



aktiv.

Kristian Kristiansens gate 8, 7714 STEINKJER

**Sjarmerende enebolig i Steinkjers gamle bydel Sneppen. 4 soverom | 2 bad | Nye takvindu | Sentrumsnært.**



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 3 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 86 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 476 100,-  
**Selger:** Jørgen Bjørnes  
Ingrid Midjo Reitan

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1850  
**BRA-i/BRA Total** 158/158 kvm  
**Tomtstr.:** 181 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 192, bnr. 560  
**Oppdragsnr.:** 1708250123

## Din nye bolig?

Aktiv eiendomsmegling v/ Anders Borgsø har gleden av å presentere Kristian Kristiansens gate 8.

Beliggende på Sneppen, Steinkjers eldste sentrumsbebyggelse fra 1850-tallet.

Boligen strekker seg over 2 plan med egen tilhørende utleiedel med egen inngang. Det presiseres at utleiedel ikke er byggemeldt/godkjent. Det er kr 6 500,- i mnd. leieinntekter på denne delen i dag.

Verdt å merke seg:

4 soverom  
Mulighet for rask overtagelse  
Sentrumsnært  
Gangavstand veg til butikk, skole, bystrand m.m.  
2 p-plasser

Velkommen på visning.



# Innhold

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....              | 2   |
| Om eiendommen .....                  | 4   |
| Plantegninger .....                  | 46  |
| Tilstandsrapport .....               | 50  |
| Egenerklæring .....                  | 91  |
| Energiattest .....                   | 96  |
| Nabolagsprofil .....                 | 102 |
| Eiendomsrapport .....                | 105 |
| Tegninger mottatt fra kommunen ..... | 107 |
| Kommunale avgifter .....             | 110 |
| Opplysninger pipe/ildsted .....      | 111 |
| El-opplysninger fra Tensio .....     | 113 |
| Sammendrag fra boligmappa .....      | 114 |
| Situasjonskart .....                 | 115 |
| Planopplysninger .....               | 116 |
| Reguleringsbestemmelser .....        | 118 |
| Budskjema .....                      | 129 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 158 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 158 m<sup>2</sup>

TBA: 9 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup>

BRA-i: 3 m<sup>2</sup>

2. etasje

BRA-i: 73 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Det er en utleieleilighet i 1. etasje på 39 kvm. Det er en frittstående utebod med lager rom på 3 kvm som opplyses å tilhøre utleieleilighet.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

181 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 181 kvm.

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

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger på Sneppen i Steinkjer sentrum like ved E6. Eiendommen ligger i et område med forretninger og kontorvirksomhet, småhusbebyggelse på Sneppen.

Boligen er meget sentral beliggenhet og med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner, offentlig kommunikasjon, jernbane, bank m.m.

Området på Sneppen har sjarm, særpreg og er Steinkjers eldste sentrumsbebyggelse fra 1850-tallet.

**Adkomst**

Ta av til høyre fra sørgående E-6 like før bru på Sneppen/Dampsaga. Ta deretter 1 veg til høyre inn i Steinkjers gamle bydel. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Sneppen er en bydel på Sørsia i Steinkjer. Den er kjent for sin trehusbebyggelse fra 1850-tallet. Husene er regulert i et spesialområde for bevaring.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 0.9 km

Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 0.9 km

Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 1.3 km

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 0.7 km

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 1.3 km

Egge barneskole (1-7 kl.) 2.7 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 1.5 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 3 km

Steinkjer vgs. 1.5 km

Mære landbruksskole 12.9 km

**Bygningssakkyndig**

Vidar Nordgård

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Denne boligen var opprinnelig en garasje og del av Steinkjer Skysstasjon.

Boligen er oppført i 2 etasjer. Grunnmuren og yttervegger er en murkonstruksjon som er utvendig pusset samt teglmurer. Taket er et saltak tekket med betongstein.

Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft"

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke godkjent takstige som medfører at besiktigelse av tak er utført fra takfot.

Eldre H-panne betongstein.

Registrerer noen mindre skader på betongstein.

Mye mosegrodd takoverfalte.

Deler av taktekking går inn på naboens tak.

