



aktiv.

Trøavegen 15, 7716 STEINKJER

**Sentrumsnær enebolig med  
garasje. 3 sov |  
Utvidelses-muligheter i sokkel |  
Frittstående garasje.**



Eiendomsmegler

## Anders Borgsø

**Mobil** 928 92 938

**E-post** anders.borgso@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 66 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 656 140,-  
**Selger:** Gunn Helen Bjørnes

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1964  
**BRA-i/BRA Total** 183/237 kvm  
**Tomtstr.:** 716.9 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 189, bnr. 334  
**Oppdragsnr.:** 1708260031

## Din nye bolig?

Aktiv eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere Trøavegen 15.

Sentrumsnær og innholdsrik enebolig beliggende på Reina/Skjefteområdet.  
Gangavstand ned til skole og idrettsanlegg på Guldbergaunet.  
Eiendomstomt opparbeidet med plen og busker.

Verdt å merke seg:

3 soverom.  
Sentrumsnært.  
Mulighet for rask overtagelse.  
Romslig frittstående garasje.  
Nært tur/friområder.  
Enkel garasje sammenbygd med huset i tillegg til frittstående garasje.

Velkommen på visning, husk påmelding:)



# Innhold

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....              | 2   |
| Om eiendommen .....                  | 4   |
| Plantegninger .....                  | 40  |
| Tilstandsrapport .....               | 43  |
| Egenerklæring .....                  | 73  |
| Energiattest .....                   | 82  |
| Nabolagsprofil .....                 | 87  |
| Tegninger mottatt fra kommunen ..... | 90  |
| Vedtak fra kommunen .....            | 96  |
| Ferdigattest garasje .....           | 100 |
| Kommunale avgifter .....             | 101 |
| Eiendomsrapport .....                | 104 |
| El-opplysninger fra Tensio .....     | 107 |
| Opplysninger pipe/ildsted .....      | 108 |
| Tinglyst erklæring .....             | 109 |
| Grunnkart .....                      | 111 |
| Sammendrag fra boligmappe .....      | 112 |
| Planopplysninger .....               | 113 |
| Reguleringsplankart .....            | 114 |
| Budskjema .....                      | 121 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 183 kvm

BRA - e: 54 kvm

BRA totalt: 237 kvm

TBA: 42 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 89 kvm 4 boder, toalettrom, gang, kjellerstue, vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 94 kvm Vindfang, 3 soverom, trapperom, gang, bad, kjøkken, stue.

BRA-e: 14 kvm Garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

42 kvm

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 40 kvm Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Rombenevnelse i rapport og planskisser er basert på gjeldende bruk på befaringstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv.

TBA må anses som omtrentlige mål pga. snødekte overflater ved befaring.

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

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

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

716.9 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 716,9 kvm.

Tomten er opparbeidet med plen og buskbeplantning.

På situasjonskart kan det se ut til at deler av utbod ligger på annenmanns grunn.

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**

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt i Reina/Skjefteområdet

Nærhet til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Kort veg ned til Guldbergaunet med 2 nærbutikker, ungdom/videregående skoler,

idrettsanlegg, flerbrukshall m.m.  
1,5 km til 9-hulls golfbane på Midjo.

### **Adkomst**

Kjør opp forbi Bunnpris Guldbergaunet. Ta til høyre opp i Steinvegen, og deretter 1 veg til venstre inn i Trøavegen. Huset får du da på din venstre side. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv. Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

### **Bebyggelsen**

Området er bebygd med eneboliger.

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

Barnehager

Skjefte barnehage (1-5 år) 0.5 km

Guldbergaunet barnehage (1-5 år) 0.8 km

Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 1.7 km

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 1.6 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 1.1 km

Steinkjer vgs. 1.1 km

### **Bygningssakkyndig**

Takst Midt AS/Jan Inge Kristiansen

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss kjeller.

Boligen har grunnmur av betong og betongstein og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med

tømmermannskledning.

Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med metallplater.

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking:

Taket er tekket med metallplater, opplyst fra ca. 1982.

Bemerkes at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

#### Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av metall, fra byggeår.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

#### Veggkonstruksjon:

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med tømmermannskledning.

Jfr. opplysninger fra selger ble det skiftet kledning og foretatt etterisolering på yttervegg mot veranda i 2016.

#### Takkonstruksjon/Loft:

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med takstoler.

Isolert i undergurter mot 1. etasje.

Ikke etablert undertak.

Adkomst til kaldloft via enkel luke i himling på soverom.

#### Vinduer:

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av fastkarmer og åpningsvinduer med 2-lags isolerglass og koblaglass.

Enkelte kjellervinduer har 2-lags isolerglass stemplet 2006, øvrige kjellervinduer har koblaglass fra byggeår.

De fleste vinduer i 1. etasje er opplyst fra 1987.

#### Dører:

Utadslående ytterdør i 1. etasje, med integrert glassfelt i 2-lags isolerglass stemplet 2006.

Det er registrert normal vær- og bruksslitasje med hensyn til alder.

#### Dører - 2:

Utadslående ytterdør i kjeller, med integrert glassfelt i 2-lags isolerglass stemplet 2006.

Utadslående balkongdør på stue, med 2-lags isolerglass i høy brystning, stemplet 2009.

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

Det er etablert en veranda over betongdekke og fundamenter.

Oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rakkverk av trevirke.

#### Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille av trebjelkelag.

Pipe og ildsted:

Boligen har en pipe.

Sotluke er plassert i kjeller.

Boligen har installert en vedovn på stue i 1. etasje.

Rom Under Terreng:

Rom under terreng har både fritt eksponerte overflater med støpte gulv og vegger, samt påforede gulv og vegger kledd med plater og trepanel.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Jfr. opplysninger fra selger ble det foretatt drenering på deler av oversiden av boligen i 2012.

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det er stedvis observert bruk av grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur av støpt betong og betongstein.

Terrengforhold:

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Jfr. opplysninger fra selger ble det lagt nye ledninger fra huset til kommunal tilknytning i 2022.

Deler av bunnledninger er opplyst byttet ca. 2016.

GARASJE

Frittstående garasje, opplyst oppført ca. 2015.

Garasjen har støpte gulv og overbygning av trekonstruksjoner.

Utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon utført med takstoler.

Adkomst via en leddport.

Det er etablert elbil-lader i garasjen.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

## TG2

### Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekingen. Jfr. opplysninger fra selger har tekking en del korrosjon. Ikke mulig med visuell kontroll ved befaring pga. snødekte overflater. Det er registrert manglende undertak, jfr. pkt. Takkonstruksjon/loft.

### Nedløp og beslag:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Det er registrert økende vær- og aldersslitasje. Stedvis korrosjon og avskalinger.

Det er ikke etablert snøfangere etter gjeldende krav.

Mangelfull bortledning av nedløpsvann ved et nedløpspunkt.

Pga. snødekte overflater på befaringsdagen var flere utvendige beslag ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon.

### Veggkonstruksjon:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje på overflater, stedvis avskalinger, oppsprekninger og påkjente bord.

Omrammingsbord er stedvis satt helt ned på beslag, dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Spiker er stedvis skutt langt inn i kledningsbord, dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Mangelfull lufting bak kledning.

Tilstandsgrad for innebygde konstruksjoner er basert på alder og visuell besiktigelse av veggoverflater.

Alder på ca. 60 år er oppnådd.

### Takkonstruksjon/Loft:

Det bemerkes at det kun er foretatt begrenset inspeksjon av kaldloft/takkonstruksjon via luke, pga. manglende forsvarlig adkomstmulighet.

Det er ikke etablert undertak. Dette er ugunstig med hensyn til økt risiko for fuktinntrengning og fuktbelastning mot takkonstruksjon og loft pga. vær og kondens. Stedvis mye fuktmerker og påkjent trevirke i takkonstruksjon, særlig i områder ved gjennomføringer og i gradrenner.

Stedvis mangelfull lufting langs raft. Stedvis rimdannelser på loft, samt istapper utvendig, dette indikerer manglende lufting.

Spor etter aktivitet av mus på loft.

#### Vinduer:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmen og omramminger, avskalinger og misfarginger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer.

Enkelte vinduer har stedvis råteskader i karm.

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justeringer.

Stedvis mangelfulle beslags-/omrammingsløsninger. Manglende omramming og tetting utvendig på enkelte kjellervinduer, eksponert byggskum.

#### Dører - 2:

Ytterdør i kjeller er fuktpåkjent utvendig. Manglende omramming og tetting utvendig, eksponert byggskum.

Balkongdør er fuktpåkjent i nedre del av brystning.

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

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Store deler av konstruksjonene var snødekte ved befaring, og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er på synlige overflater registrert økende værslitasje med stedvis avskalinger og påkjent trevirke. Lokale skjevheter og ujevnheter.

#### Andre utvendige forhold:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje på overflater og konstruksjoner.

Skjevheter og ujevnheter i mur og bærende konstruksjoner. Sprekkdannelser i gulv.

Det bemerkes at det er foretatt begrenset inspeksjon pga. mye lagret i garasjen ved befaringen.

#### Overflater:

Det er i hovedsak registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Økende slitasje på utsatte områder. Stedvis hakk, sår og mindre skader.

Hull i vegg på stue etter tidligere montert varmepumpe. Svimerke i parkett på stue.

Lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.

Dels manglende ferdigstilling av overflater i kjeller. Enkelte grove tilpasninger.

Avskalinger, fuktmerker og saltutslag i kjeller, jfr. pkt. Rom under terreng.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.

Det bemerkes at det er utført målinger ved tilfeldige målepunkt, ytterligere skjevheter ut over registrerte forhold kan derfor forekomme.

#### Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er registrert stedvis

rissdannelser og avskalinger i pipeløp.

#### Rom Under Terreng:

Det er registrert forhøyede utslag ved fuktsøk med kapasitiv måling på samtlige fritt eksponerte gulv- og veggoverflater, samt saltutslag og avskalinger.

Utforede og kledd yttervegger og gulv i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.

Det er stedvis registrert forhøyede fuktnivå i påforet gulv. Aktuell oppbygging er ikke kjent.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Hulltaking er foretatt på utforet yttervegg i kjellerstue.

Piggmålinger i utforet vegg mot terreng viser verdier på 18 %.

Dette betraktes som fuktig trevirke, med skadepotensiale.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16% betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Det er registrert bruk av plast mellom grunnmur og utforing, dette er en ugunstig løsning som medfører økt risiko for kondens-/fuktproblematikk. Det er ikke registrert tegn til skader i området ved hulltaking, men skjulte skader kan ikke utelukkes.

#### Innvendige trapper:

Det er registrert økende slitasje. Trappa er bratt og har korte inntrinn.

#### Innvendige dører:

Det er registrert bruks- og aldersslitasje på dører, med stedvise hakk og sår. Enkelte dører tar i karm/terskel, og har behov for justeringer.

Slitasjer i vridere og låskasser.

#### 1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er registrert økende bruksslitasje, stedvis slitasje og riss-/sprekkdannelser i flisefuger.

Det bemerkes bruk av downlights i himling. Denne løsningen forutsetter tette gjennomføringer mot kaldloft. Manglende tetthet medfører økt risiko for kondens-/fuktproblematikk.

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

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

Det er registrert fall mot sluk, men fallforhold ivaretar ikke gjeldende krav.

Mangelfull membranoppkant ved terskel.

Økende slitasje i flisefuger. Stedvise sprekkdannelser og riss i flisefuger ved sluk.

Stedvis misfarginger i fuger i overgang vegg-gulv.

Bom i gulvfliser.

1. Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Ukjent løsning for tettesjikt/membran.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon:

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

1. Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning:

Det er registrert økende bruksslitasje. Stedvise hakk, sår og svellinger.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk:

Eldre ventilator, begrenset restlevetid.