Konsekvens/tiltak

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

Ut fra besiktigelse, anbefales det å utføre oppgradering av taktekking og undertak.

Det anbefales å fjerne mose på tak samt rengjøre gradsrennebeslag.

Anbefaler nærmere undersøkelser av taktekking når forskriftsmessig takstige er etablert.

Ved oppgradering av taktekking, må dette avklares med nabo som eier deler av taket før oppstart.

Vinduer

Bygningen har i all hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Ett vindu på soverom 2. etasje lar seg ikke åpne.

Utvendig værslitte karmen.

På utleieleilighet er det kondensering og malingsavflassing på innsiden av vinduer.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vindu som ikke lar seg åpne må oppgraderes.

Det må gjøres tiltak for å bedre ventilering slik at vinduer ikke kondenserer.

Overflatebehandling på innside og utside må påregnes.

#### Dører

Bygningen har malt hovedytterdører med integrert 2-lags glass samt til utleieleilighet montert 2013 og skyvebalkongdør i malt tre fra 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Hoveddør til hoveddel i 1. etasje står helt ned på bakkeplan uten noen god beslagløsning under dør.

Begge ytterdører har bruskslitasje.

Skyvedør i 2. etasje har malingsavflassing, tung å åpne. Kjent at det har vært lekkasje i overgang takterrasse gulv og underkant skyvedør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

Det må påregnes justering av høyde på ytterdør til hovedinngang.

Skyvedør må påregnes oppgradert.

Alle dører har behov for overflatebehandling.

#### Innvendig

##### Overflater

Innvendig gulv utleieleilighet er av lamintat. Innvendig er det gulv hoveddel av vinylklistet på gulv i gang, bod og soverom, flis på gulv i trapperom 1. etasje.

Gulv i 2. etasje er malt furugulv. Veggene har trepanel, malte plater, murt forblending og Strie. Innvendige tak har trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrerer noe bruksslitasje.

Bom i gulvflis vindfang hoveddel 1. etasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler noe nærmere undersøkelser av årsak til bom i flis.

Overflatebehandling må påregnes.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.

Gulv er i 2 høyder med en liten trapp.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrerer lokale planavvik på 12 mm i utleiedel.

Bom i gulvflis i vindfang hoveddel.

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.

Anbefaler å utbedre planavvik.

Anbefaler å undersøke årsak til bom i flis.

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måler noe lokalt planavvik mellom trapp og pipe på ca 15 mm.

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.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Stålpipes som er isolert i overgang takkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Stålpipes med manglende dokumentasjon. Stålpipes er ikke isolert fra ovn til takgjennomføring.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Anbefaler og innhente dokumentasjon på montering av stålpipes. Sjekk nærmere hva som er beskrevet i rapport fra Brannvesenet.

#### Innvendige trapper

Boligen har malt spiraltrapp i tre.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik:

Noe bratt spiraltrapp der det er rekkverk på en side og spindel i midten fungerer som håndløper. Trappetrinn er noe glatt og mangler sklisikring.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Tiltak:

Anbefaler og montere sklisikring på trappetrinn samt redusere åpninger mellom opptrinn pga. personsikkerhet.

#### Innvendige dører

Innendig har boligen malte furu fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm og terskel.

Registrerer noe bruksslitasje og sprekker i maling.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Noe justeringer må påregnes.

Lokal overflatebehandling må påregnes.

#### 1. etasje - Bad

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Ukjent tettesjikt som mangler dokumentasjon.

Det er ført vann og avløpsrør opp gjennom gulv uten synlig forhøyet tettesjikt rundt rørene.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det 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.
- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

#### Sanitærutstyr og innredning

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

Baderomsinnredning og toalett fra 2023.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er grov silikonfuger rundt servanttopp og baderomsplatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Silikonfuge er visuell grov, anbefaler og utbedre for estetisk penere bad.

#### Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Badet mangler tilluft samt eldre mekanisk avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Tiltak:

Anbefaler og montere tilluftspalte.

Mekanisk avtrekksvifte må påregnes å oppgradere på sikt pga. alder.

#### 1. etasje - Bad utleiedel

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Dør er plassert like ved dusj.