Kjeller - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

Rommet har grove overflater, manglende himling.

Det er ikke etablert avtrekk/ventilering av rommet.

Rommet ivaretar ikke dagens krav og normer for gjeldende bruk.

Vannledninger:

Det er irr på rør. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avløpsrør:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Stedvis korrosjon på eldre støpejernsrør. Disse har passert forventet levetid, og må påregnes utskiftet.

Varmesentral:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

#### Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Forhøyede fuktutslag, saltutslag og avskalinger i rom under terreng.

Manglende topplst på grunnmursplast. Dette medfører økt risiko for økt fuktbelastning mot grunnmur.

#### Grunnmur og fundamenter:

Det er registrert stedvise riss- og sprekkdannelser. Lokale skjevheter og ujevnheter. Avskalinger og saltutslag.

Eksponert stål med korrosjonsskader utvendig i grunnmur over dør og vindu.

#### Terrengforhold:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger:

Avviket gjelder eldre bunnledninger.

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på bad og kjøkken samtidig ved befarig.

#### TG3

##### Kjeller - Vaskerom - Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

##### Eldre vaskerom i kjeller.

Rommet har gulv uten gulvvarme.

Gulv og vegger har fritt eksponerte betongoverflater, og himling har panel.

Innredet med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

Sluk i gulv. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er

registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr.

Forhøyede fuktutslag, fuktmerker og saltutslag på fritt eksponerte overflater.

Rommet er ikke bygd som tett våtrom, og tilfredsstiller ikke dagens krav og normer for slik bruk.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Konsekvens/tiltak:

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

Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger ikke tegninger.

Garasje

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Jan Inge Kristiansen, datert 11.03.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad. Snekkering og flislegging ble utført av oss selv/venner som er faglært.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Svar: Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Badet: Ble totalrenovert noen år etter jeg kjøpte huset. Dusj og sluk ble flyttet og det ble lagt nye rør. Det ble utført

av firma. Varmekabler ble lagt i golvet, utført av firma. Flislegging og annet ble utført av oss selv/venner.

Toalett/rør i kjelleren. Rør i golv ble lagt nytt av Rør Tek AS. Det ble da laget ny sluk slik at det kan benyttes til evt. vask.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: En vegg er etterisolert og ny verandadør er satt inn. Tak på garage som henger fast i huset, er skiftet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Vinduer i kjellerstue er skiftet. Ble utført av venner som er faglært.

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

Svar: Ja

I kjellerstue blir det kondens på vinduene når det er kaldt hvis det ikke står på varme.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Askola AS

Beskrivelse av arbeidet: Bygging ny garage.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Ny terrasse ved siden av garagen.

Drenering, fukt og lekkasje

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

Svar: Ja

Det er ikke drenert rundt hele huset.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Det er gravd opp og drenert på store deler av oversiden av huset.

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

Svar: Ja

I kjelleren er det saltutslag på vegger mot oversiden av huset.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Drenering på oversiden av huset. Varme om vinteren. Lufting om sommeren.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Delvis drenering på oversiden av huset

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Svar: Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Nesten hele siden på oversiden av huset.

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

Svar: Ja

Saltutslag på vegger i kjelleren

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Beskrivelse av arbeidet: Delvis drenering. Bruk av varme og luktavfukter om vinteren.

Tekniske installasjoner

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

Svar Ja

Det er skiftet rør fra huset og ut til kommunalt rørnett i gata. Utført av FarbuGausen i 2022.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: FarbuGausen AS

Beskrivelse av arbeidet: Nye rør inn til og separering av rør utvendig.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: FarbuGausen

Beskrivelse av arbeidet: Skifting/separering av rør utvendig

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Rør Tek AS

Beskrivelse av arbeidet: Ikke sikker på årstall, men har skjedd to ganger. Rørskifting innvendig. Det var to tilfeller av at kloakk kom opp av sluk i kjeller. Ble utbedret ved opphugging av kjellergolv, skifte av rør i golvet fram til utvendig rør.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Trønderservice AS

Beskrivelse av arbeidet: Vedlikehold varmepumpe.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Beskrivelse av arbeidet: Usikker på årstall. Bytte av vedovn.

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

Svar: Ja

Etter eltilsyn i 2023 ble det pålegg om oppretting.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Madsen elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: oppretting av pålegg etter eltilsyn.

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

Svar Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: NTE

Beskrivelse av arbeidet: Installere Elbillader i garagen

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Madsen Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedre pålegg av Eltilsyn av Elsikkerhet Norge AS

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Egeninnsats (med faglært) ved oppsett strøm i garage.

Eiendommen og omgivelsene

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

Svar: Ja

Bygging av garage

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja

Søknad og godkjenning av oppførelse.

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

Svar: Ja

Kjellerstue ble innrettet etter vi flyttet inn. Egeninnsats og bruk av firma.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

Generelt

Pkt. 37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Bod i hagen må stabiliseres, og taket må utbedres

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Markiser er slitt og noe revnet.

På garagegolvet er det løsnet pussing.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

### **Innhold**

Kjeller:

4 boder, toalettrom, gang, kjellerstue, vaskerom.

1. etasje:

Vindfang, 3 soverom, trapperom, gang, bad, kjøkken, stue. Garasje.

Frittstående garasje.

### **Standard**

Hovedkonklusjon:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40, fortløpende

vedlikehold og oppgraderinger må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Jan Inge

Kristiansen, datert 11.03.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel

henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er installert fiberbredbånd i boligen.

### **Parkering**

På egen gårdsplass samt i to garasjer.

### **Diverse**

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller

tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

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

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk, 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.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 05.10.2023 - ingen merknad/med merknader.

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

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS:

Det er registrert anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 29.01.25.

Anmerkning som er registrert:

1. Typegodkjent takstige som er festet i bærende konstruksjon må monteres før neste feiing som er i løpet av 2026.

Tilsyn gjennomføres hvert 5. år. Neste gang 2030 (med forbehold om endringer).

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

### Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 590 000

### Omkostninger kjøper

2 590 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

64 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

66 140 (Omkostninger totalt)

83 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 656 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 673 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 675 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 18 276 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

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

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

Det er varslet økning i kommunale avgifter fra Steinkjer kommune. Dokumentet følger

som vedlegg til salgsoppgaven.

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

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 702 935 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 811 741 for år 2024

#### **Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](https://skatteetaten.no).

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

#### **Andre utgifter**

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

#### **Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

#### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 189, bruksnummer 334 i Steinkjer kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS:

Det er registrert anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 29.01.25.

Anmerkning som er registrert:

1. Typegodkjent takstige som er festet i bærende konstruksjon må monteres før neste feiing som er i løpet av 2026.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/189/334:

07.10.1969 - Dokumentnr: 4536 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:189 Bnr:332

04.05.1963 - Dokumentnr: 1561 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:189 Bnr:162

01.01.2018 - Dokumentnr: 255162 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:189 Bnr:334

01.01.2020 - Dokumentnr: 965800 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:189 Bnr:334

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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.

Det er utstedt ferdigattest for oppføring av garasje datert 17.04.2015.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplan med formål Boligbebyggelse, Nåværende. Kopi av kart og bestemmelser for Kommunedelplan Sentrum datert 25.10.2008 kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

#### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

#### **Boligselgerforsikring**

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

#### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital salgsoppgave
- 7 000 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 8 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 600 Utlegg fotograf
- 17 900 Utlegg takst/tilstandsrapport
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 100 350

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

### **Ansvarlig megler**

Anders Borgsø  
Eiendomsmegler  
[anders.borgso@aktiv.no](mailto:anders.borgso@aktiv.no)  
Tlf: 928 92 938

### **Ansvarlig megler bistås av**

Anders Borgsø  
Eiendomsmegler  
[anders.borgso@aktiv.no](mailto:anders.borgso@aktiv.no)  
Tlf: 928 92 938

**Oppdragstaker**

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145  
Torggata 2, 7713 Steinkjer

**Salgsoppgavedato**

18.03.2026



















# Plantegning



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

**EFXIT**

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

# Plantegning

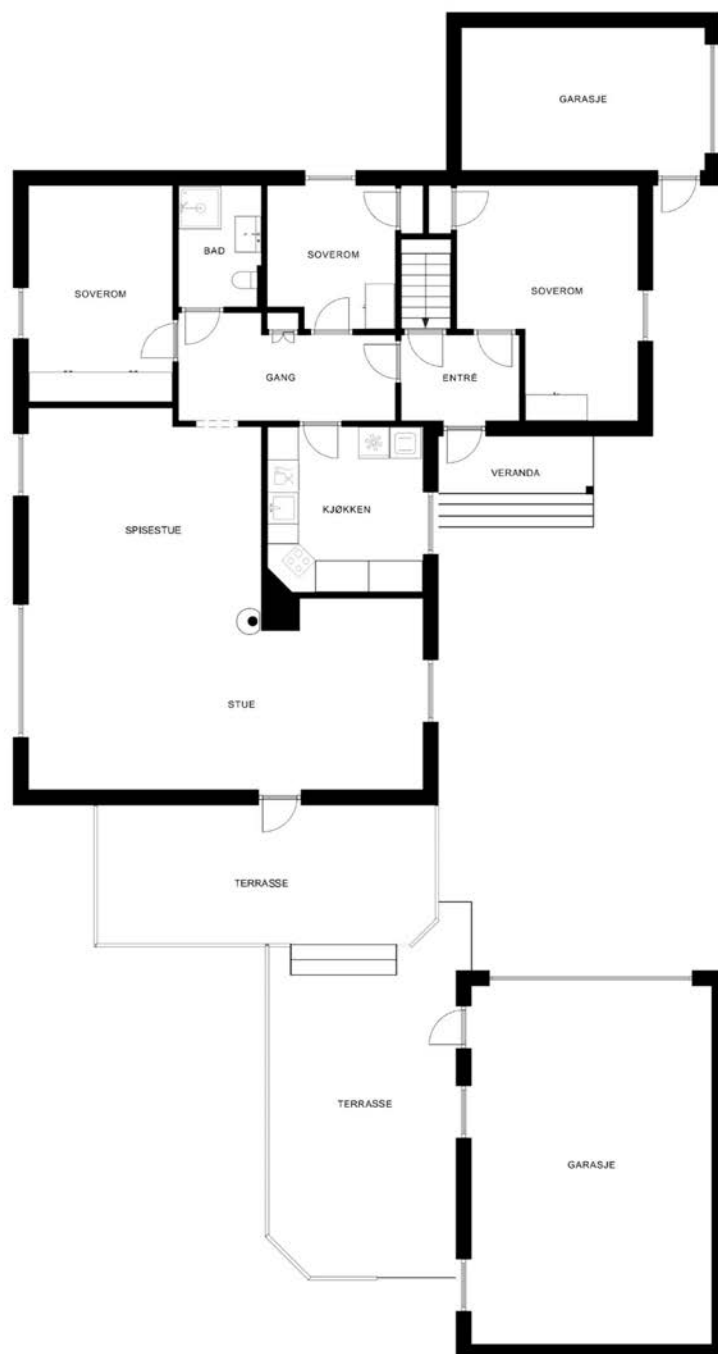


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning



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

**EFXIT**

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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal  
Steinkjer  
Namsos  
Grong  
Rørvik  
Mosjøen  
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Trøavegen 15 , 7716 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 189, bnr. 334

Sum areal alle bygg: BRA: 237 m<sup>2</sup> BRA-i: 183 m<sup>2</sup>



**TAKST** midt  
T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 25.02.2026

Rapportdato: 11.03.2026

Oppdragsnr.: 20346-1720

Referansenummer: HF2862

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Inge Kristiansen



**TAKST** midt  
T a k s t o g E i e n d o m

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

## Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

### Rapportansvarlig



Jan Inge Kristiansen

Uavhengig Takstingeniør

janinge@takstmidt.no

944 86 610



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss kjeller.  
Boligen har grunnmur av betong og betongstein og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.  
Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med metallplater.

## HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## Enebolig - Byggeår: 1964

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har oppvarming via strøm, vedfyring og luft-til-luft varmepumpe.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

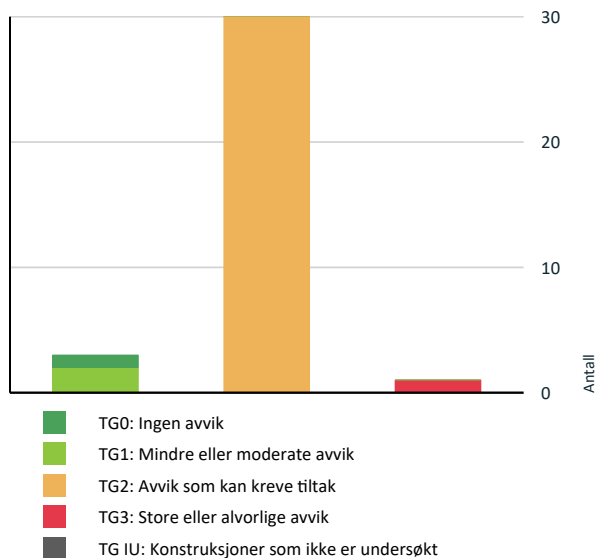
- Det foreligger ikke tegninger

### Garasje

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

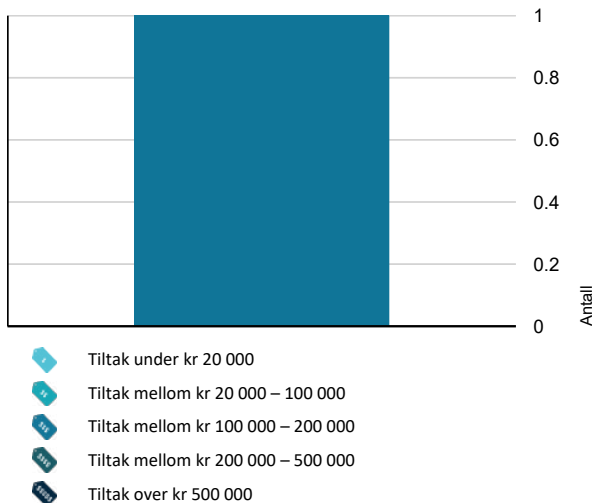
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

Det bemerkes at det var mye snø på befaringsdagen, dette begrenser inspeksjonen av flere utvendige overflater og konstruksjoner.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

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

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

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

# Sammendrag av boligens tilstand

|   |                                                                |                             |
|---|----------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! | Tekniske installasjoner > Vannledninger                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Avløpsrør                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmesentral                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Terrengforhold                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger              | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon                         | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk                        | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! | Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon | <a href="#">Gå til side</a> |

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG

**Byggeår**  
1964

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere tilstandsrapport.

**Anvendelse**

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekking med metallplater, opplyst fra ca. 1982.

Bemerk at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Taktekingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekingen.

Jfr. opplysninger fra selger har tekking en del korrosjon. Ikke mulig med visuell kontroll ved befaring pga. snødekte overflater.

Det er registrert manglende undertak, jfr. pkt. Takkonstruksjon/loft.

**Konsekvens/tiltak**

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner, nedløp og beslag er av metall, fra byggeår.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.  
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

**Vurdering av avvik:**

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje. Stedvis korrosjon og avskalinger.

Det er ikke etablert snøfangere etter gjeldende krav.

Mangelfull bortledning av nedløpsvann ved et nedløpspunkt.

Pga. snødekte overflater på befaringsdagen var flere utvendige beslag ikke tilgjengelig for visuell inspeksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Vedlikeholdstiltak må påregnes.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med tømmermannskledning.  
Jfr. opplysninger fra selger ble det skiftet kledning og foretatt etterisolering på yttervegg mot veranda i 2016.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje på overflater, stedvis avskalinger, oppsprekninger og påkjente bord.  
Omrammingsbord er stedvis satt helt ned på beslag, dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Spiker er stedvis skutt langt inn i kledningsbord, dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.  
Mangelfull lufting bak kledning.

Tilstandsgrad for innebygde konstruksjoner er basert på alder og visuell besiktigelse av veggoverflater.  
Alder på ca. 60 år er oppnådd.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med takstoler.  
Isolert i undergurter mot 1. etasje.  
Ikke etablert undertak.  
Adkomst til kaldloft via enkel luke i himling på soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det bemerkes at det kun er foretatt begrenset inspeksjon av kaldloft/takkonstruksjon via luke, pga. manglende forsvarlig adkomstmulighet.

Det er ikke etablert undertak. Dette er ugunstig med hensyn til økt risiko for fuktinntrengning og fuktbelastning mot takkonstruksjon og loft pga. vær og kondens. Stedvis mye fuktmerker og påkjent trevirke i takkonstruksjon, særlig i områder ved gjennomføringer og i gradrenner.

Stedvis mangelfull lufting langs raft. Stedvis rimdannelser på loft, samt istapper utvendig, dette indikerer manglende lufting.

Spor etter aktivitet av mus på loft.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Det bør etableres undertak og tilstrekkelig lufting.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av fastkarm og åpningsvinduer med 2-lags isolerglass og koblaglass. Enkelte kjellervinduer har 2-lags isolerglass stemplet 2006, øvrige kjellervinduer har koblaglass fra byggeår. De fleste vinduer i 1. etasje er opplyst fra 1987.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmen og omramminger, avskalinger og misfarginger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer.

Enkelte vinduer har stedvis råteskader i karm.

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justeringer.

Stedvis mangelfulle beslags-/omramningsløsninger. Manglende omramming og tetting utvendig på enkelte kjellervinduer, eksponert byggsaum.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Vinduer har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og utskiftninger.



## TG 1 Dører

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Utadslående ytterdør i 1. etasje, med integrert glassfelt i 2-lags isolerglass stemplet 2006.

Det er registrert normal vær- og bruksslitasje med hensyn til alder.

## TG 2 Dører - 2

### Beskrivelse

Utadslående ytterdør i kjeller, med integrert glassfelt i 2-lags isolerglass stemplet 2006.  
Utadslående balkongdør på stue, med 2-lags isolerglass i høy brystning, stemplet 2009.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør i kjeller er fuktpåkjent utvendig. Manglende omramming og tetting utvendig, eksponert byggskum.  
Balkongdør er fuktpåkjent i nedre del av brystning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer i henhold til registrerte forhold.



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en veranda over betongdekke og fundamenter.  
Oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rakkverk av trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Store deler av konstruksjonene var snødekte ved befaring, og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er på synlige overflater registrert økende værslitasje med stedvise avskalinger og påkjent trevirke. Lokale skjevheter og ujevnheter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.

Vedlikeholds- og utbedringstiltak må påregnes.

## TG 2 Andre utvendige forhold

### Beskrivelse

Det er etablert en eldre garasje som tilbygg til boligen.  
Garasjen har støpte gulv og overbygning av trekonstruksjoner.  
Adkomst via en plassbygd dør og en vippeport.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje på overflater og konstruksjoner.  
Skjevheter og ujevnheter i mur og bærende konstruksjoner. Sprekkdannelser i gulv.  
Det bemerkes at det er foretatt begrenset inspeksjon pga. mye lagret i garasjen ved befaringen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Vedlikeholdstiltak må påregnes.



## INNENDIG

### TG 2 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Belegg, laminat, parkett, flis, plater, betong  
Vegger: Malte plater, tapet/strie, panel, flis, betong  
Himlinger: Himlingsplater

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er i hovedsak registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder.  
Økende slitasje på utsatte områder. Stedvis hakk, sår og mindre skader.  
Hull i vegg på stue etter tidligere montert varmepumpe. Svimerke i parkett på stue.  
Lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.  
Dels manglende ferdigstilling av overflater i kjeller. Enkelte grove tilpasninger.  
Avskalinger, fuktmerker og saltutslag i kjeller, jfr. pkt. Rom under terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdstiltak og lokale utbedringer.



### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.

Det bemerkes at det er utført målinger ved tilfeldige målepunkt, ytterligere skjevheter ut over registrerte forhold kan derfor forekomme.

## Konsekvens/tiltak

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

## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har en pipe.

Sotluke er plassert i kjeller.

Boligen har installert en vedovn på stue i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert stedvise rissdannelser og avskalinger i pipeløp.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

## ! TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Rom under terreng har både fritt eksponerte overflater med støpte gulv og vegger, samt påforede gulv og vegger kledd med plater og trepanel.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyede utslag ved fuktsøk med kapasitiv måling på samtlige fritt eksponerte gulv- og veggoverflater, samt saltutslag og avskalinger.

Utforede og kledd yttervegger og gulv i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.

Det er stedvis registrert forhøyede fuktnivå i påforet gulv. Aktuell oppbygging er ikke kjent.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Hulltaking er foretatt på utforet yttervegg i kjellerstue.

Piggmålinger i utforet vegg mot terreng viser verdier på 18 %.

Dette betraktes som fuktig trevirke, med skadepotensiale.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16% betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

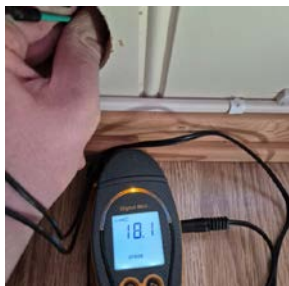
Det er registrert bruk av plast mellom grunnmur og utforing, dette er en ugunstig løsning som medfører økt risiko for kondens-/fuktproblematikk. Det er ikke registrert tegn til skader i området ved hulltaking, men skjulte skader kan ikke utelukkes.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt utbedringstiltak og tiltak mot videre fuktinntrengning.

# Tilstandsrapport



## **TG 2** Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp mellom 1. etasje og kjeller er en rettløps tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende slitasje. Trappa er bratt og har korte inntrinn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdstiltak må påregnes.

## **TG 2** Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører er en kombinasjon av enkelte nyere formpressede dører, samt eldre tredører og finerte dører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruks- og aldersslitasje på dører, med stedvise hakk og sår. Enkelte dører tar i karm/terskel, og har behov for justeringer. Slitasjer i vridere og låskasser.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

Badet i 1. etasje er opplyst fra ca 2008.  
Rommet har gulv med gulvvarme.  
Gulv og vegger er belagt med flis, og himling har himlingsplater.  
Innredet med en vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servantopp, et veggmontert wc og dusjvegger i hjørne.  
Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.  
Plastsluk i gulv.

## 1. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasje, stedvis slitasje og riss-/sprekkdannelser i flisefuger.

Det bemerkes bruk av downlights i himling. Denne løsningen forutsetter tette gjennomføringer mot kaldloft. Manglende tetthet medfører økt risiko for kondens-/fuktproblematikk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Vedlikeholds- og utbedringstiltak må påregnes.



## 1. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert fall mot sluk, men fallforhold ivaretar ikke gjeldende krav.  
Mangelfull membranoppkant ved terskel.

Økende slitasje i flisefuger. Stedvis sprekkdannelser og riss i flisefuger ved sluk.  
Stedvis misfarginger i fuger i overgang vegg-gulv.  
Bom i gulvfliser.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Bom i fliser medfører økt fare for skader/sprekkdannelser ved slag eller andre ytre påkjenninger på overflatene.  
Fallforhold bør på sikt utbedres.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

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

Ukjent løsning for tettesjikt/membran.

#### 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 er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Nærmere undersøkelser anbefales.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasjer fra innebygget susterne.

#### Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.

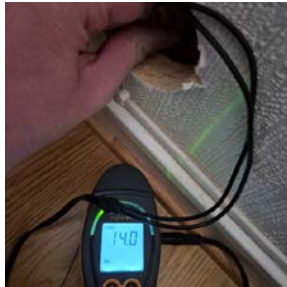
# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom, uten å påvise unormale forhold.



## KJELLER > VASKEROM

### TG 3 Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Eldre vaskerom i kjeller.

Rommet har gulv uten gulvvarme.

Gulv og vegger har fritt eksponerte betongoverflater, og himling har panel.

Innredet med varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

Sluk i gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr.

Forhøyede fuktutslag, fuktmerker og saltutslag på fritt eksponerte overflater.

Rommet er ikke bygd som tett våtrom, og tilfredsstiller ikke dagens krav og normer for slik bruk.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000**



# Tilstandsrapport

## KJELLER > VASKEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Tilstøtende støpte vegger.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet er opplyst fra 1988.  
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.  
Benkeplater med vask.  
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og et kjøleskap. Integrert stekeovn og koketopp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasje. Stedvise hakk, sår og svellinger.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdstiltak må påregnes.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### Avtrekk

#### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator, begrenset restlevetid.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftinger må på sikt påregnes.

## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTRUM

#### Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Det er etablert et enkelt toalettrom i kjeller.  
Innredet med et gulvmontert toalett.  
Støpte gulv, vegger av betong og trekonstruksjoner.  
Ingen ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har grove overflater, manglende himling.  
Det er ikke etablert avtrekk/ventilering av rommet.  
Rommet ivaretar ikke dagens krav og normer for gjeldende bruk.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:  
Oppgraderinger må påregnes.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

#### Beskrivelse

Synlig del av vanninntak i kjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber og plast.  
Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på inntaket.

Det bemerkes at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

#### Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.



### Avløpsrør

#### Beskrivelse

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast og støpejern.

Det bemerkes at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

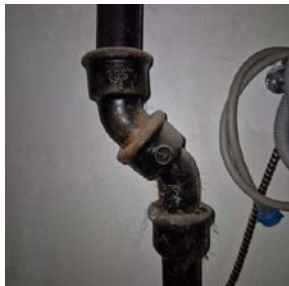
#### Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Stedvis korrosjon på eldre støpejernsrør. Disse har passert forventet levetid, og må påregnes utskiftet.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

## TG 2 Varmesentral

### Beskrivelse

Det er etablert en luft-til-luft varmepumpe på stue. Denne er fra 2018.

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, denne rommer ca. 200 liter og er opplyst montert i 2006.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

### Konsekvens/tiltak

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



## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

Sikringsskap er plassert ved kjellertrapp.  
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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

## Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Jfr. opplysninger i egenerklæring: "Egeninnsats (med faglært) ved oppsett strøm i garage"**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Det foreligger samsvarserklæring for kun deler av anlegget.**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

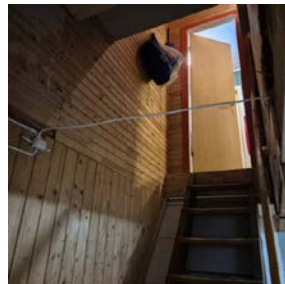
## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder.**  
**Det bemerkes mangelfull innfesting/strekkavlastning av ledning over kjellertrapp.**  
**Jfr. opplysninger fra selger ble det utført el-tilsyn og utbedring av pålegg i 2024.**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

Jfr. opplysninger fra selger ble det foretatt drenering på deler av oversiden av boligen i 2012.

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det er stedvis observert bruk av grunnmursplast.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Forhøyede fuktutslag, saltutslag og avskalinger i rom under terreng.

Manglende topplist på grunnmursplast. Dette medfører økt risiko for økt fuktbelastning mot grunnmur.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.



### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av støpt betong og betongstein.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis riss- og sprekkdannelser. Lokale skjevheter og ujevnheter. Avskalinger og saltutslag. Eksponert stål med korrosjonsskader utvendig i grunnmur over dør og vindu.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.



## TG 2 Terrengforhold

### Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

### Vurdering av avvik:

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

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Jfr. opplysninger fra selger ble det lagt nye ledninger fra huset til kommunal tilknytning i 2022.

Deler av bunnledninger er opplyst byttet ca. 2016.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avviket gjelder eldre bunnledninger.

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på bad og kjøkken samtidig ved befarings.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

# Tilstandsrapport

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Rekkverkshøyde på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

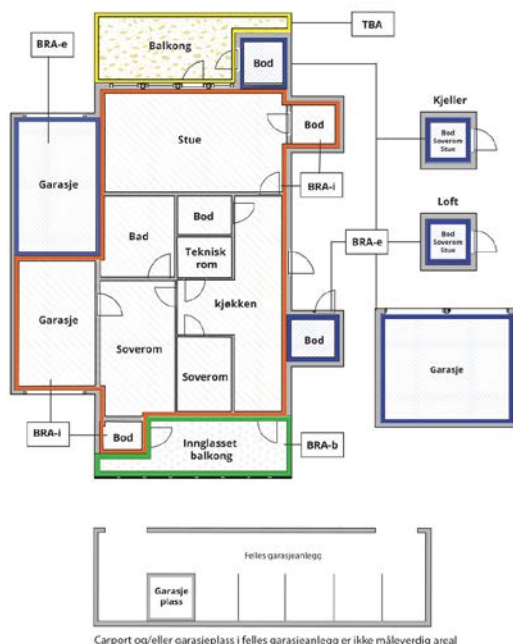
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller 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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>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 <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 94                            | 14                          |                           | 108 | 42                              |
| Kjeller        | 89                            |                             |                           | 89  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>183</b>                    | <b>14</b>                   |                           |     | <b>42</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>197</b>                    |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. Etasje | Vindfang, soverom, soverom 2, soverom 3, trapperom, gang, bad, kjøkken, stue | Garasje                     |                           |
| Kjeller   | Bod, bod 2, bod 3, bod 4, toalettrom, gang, kjellerstue, vaskerom            |                             |                           |

#### Kommentar

Rombenevnelse i rapport og planskisser er basert på gjeldende bruk på befaringstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv.

TBA må anses som omtrentlige mål pga. snødekte overflater ved befaring.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

## Garasje

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      |                               | 40                          |                           | 40  |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>40</b>                   |                           |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>40</b>                     |                             |                           |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. Etasje |                            | Garasje                     |                           |

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede            | Rolle         |
|-----------|----------------------|---------------|
| 25.2.2026 | Gunn Helen Bjørnes   | Kunde         |
|           | Jan Inge Kristiansen | Takstingenjør |

### Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 5006 STEINKJER | 189  | 334  |      | 0    | 716.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

#### Adresse

Trøavegen 15

#### Hjemmelshaver

Bjørnes Gunn Helen

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt.

Nærhet til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2015

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Frittstående garasje, opplyst oppført ca. 2015.  
Garasjen har støpte gulv og overbygning av trekonstruksjoner.  
Utvendig kledd med stående trekledning.  
Saltakskonstruksjon utført med takstoler.  
Adkomst via en leddport.  
Det er etablert elbil-lader i garasjen.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.  
En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse          | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|----------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Energirapport        | 02.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon  | 17.02.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Egenerklæringsskjema | 25.02.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
|---------|------------|-----------|

|   |            |  |
|---|------------|--|
| 1 | 11.03.2026 |  |
|---|------------|--|

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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

# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Gunn Helen Bjørnes

---

## Boligen

Trøavegen 15

7716 Steinkjer

5006-189/334/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2006
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Beskrivelse av arbeidet:** Renovering av bad. Snekkering og flislegging ble utført av oss selv/venner som er faglært.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Badet: Ble totalrenovert noen år etter jeg kjøpte huset. Dusj og sluk ble flyttet og det ble lagt nye rør. Det ble utført av firma. Varmekabler ble lagt i golvet, utført av firma. Flislegging og annet ble utført av oss selv/venner. Toalett/rør i kjelleren. Rør i golv ble lagt nytt av Rør Tek AS. Det ble da laget ny sluk slik at det kan benyttes til evt vask.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** En vegg er etterisolert og ny verandadør er satt inn. Tak på garage som henger fast i huset, er skiftet.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Beskrivelse av arbeidet:** Vinduer i kjellerstue er skiftet. Ble utført av venner som er faglært.

---

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

♦ **Ja**

I kjellerstue blir det kondens på vinduene når det er kaldt hvis det ikke står på varme.



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Askola AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygging ny garage.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny terrasse ved siden av garagen.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Ja**

Det er ikke drenert rundt hele huset.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Det er gravd opp og drenert på store deler av oversiden av huset.

---

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

♦ **Ja**

I kjelleren er det saltutslag på vegger mot oversiden av huset.

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Drenering på oversiden av huset. Varme om vinteren. Lufting om sommeren.

---



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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Delvis drenering på oversiden av huset

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Nesten hele siden på oversiden av huset

---

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

♦ Ja

Saltutslag på vegger i kjelleren

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

**Beskrivelse av arbeidet:** Delvis drenering. Bruk av varme og luktavfukter om vinteren

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ Ja

Det er skiftet rør fra huset og ut til kommunalt rørnett i gata. Utført av FarbuGausen i 2022.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** FarbuGausen AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Nye rør inn til og separering av rør utvendig.

---

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

♦ Ja



**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

**Firmanavn:** FarbuGausen

**Beskrivelse av arbeidet:** Skifting/separering av rør utvendig

- 2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

**Firmanavn:** Rør Tek AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Ikke sikker på årstall, men har skjedd to ganger. Rørskifting innvendig. Det var to tilfeller av at kloakk kom opp av sluk i kjeller. Ble utbedret ved opphugging av kjellergolv, skifte av rør i golvet fram til utvendig rør.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

**Firmanavn:** Trønderservice AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Vedlikehold varmepumpe

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

**Beskrivelse av arbeidet:** Usikker på årstall. Bytte av vedovn.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Etter eltilsyn i 2023 ble det pålegg om oppretting.



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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Firmanavn:** Madsen elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** oppretting av pålegg etter eltilsyn

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Firmanavn:** NTE

**Beskrivelse av arbeidet:** Installere Elbillader i garagen

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Firmanavn:** Madsen Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Utbedre pålegg av Eltilsyn av Elsikkerhet Norge AS

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Egeninnsats (med faglært) ved oppsett strøm i garage

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Bygging av garage

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Ja

Søknad og godkjenning av oppførelse

---

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



♦ Ja

Kjellerstue ble innrettet etter vi flyttet inn. Egeninnsats og bruk av firma.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Ja

Boligannonse og tilstandsrapport fra da jeg kjøpte huset

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Ja

Bod i hagen må stabiliseres, og taket må utbedres

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Markiser er slitt og noe revnet.