Yttervegg av malt teglstein med ukjent alder. Det er ukjent om vegg er malt med våtromsmaling, ingen synlig membran på ytterveggen.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

- Tiltak:

Anbefaler fortsatt bruk av dusjkabinett pga. dør er like ved dusjen samt ukjent tettesjikt på yttervegg.

Det må innhentes eventuelle dokumentasjon på type maling som er brukt på yttervegg.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Registrerer noe svelling på front på baderomsinnredning.

Drypplekkasje på vannbryter inne i dusjkabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

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

1. etasje - Kjøkken utleiedel

Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin samt tørketrommel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer noen skallsår på benkeplate. Hull etter oppheng i noen fronter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe lokale oppgraderinger for å lukke avvikene.

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Det er avvik:

Avtrekksvifte mangler trinnbryter

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Anbefaler å få montert avtrekk der avtrekk føres ut gjennom yttervegg. Manglende trinnbryter må utbedres.

## 2. etasje - kjøkken

### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at overflater har noe skader. Registrerer noe bruksslitasje og skallsår i fronter og benkeplate. Noe fuktsvelling under benkeplate over oppvaskmaskin. Hengsler til fronter henger noe.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe oppgraderinger av kjøkkeninnredning.

### Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik: Eldre avtrekkvifte med noe redusert avtrekksfunksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak: Oppgradering av avtrekk må påregnes.

## Tekniske installasjoner

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap. Resten av boligen har kobber rør. Hovedstoppekran er plassert på bad i utleieleilighet.

#### Vurdering av avvik:

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

Utleieleilighet har rør i rør med åpne fordelerstokker i kjøkkenskap.

Noe usikkert hvor godt utleieleilighet er sikret mot vannlekkasjer ut fra oppbygging av vannrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det er ikke behov for utbedringstiltak side anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
  - Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
  - I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Anbefaler at anlegget sjekkes av fagperson for å sikre at bygget ikke blir skadet pga.

usikre vanninstallasjoner i rom uten sluk.

#### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist noen stakeluke på avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Anbefaler og gjøre nærmere undersøkelser på mulighet for tilgang til stakerør.

#### Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Registrerer noe dårlig ventilering på utleieleilighet med dårlig inneluft og kondens på innvendig vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det må utføres tiltak for å bedre ventilering av bygning.

#### Elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert i utleieleilighet

Hoved el-anlegg fra 1988 med oppgraderinger i 2015.

Pga. alder på el-anlegg anbefales el uavhengig el-kontroll.

El-anlegg med delvis åpent el anlegg. Noe grov montering av åpent el-anlegg.

Oppgraderinger må påregnes.

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

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

#### Tomteforhold

##### Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra byggeår 1900.

##### Vurdering av avvik:

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

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

Bygning med støpt plate på mark. Ut fra alder er det ikke montert noen fuktsikring under støpt betongplate og ringmurer. Det er påregnelig med forhøyet fuktverdier i betongplate pga alder.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Anbefaler og holde betonggulv under oppsikt over tid.

#### Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt plate på mark med grunnmur i betongstein.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Registrerer noe riss i puss og noe avskalling i puss.

##### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak med lokale utbedringer må påregnes.

#### Terrengforhold

Flat tomt i ett av Steinkjer eldste byggefelt.

Terreng ligger på 5 m.o.h. Bygningen ligger iht NVE rapport fra Steinkjer utenfor flomutsatt område.

##### Vurdering av avvik:

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

##### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefaler å gjøre tiltak for å sikre bygning mot overflatevann mot murer.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

##### Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taknedløp er avsluttet over terreng mot nord.

Takrenner og beslag fra 1988, har passert forventet brukstid.

Mye mose og løv i takrenner som hindrer takvann og bli ledet til taknedløp.

Det er ikke forskriftsmessig godkjent takstige.

Det mangler snøfangere der det er naturlig å bevege seg samt ved hovedinngang.

Det er en del takbeslag som ikke er besikttet pga manglende tilkomst.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
  - Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
  - Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
  - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Taknedløp som er avsluttet over terreng må sikres slik at takvann ledes bort fra bygning.

Takrenner og beslag må rengjøres. Oppgradering og utskifting av beslag må påregnes.

Det må utføres tiltak med å montere takstige for sikker tilkomst til tak samt å få feie pipe.