På garasjegolvet er det løsnet pussing.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

**Trøavegen 15, 7716 STEINKJER**

Dato for energimerking

**02.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-265120**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**184978598**

Gårdsnummer

**189**

Bruksnummer

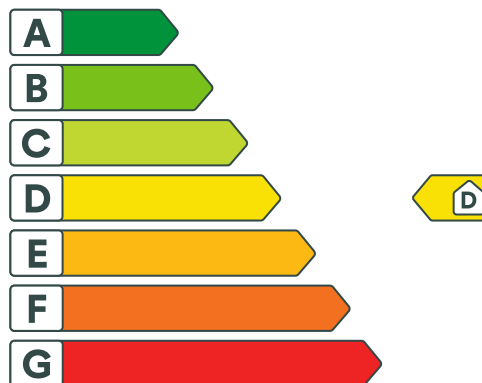
**334**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1964**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**183,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**183,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**231,25 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**277,68 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**54 761 kWh**



Trøavegen 15, 7716 STEINKJER



Detaljering

|                               |                            |
|-------------------------------|----------------------------|
| Bygningsform<br><b>Nei</b>    | Vegger<br><b>Nei</b>       |
| Vindu<br><b>Nei</b>           | Gulv<br><b>Nei</b>         |
| Takkonstruksjon<br><b>Nei</b> | Ytterdører<br><b>Nei</b>   |
| Energibruk<br><b>Nei</b>      | Lekkasjetall<br><b>Nei</b> |
| Solceller<br><b>Nei</b>       |                            |



## Trøavegen 15, 7716 STEINKJER



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 varmelementer 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 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

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

##### Tiltak 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

### **Tiltak 9: 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: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

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

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 14: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 15: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere automatikk på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: 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 21: Montering tetningslister

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

### Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 23: 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.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

# Nabolagsprofil

Trøavegen 15 - Nabolaget Svedjan - vurdert av 25 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                                |                  |
|------------------------------------------------|------------------|
| Guldbergaunet<br>Linje 630, 640, 723, 732, 733 | 9 min<br>0.7 km  |
| Steinkjer stasjon<br>Linje F7, R70             | 19 min<br>1.7 km |
| Namsos lufthavn                                | 1 t 11 min       |
| Trondheim Værnes                               | 1 t 26 min       |

## Skoler

|                                                             |                  |
|-------------------------------------------------------------|------------------|
| Steinkjer skole (1-7 kl.)<br>381 elever, 22 klasser         | 18 min<br>1.6 km |
| Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)<br>435 elever, 31 klasser | 12 min<br>1.1 km |
| Steinkjer vgs<br>750 elever, 44 klasser                     | 12 min<br>1.1 km |

## Ladepunkt for el-bil

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Circle K Steinkjer | 19 min |
| Steinkjersannan 6  | 20 min |

«Nært, grønt og fritt»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

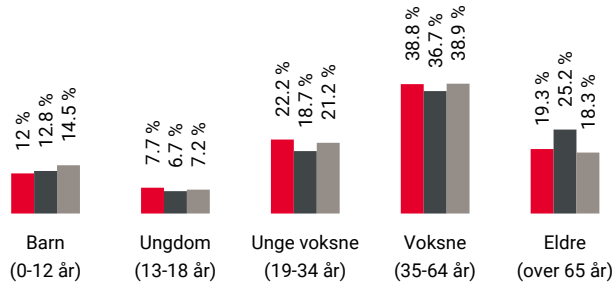
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 66/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

|                                               |                  |
|-----------------------------------------------|------------------|
| Skjefte barnehage (1-5 år)<br>36 barn         | 6 min<br>0.5 km  |
| Guldbergaunet barnehage (1-5 år)<br>53 barn   | 9 min<br>0.8 km  |
| Steinkjersannan barnehage (1-5 år)<br>78 barn | 19 min<br>1.7 km |

## Dagligvare

|                                                   |                  |
|---------------------------------------------------|------------------|
| Rema 1000 Guldbergaunet<br>PostNord               | 9 min<br>0.9 km  |
| Bunnpris Guldbergaunet<br>Post i butikk, PostNord | 10 min<br>0.9 km |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



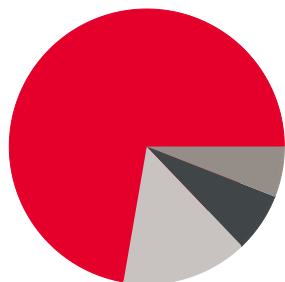
### Gateparkering

Lett 83/100

## Sport

|                                  |        |   |
|----------------------------------|--------|---|
| ⚽ Steinkjer videregående         | 10 min | 🚶 |
| Ballspill                        | 1 km   |   |
| ⚽ Guldbergaunet friidrettsanlegg | 11 min | 🚶 |
| Fotball, friidrett               | 1 km   |   |
| 🚴 3T-Steinkjer                   | 19 min | 🚶 |
| 🚴 Care Treningssenter Steinkjer  | 22 min | 🚶 |

## Boligmasse



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

## Varer/Tjenester



Dampsaga Senter

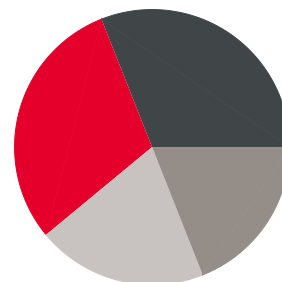
22 min 🚶



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

16 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



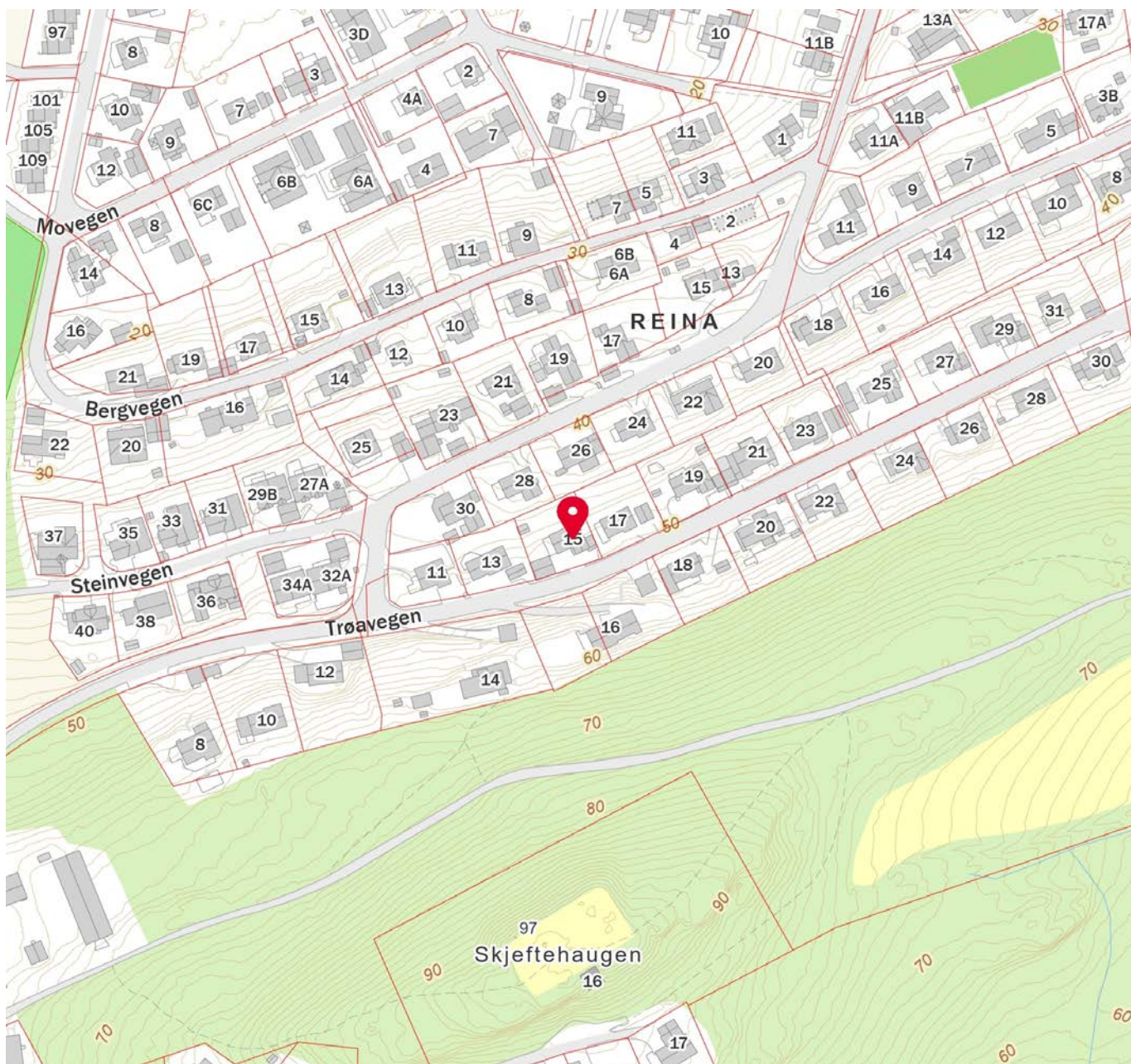
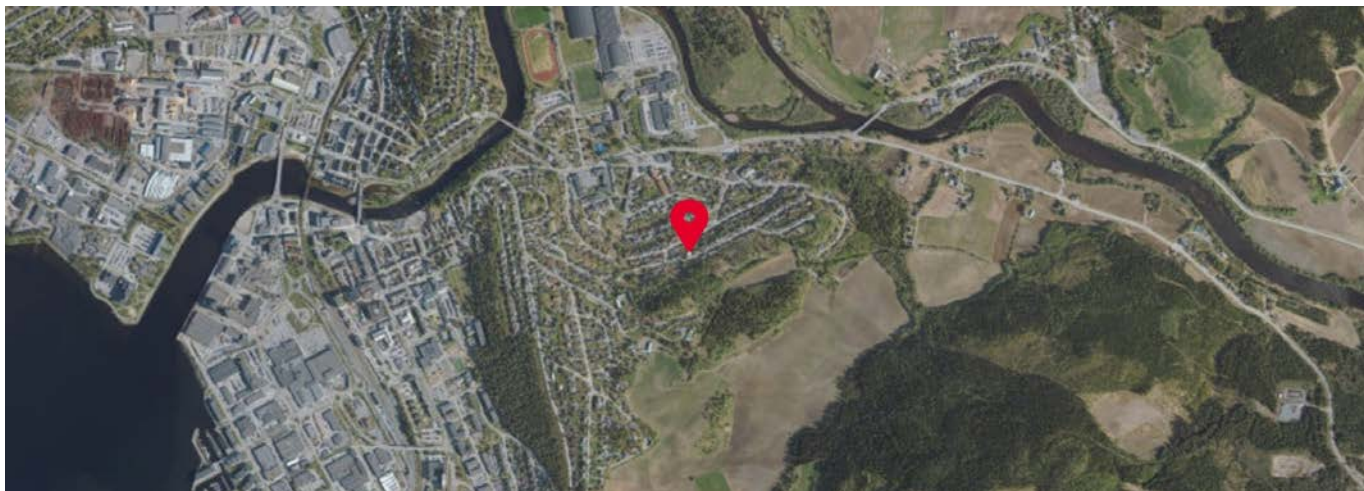
0%

49%

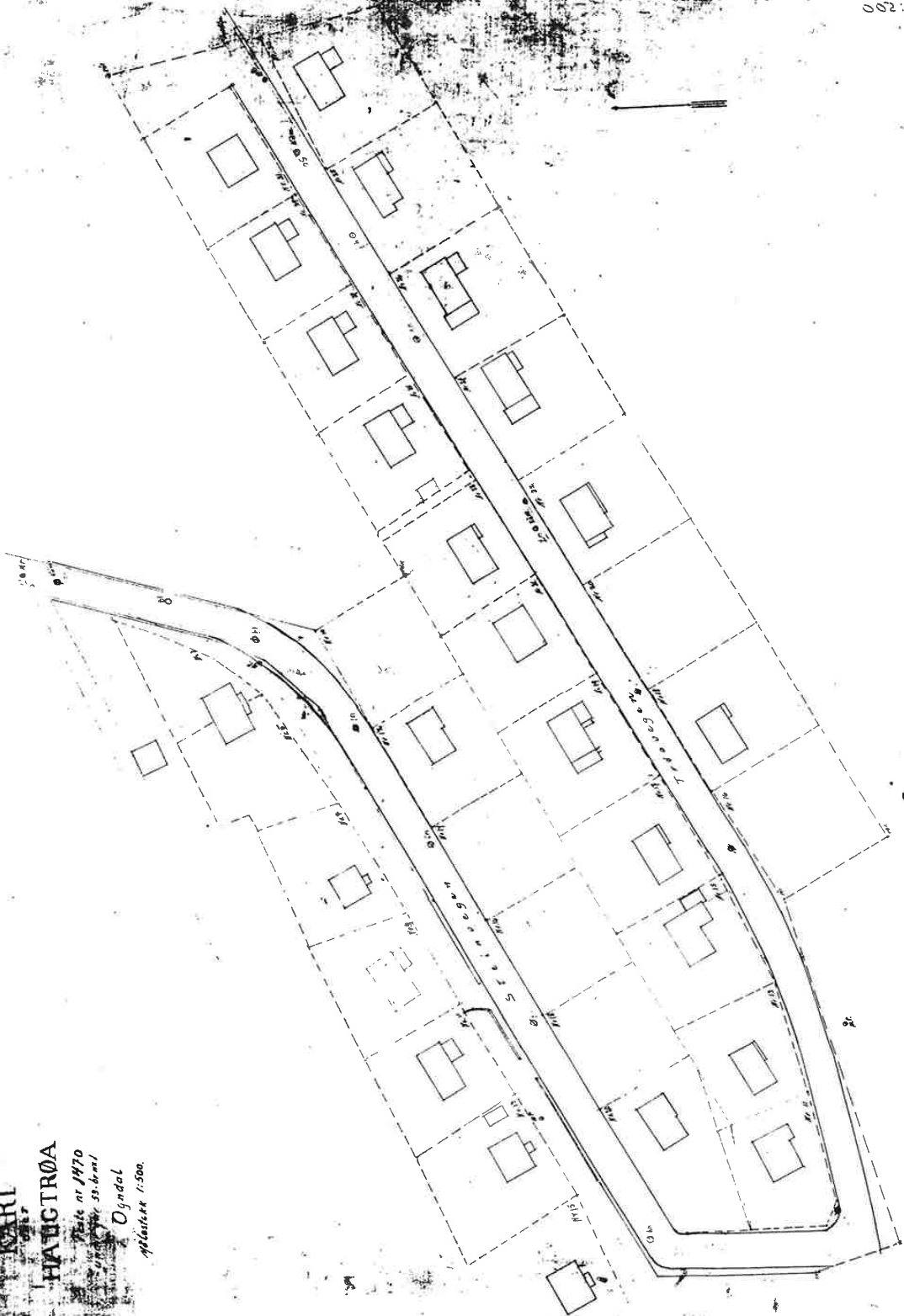
■ Svedjan  
■ Steinkjer  
■ Norge

## Sivilstand

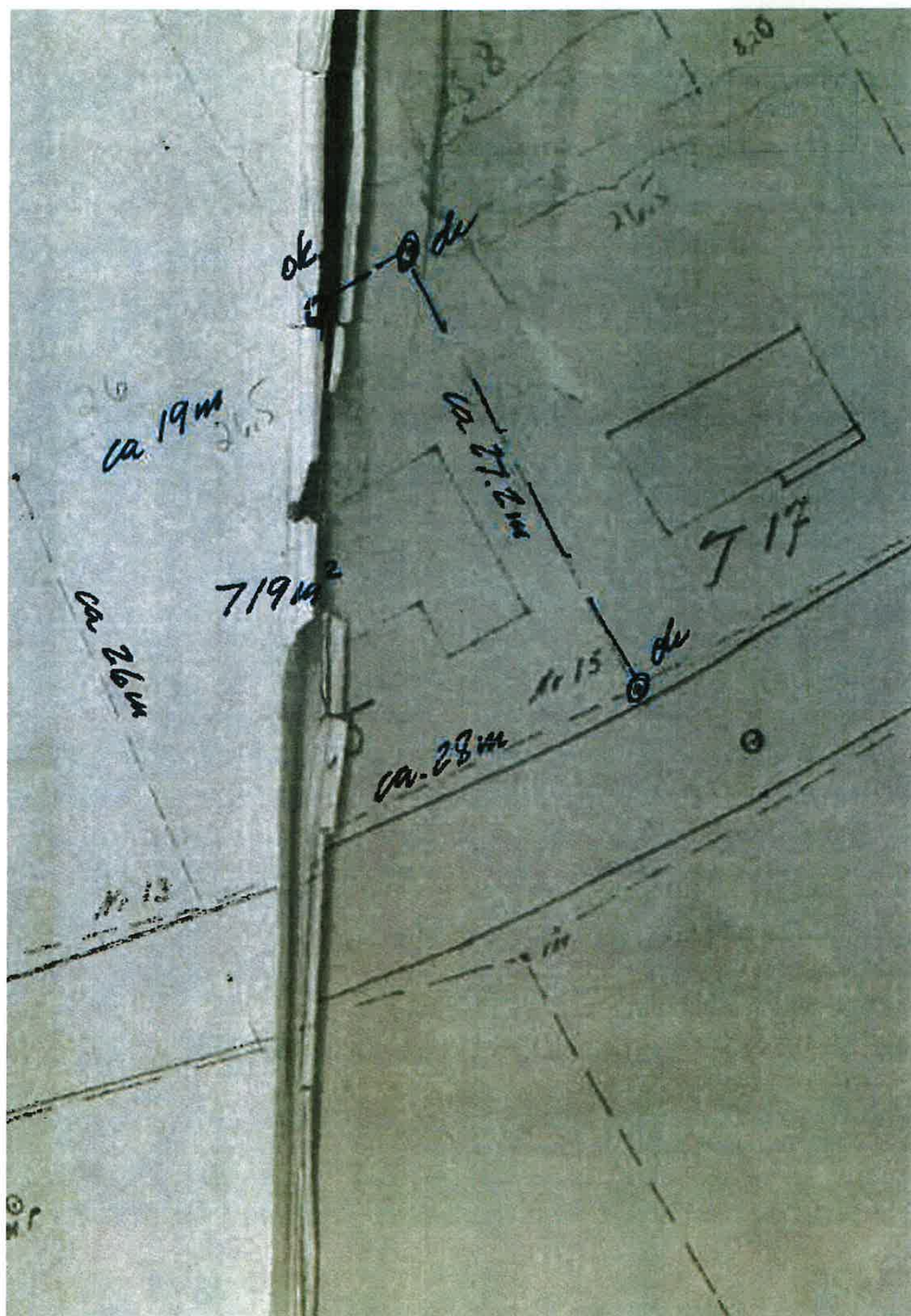
|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 26% | 33%   |
| Ikke gift     | 59% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |

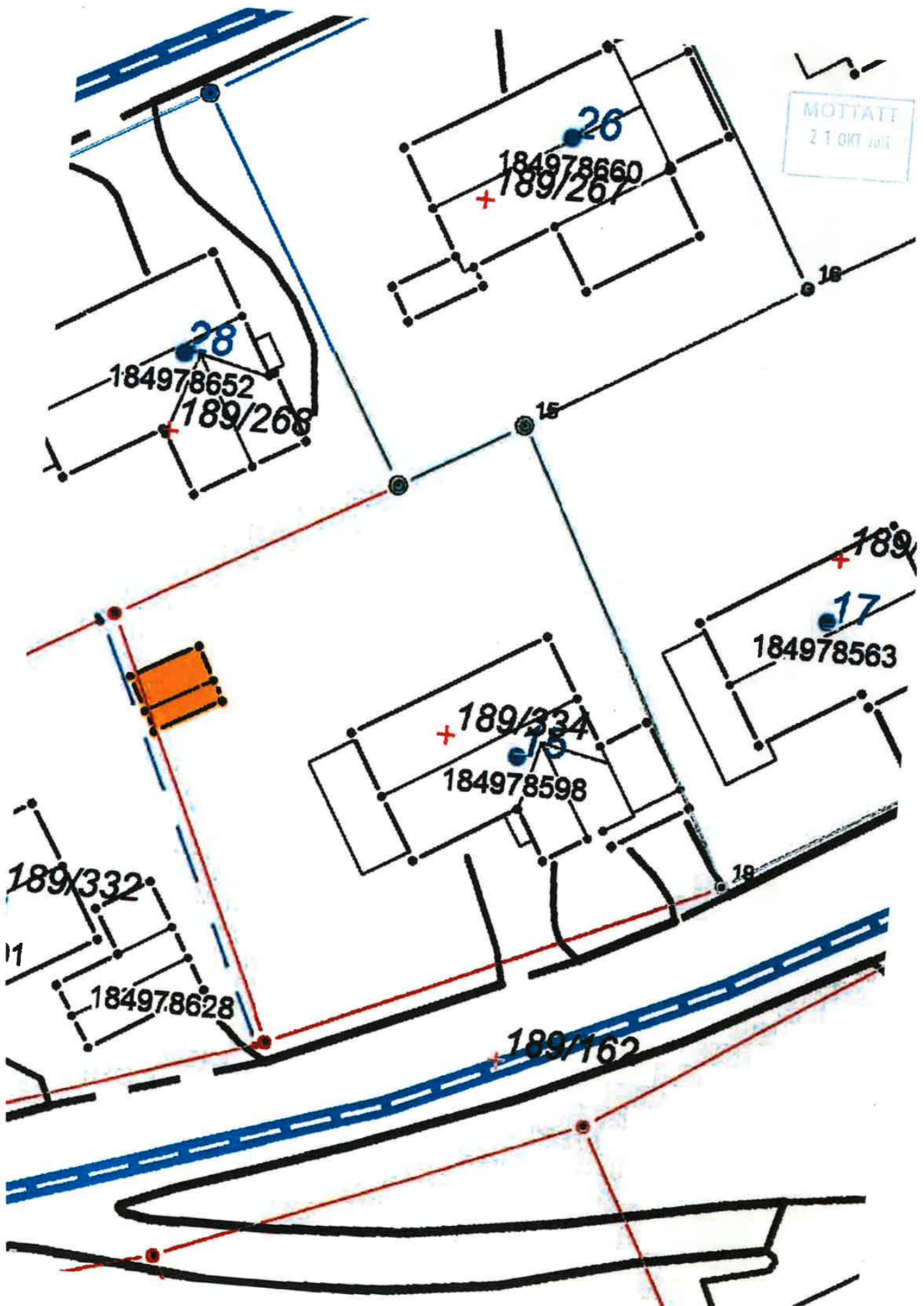


KARI  
HAUGTRØ  
Født nr 1470  
Dødt nr 59-4221  
Dødsnr 1:500.