Det må monteres snøfangere pga personsikkerhet.

Anbefaler å gjøre nærmere undersøkelser av beslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader og teglstein forblending.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er påvist store sprekker/skader i mur-/betongkonstruksjoner.

Registrerer sprekker i teglstein på påbygg 1. etasje alle 3 sider.

En del puss som skaller av på pussede overflater.

Konsekvens/tiltak

- Utvendige sprekkdannelser må tettes.
- Påviste skader må utbedres.
- Sprekker i grunnmuren må tettes.

Det må utføres tiltak med å sikre at ikke fukt kommer inn i teglforblending.

Oppgraderinger må utføres for å lukke avvikene.

Det må påregnes å utføre puss og utvendig maling av pussede fasader.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking"

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Eldre innkledd takkonstruksjon uten dokumentert utførelse.

Det er ikke noen synlig lufting av takkonstruksjon.

Plassbygget innvendig foringer på takvinduer som ikke er utført med anbefalt lufting på innvendig foringer.

Det har vært flere lekkasjer på takterrasse.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det må utføres tiltak for å lage god lufting til takkonstruksjon, fare for kondensering og råteskader i takkonstruksjonen som ikke kan sees før konstruksjonen åpnes.

Anbefaler å montere innvendig foringer som ivaretar god lufting på takvinduer. Fare for kondensering på takvinduene.

Takterrasse må oppgraderes pga. kjente lekkasjer.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse i 2. etasje mot nord/vest.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det har vært pågående lekkasjer på takterrasse.

Overgang terrassedekke og vegg er utett, kun sikret med fugemasse.

Det er ikke noen synlig lufting av konstruksjon.

Teglstein i yttervegger er løsnet samt oppsprekking i fuger.

Målt forhøyet fuktighet i himling under takterrasse i 2024.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Ny tekking må legges.

Det må utføres tiltak for å lukke avvikene, det må påregnes skjulte skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat omhandler utbedringer av membranslakte, beslagløsninger og synlig skader. Det må påregnes skjulte skader som kostnadsestimatet ikke har beregnet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

#### 1. etasje - Bad

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

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

Våtromsplater sokkellist samt det mangler sokkelflis fra flisgulv og opp mot baderomsplater.

Registrerer åpninger mellom våtromsplater og fliser på vegg.

Noen hull i flisfuger etter tidligere oppheng.

Sprekk i en glassbygger stein mot dusjnisje.

Tettesjikt bak flis har oversteget over halvparten av forventet brukstid.

Det er registrert vannlekkasje fra takterrasse i 2024. Vann har trekt inn bak vegger.

Vannlekkasje er pr i dag reparert, men det er ikke utført tiltak med å kontrollere om delingsvegger har tatt noen skade.

Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Det er ikke fall til sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Måler 5 mm motfall fra topp flis ved dør til sluk.

Det er montert vannstoppelist inn til dusjnise som hindrer bruksvann og lekkasjevann i å nå sluk.

Registrerer åpning mellom flisgulv og baderomsplater på en vegg, ukjent om det er montert noe tetteslikt i overgang vegg/gulv.

Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket.

Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.

Baderomsgulvet må oppgraderes for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### 1. etasje - Bad utleiedel

##### Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er målt til 10 mm.

##### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Måler motfall fra hjørne der bereder er plassert til sluk.

Flere skallsår på overflater av fliser.

Manglende flis i ett hjørne ved bereder.

Omfattende bom i flis.

##### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
  - Det må foretas utbedring av fallforhold.
  - Overflater må utbedres eller skiftes.
  - Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Badetomsgulv må oppgraderes for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat omhandler tettesjikt, fallforhold og flis på gulv.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

##### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Det er gjennomføringer i vegg i dusjsone som ikke er fagmessig tettet. Fare for att bruksvann trenger inn i veggkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Dusjkabinett må brukes frem til at våtrommet er oppgradert.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Ventilasjon

Det er ingen ventilerings.

Eneste mulig ventilerings er via vindu og dørbinn til stue.

Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. etasje - Toalettrom utleiedel

Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Toalettrom med ventilering ved åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Anbefaler og montere mekanisk avtrekk samt tilluftspalte f.eks. under dørblad for bedre ventilering av toalettrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Lovlighet

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger. Det er ikke fremvist godkjente tegninger

Brannceller

Kommentar:

Vegg mellom hoveddel og utleiedel er ikke montert med godkjent brannvegg.

Registrerer at det er tatt hull i delingsvegg i hoved del 1. etasje mot bad på utleiedel.

Her må det være en sikker lyd og brannvegg.

Krav for rom til varig opphold

Kommentar:

Det er ikke godkjent rømningsveg fra innerste soverom i 2. etasje.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 22.08.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Beskrivelse: lekkasje fra tak over inngangsparti og inn i vegg mot bad.

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: byttet baderomsinnredning og kledde en vegg med våtromsplater

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Nei

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

Pkt. 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja  
Beskrivelse: lekkasje på betongdekke over inngangsparti. det er smurt på membran Taknem Sikalastic-685 for tetting av dekke. ingen garanti på dette.

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

Beskrivelse: membran taktetting over inngangsparti utført av huseier

Pkt. 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja

Beskrivelse: utleiedel i sokkel

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

Beskrivelse: fuktmålinger utført av takstmann 2023.

Tilleggs kommentar:

Boligen trenger oppgradering da det meste er overgått sin levetid.

### **Innhold**

1. etasje.

Utleiedel (ikke godkjent): Entre, toalettrom, stue, kjøkken, 2 soverom, bad.

Hoveddel: Vindfang, gang, bad, soverom og trapperom. Bod

2. etasje.

Stue/ trapp, kjøkken, 2 soverom.

### **Standard**

Oppgradering av våtrom må påregnes.

Takterrasse og påbygg med teglmur må påregnes oppgradert.

Det må påregnes videre noe oppgraderinger på yttertak og takkonstruksjoner.

Innvendig er det gulv av laminat, vinylklikk, furu og fliser. Veggene har trepanel, malte plater, murt forblending og strie. Innvendige tak har trepanel.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 22.08.2025. 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. Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

### **Hvitevarer**

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

## **Moderniseringer og påkostninger**

Tilbygg / modernisering

1988 - Modernisering

Omgjort til bolig.

2015 - Modernisering

Etablert utleiedel med egen inngang.

2025 - Modernisering

Skiftet ut alle takvinduer i 2. etasje. Byttet baderomsinnredning og kledde en vegg med våtromsplater bad hoved del 1. etasje. pga. lekkasje på betongdekke over inngangsparti. det er smurt på membran Taknem Sikalastic-685 for tetting av dekke, ingen garanti på dette.

Koblet led lysskinne med spotter i tak, montert ny stikkontakt utendørs.

Montert nytt rekkverk balkong/takterrasse 2. etasje.

Montert nytt vinylgulv 1. etasje gang, bod og soverom hoveddel.

2025 - Modernisering

Montert nye takvinduer 2. etasje. Nytt rekkverk balkong.

2023 - Modernisering

Byttet baderomsinnredning og kledde en vegg med våtromsplater bad 1. etasje hoveddel.

2022

Ny komfyr og platetopp kjøkken 2. etasje.

1988 - Ombygging

Bruksendring av bygg fra uthus til bolig.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 22.08.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

## **TV/Internett/Bredbånd**

Det er installert fiberbredbånd i boligen.

## **Parkering**

På egen gårdsplass.

## **Forsikringsselskap**

JBF

## **Polisenummer**

2216952

## **Diverse**

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

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

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

## 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.

### Energikarakter

G

### Energifarge

Gul

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 390 000

### Kommunale avgifter

Kr 19 572

### Kommunale avgifter år

2025

**Info kommunale avgifter**

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

Eiendommen har vannmåler.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460,-kommer i tillegg.

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

**Formuesverdi primær**

Kr 764 344

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 057 376

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 192, bruksnummer 560 i Steinkjer kommune.

**Offentligrettslig pålegg**

Følgende er anmerket fra Brannvesenet Midt IKS ved tilsyn 22.08.2025:

Avvik som er registrert:

1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse av avvik:

Det mangler godkjent takstige for sikker adkomst for feiing og tilsyn av skorstein. Tak

med helling over 6 grader må ha takstige. Takstigen må være montert etter monteringsveiledningen og være