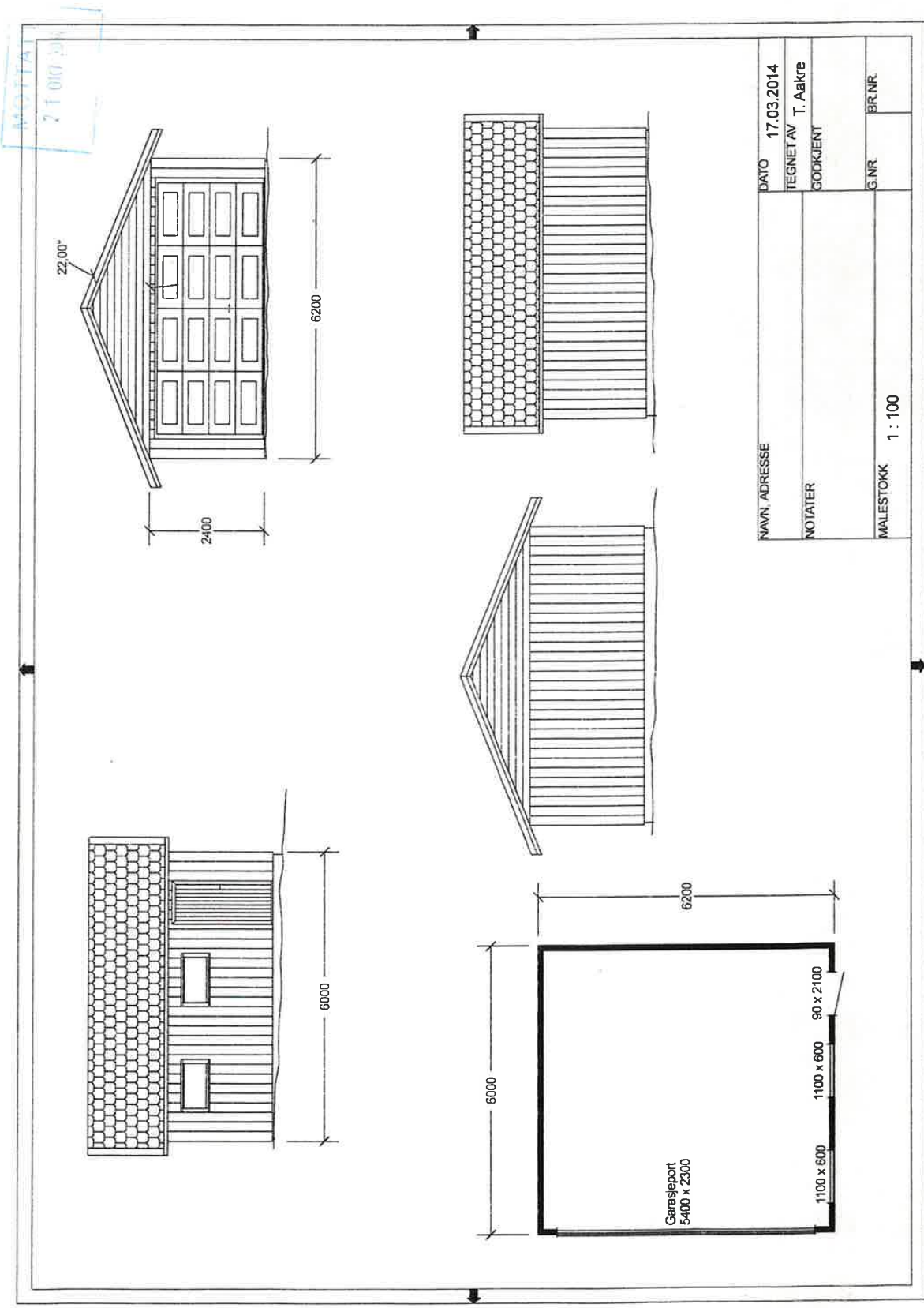












STEINKJER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN  
EIENDOMSFORVALTNINGEN  
BUSTADNEMNDA  
HUSNEMNDA



J.NR.

O/Tr.

U t s k r i f t

av forhandlingsprotokollen for Steinkjer Bygningsråd .-

År 1965 den 14. september ble det holdt møte i Steinkjer Bygningsråd .-

Tilstede var samtlige medlemmer, unntagen E.Melhus og Aa.Flyum.

For E. Melhus møtte G.Norstrøm .-

Hvor da:

Sak 414/65. Forstøtningsmur - Trøavegen nr. 15 - Knut Hepsø.

Ref. brev, datert 26.8.65, ang. oppføring av støttemur.

Enstemmig vedtak:

Forstøtningsmur godkjennes oppsatt i gatelinjen som for Trøavegen nr. 22 , se sak 241/65.

S.Magelsen (s.)

Svein Høvde (s.)

Jarle Hatling (s.)

Thorbjørn Austheim(s.)

Gunvor Norstrøm (s.)

Arne Eggen (s.)

Annar Holm (s.)

Riktig utskrift bekreftes:

*Aasta Tindvik*

786/71.

JTE/Tr.

Knut Hepsø,  
Trøavegen nr. 15,  
Steinkjer.

Garasje på Trøavegen nr. 15 - ferdigbefaring.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den  
9.2.71.

./.. Ferdigattest følger vedlagt.

Under befaringen har en notert seg følgende bemerkninger:  
Vindu til kjeller må ha en beskyttende luke av brannherdig ma-  
teriale.

Viser til telefonsamtale.

Steinkjer, den 18. februar 1971

Bjarne Skogseth  
bygn. inspektør

---

Jon Th. Eriksen  
bygn.kontr.

657/69

Tr.

Knut Høpse ,  
Trøavegen nr. 15,  
S t e i n k j e r .

Garasje - Trøavegen nr. 15.

Deres byggeanmeldelse av 5.2.69 vedr. ovennevnte  
ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 18.2.69 (sak  
69/69) , hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggeanmeldelsen godkjennes.

Det dispenseres fra bestemmelsene om  
avstand til nabogrense."

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

./. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema  
"Ansvarsrett for byggearbeid".

Utsikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvars-  
rett for byggearbeid" er innlevert hertil i undertegnet stand.

Steinkjer, den 19. februar 1969.

Bjarne Skogseth  
bygn. inspekter

Gjenpart sendt: Einar Olsen, her.

---

Aasta Trøbakk  
fullm.

2015/65.

Tr.

Knut Hepsø,

S t e i n k j e r.

Forstøtningsmur - Trøavegen nr. 15.

Deres søknad av 26. august 1965 ang. oppføring av ovennevnte støttemur ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 14. september 1965 (sak 414/65), hvor dette vedtak ble fattet:

"Forstøtningsmur godkjennes oppsatt i gate--linjen, som for Trøavegen nr. 22." (60 cm.høyde over vegnivå).

De bes gi beskjed hertil når dette arbeide skal igangsettes, for kontroll .-

Steinkjer, den 17. september 1965.

Arne Eggen  
bygningssjef

Gunn Bjørnes  
Trøavegen 15

7716 STEINKJER

Vår ref.:  
2014/7291-13247/2015/GSFO

Arkiv:  
189/334/L42

Deres ref.:

Dato:  
17.04.2015

**Gunn Bjørnes - Trøavegen 15, 189/334. Ferdigattest for oppføring av garasje.**

Kommunen har mottatt anmodning om ferdigattest fra ansvarlig søker for ovennevnte tiltak. Ansvarlig søker bekrefter at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med gitte tillatelse datert 27.10.2014, og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

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

Med hilsen

Odd Vengstad  
fagansvarlig

Grete Snerting Fossum  
saksbehandler



# Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

Utskriftsdato: 10.02.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

|                   |                              |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 5006                         | <b>Gårdsnr.</b> | 189 | <b>Bruksnr.</b> | 334 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Trøavegen 15, 7716 STEINKJER |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

| Gebyr         | Fakturert beløp i 2025 |
|---------------|------------------------|
| Avløp         | 4 551,23 kr            |
| Eiendomsskatt | 6 024,41 kr            |
| Renovasjon    | 4 016,10 kr            |
| Vann          | 3 684,45 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>18 276,19 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                 | Mva | Grunnlag  | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose  | Fakt. hittil i år |
|----------------------|-----|-----------|------------|-------|------------|--------------|-------------------|
| Renovasjon 240L      | 25% | 1 ab      | 4775.00    | 1/1   | 0 %        | 4 775,00 kr  | 397,91 kr         |
| Vannmåler forskudd   | 15% | 84 m3     | 24.10      | 1/1   | 0 %        | 2 024,74 kr  | 0,00 kr           |
| Vann forbruk         | 15% | 83 m3     | 24.10      | 1/1   | 0 %        | 1 906,14 kr  | 0,00 kr           |
| Fradrag akonto vann  | 15% | -89.22 m3 | 24.10      | 1/1   | 0 %        | -2 048,87 kr | 0,00 kr           |
| Vann fast del        | 15% | 1 ab      | 1670.95    | 1/1   | 0 %        | 1 670,95 kr  | 139,24 kr         |
| Avløpmåler forskudd  | 15% | 84 m3     | 36.24      | 1/1   | 0 %        | 3 043,87 kr  | 0,00 kr           |
| Avløp forbruk        | 15% | 83 m3     | 33.10      | 1/1   | 0 %        | 2 567,60 kr  | 0,00 kr           |
| Fradrag akonto avløp | 15% | -90.94 m3 | 33.10      | 1/1   | 0 %        | -2 813,27 kr | 0,00 kr           |
| Avløp fast del       | 15% | 1 ab      | 1933.15    | 1/1   | 0 %        | 1 933,15 kr  | 161,09 kr         |

| Vare | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose  | Fakt. hittil i år |
|------|-----|----------|------------|-------|------------|--------------|-------------------|
|      |     |          |            |       | Sum        | 13 059,31 kr | 698,24 kr         |

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

**FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

Utskriftsdato: 10.02.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

|            |                              |          |     |          |     |          |  |             |  |
|------------|------------------------------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 5006                         | Gårdsnr. | 189 | Bruksnr. | 334 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Trøavegen 15, 7716 STEINKJER |          |     |          |     |          |  |             |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato       | Avlesningstype               | Forbruk 2025 |
|-----------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 52701774  | 1751  | 21.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 83           |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Ja  |
| Offentlig avløp     | Ja  |
| Privat septikanlegg | Nei |

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

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

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      | TRØAVEGEN 15 | Beregnet areal          | 716.9        |
| Etablert dato  | 04.05.1963   | Historisk oppgitt areal | 719          |
| Oppdatert dato | 16.01.2026   | Historisk arealkilde    | Målebrev (1) |
| Skyld          | 0            | Antall teiger           | 1            |
| Bruk av grunn  |              |                         |              |
| Arealmerknader |              |                         |              |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype                        | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte       |
|---------------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Omnummerering                                           | 01.01.2020              |                             | Tinglyst                  | 189/334                     |
| Omnummerering                                           | 01.01.2020              |                             | 01.01.2020                |                             |
| Omnummerering                                           | 01.01.2018              |                             | Tinglyst                  | 189/334                     |
| Omnummerering                                           | 01.01.2018              |                             | 02.01.2018                |                             |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 04.05.1963              |                             |                           | 189/1 (-719), 189/334 (719) |

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

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 7101124.86 | 623035.93 | 0 | Ja     | 716.9      |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                         | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed            | Status<br>Kategori |
|------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|--------------------|
| BJØRNES GUNN HELEN<br>F171262***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | Trøavegen 15<br>7716 STEINKJER | Bosatt (B)         |

### Adresse

#### Vegadresse: Trøavegen 15

#### Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type                                | Bygningsstatus    | Dato       |
|----|------------|-----|-------------------------------------|-------------------|------------|
| 1  | 184978598  |     | Enebolig (111)                      | Tatt i bruk (TB)  |            |
| 2  | 300465426  |     | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Ferdigattest (FA) | 17.04.2015 |

#### 1: Bygning 184978598: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

|                  |                    |                    |     |
|------------------|--------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | ( )                | BRA Bolig          | 198 |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         | 198 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   | 1   |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   | Referanse |
|----------------|------|------------|-----------|
| Tatt i bruk    |      | 03.10.2006 |           |

### Bruksenheter

| Type  | Adresse      | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|--------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Troavegen 15 | H0101    | 189/334 | 198 | 0   | 0   | 0  |                |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 1           | 108       | 0         | 108     | 0         | 0         | 0       |
| U01    | 0           | 90        | 0         | 90      | 0         | 0         | 0       |

## 2: Bygning 300465426: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Ferdigattest 17.04.2015

### Bygningsdata

|                  |                              |                    |     |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig          |     |
| Sefrakminne      | Nei                          | BRA Annet          | 44  |
| Kulturminne      | Nei                          | BRA Totalt         | 44  |
| Opprinnelseskode | Vanlig registrering          | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                          | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                              | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                              | Bebygd areal       | 46  |
| Energikilder     |                              | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                              | Antall boenheter   |     |

### Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus          | Dato       | Reg.dato   | Referanse |
|-------------------------|------------|------------|-----------|
| Igangsettingstillatelse | 28.10.2014 | 28.10.2014 |           |
| Ferdigattest            | 17.04.2015 | 17.04.2015 |           |

### Bruksenheter

| Type       | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert |         | -        | 189/334 | -   | -   | -   | -  | -              |

### Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 0           | 0         | 44        | 44      | 0         | 0         | 0       |

## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                              |            |     |          |   |             |   |
|----------|------------------------------|------------|-----|----------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 189                          | Bruksnr:   | 334 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Trøavegen 15, 7716 STEINKJER |            |     |          |   |             |   |
| Dato:    | 11.02.2026                   | Målnummer: |     |          |   |             |   |

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

|                                                    |                          |                                     |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
|                                                    | Ja                       | Nei                                 |
| Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| I tilfelle ja, hvilke?                             |                          |                                     |
| Dato for siste kontroll av anlegget:               | 05.10.2023               |                                     |
| Merknader:                                         |                          |                                     |



# Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 10.02.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8985654  
Kommune: 5006 Steinkjer  
Gårdsnr: 189  
Bruksnr: 334

Adresse: Trøavegen 15, 7716 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

|               |          |                |                             |
|---------------|----------|----------------|-----------------------------|
| Siste feiing: | 15.06.22 | Feiehyppighet: | Kategori 2, lav sotdannelse |
| Siste tilsyn: | 29.01.25 | Neste tilsyn:  | 2030                        |

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Norpeis på stua og Trolle i kjelleren.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 500.-.

### Anmerkning som er registrert:

1. Typegodkjent takstige som er festet i bærende konstruksjon må monteres før neste feiing som er i løpet av 2026.

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



Dagboknr. 4536 dnl. 7/10 18 69  
Indevy Sørenskriverambets

ERKLÆRING

Undertegnede eier av Trøavegen nr. 15 gir Svein Langfjord som eier av Trøavegen nr. 13 tillatelse til å sette sin garasje 2 m. fra min grense.

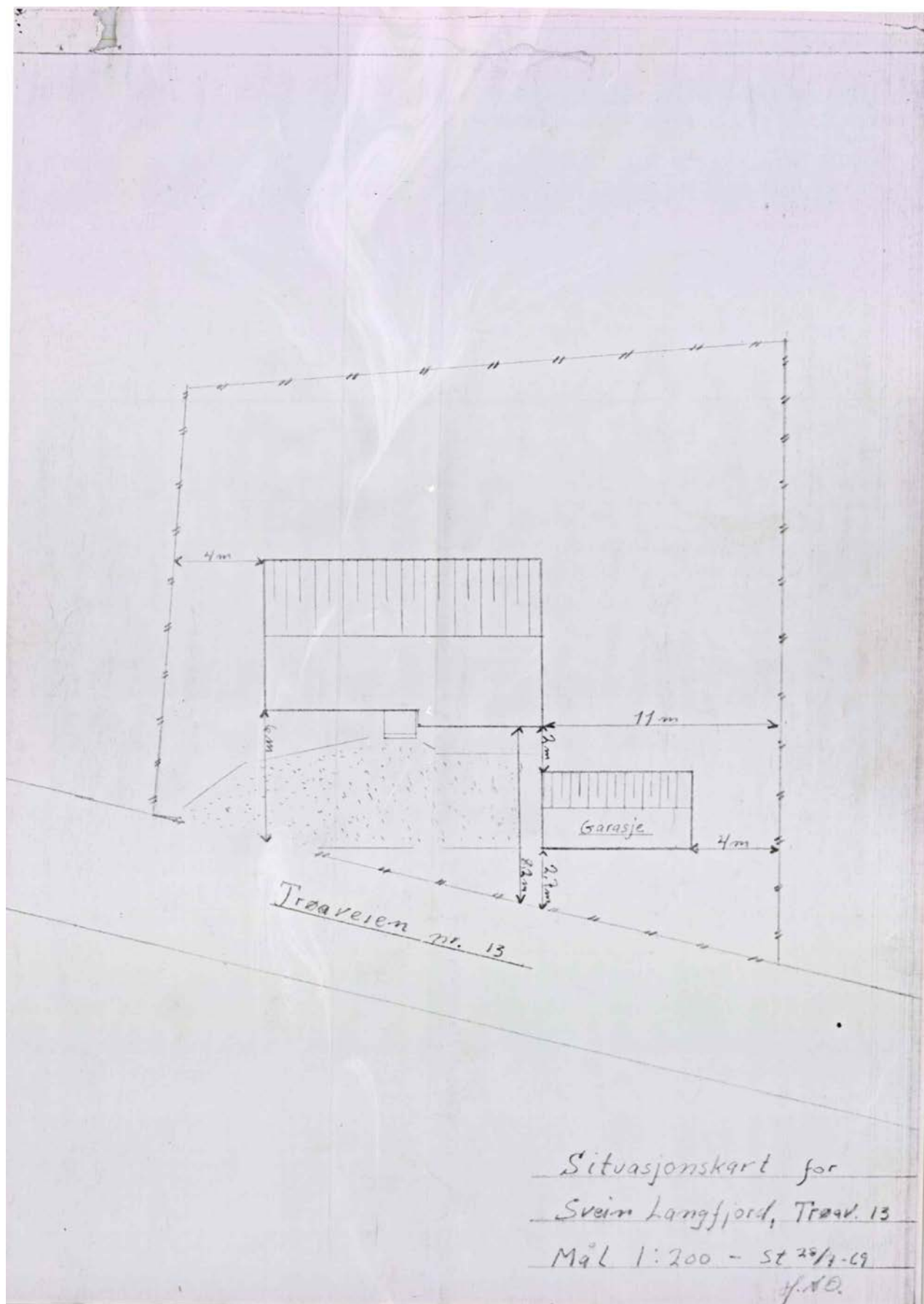
Tillatelsen er gitt i henhold til bygningsrådets vedtak og bestemmelsene i bygningslovens § 70, pkt. 2.-

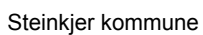
Steinkjer, den

*Knut Lepso*

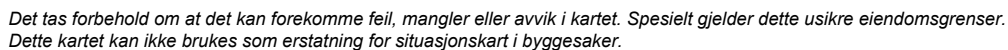
Til vitterlighet:

*Oddvar Sko*  
.....  
*Ingvald Skotvold*  
.....





Eiendom: 189/334  
Adresse: Trøavegen 15  
Dato: 10.02.2026  
Målestokk: 1:1000





## SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** EZR0006  
**Matrikkel:** 5006-189/334/0/0  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**  
Gunn Helen Bjørnes



**Adresse:**  
Trøavegen 15, 7716  
STEINKJER

### LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 1 dokumenter)

| Tittel                               | Oppdatert av      | Fagområde        | Dato       |
|--------------------------------------|-------------------|------------------|------------|
| 23732 - Utbedring av dle rapport.pdf | MADSEN ELEKTRO AS | Ikke spesifisert | 2024-01-18 |

### LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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



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

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



# Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

Utskriftsdato: 10.02.2026

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

|                   |                              |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |
|-------------------|------------------------------|-----------------|-----|-----------------|-----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 5006                         | <b>Gårdsnr.</b> | 189 | <b>Bruksnr.</b> | 334 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Trøavegen 15, 7716 STEINKJER |                 |     |                 |     |                 |  |                    |  |

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

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

### Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

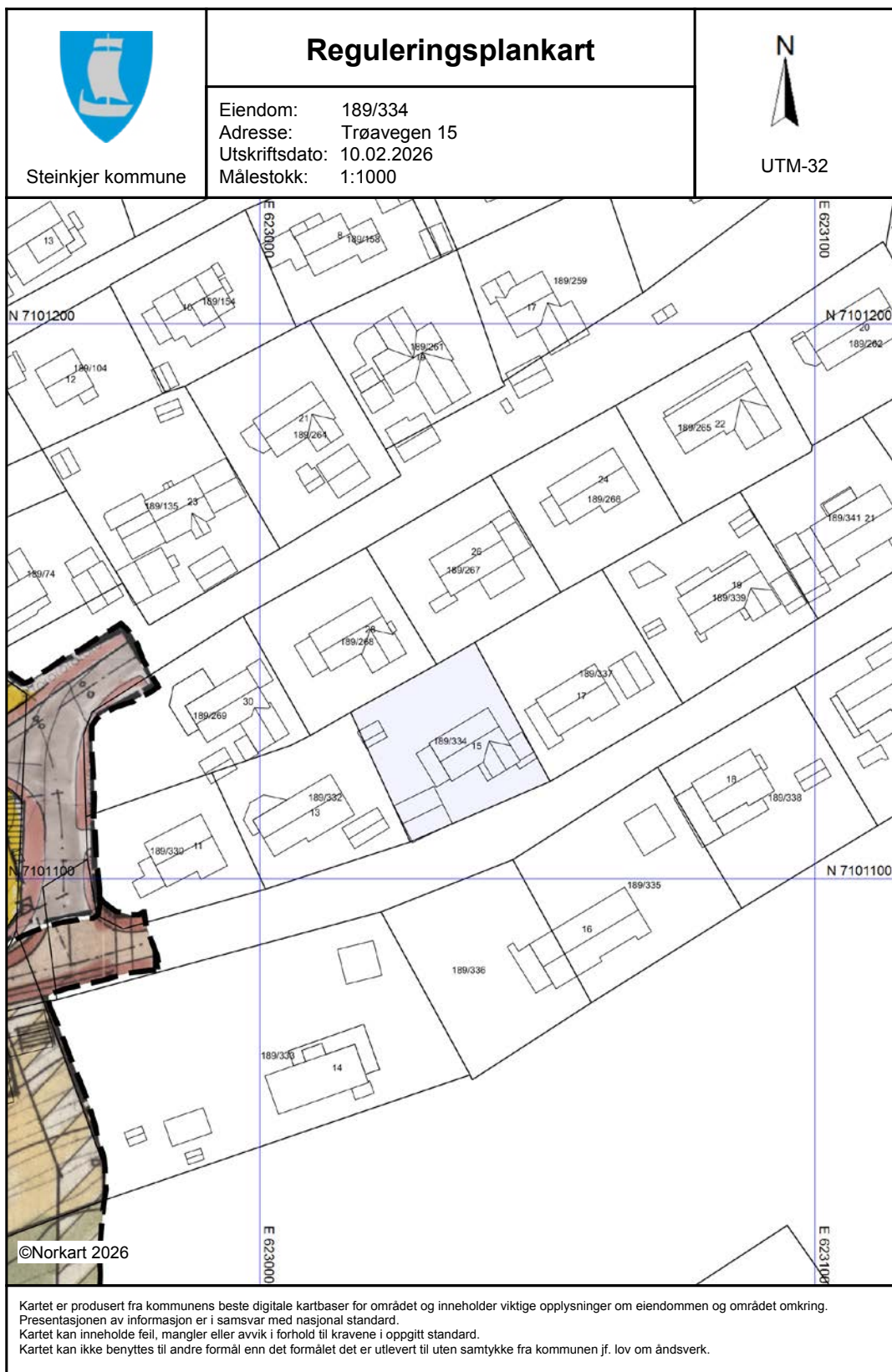
### Plantyper uten treff

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

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 50042018002                                                                                                                                                       |
| <b>Navn</b>           | Kommunedelplan Sentrum                                                                                                                                            |
| <b>Plantype</b>       | Kommunedelplan                                                                                                                                                    |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                         |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 25.10.2018                                                                                                                                                        |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 717 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende                                                                                 |



## Tegnforklaring

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensning



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Trøavegen 15  
7716 STEINKJER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anders Borgsø

**Telefon:** 928 92 938  
**E-post:** anders.borgso@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre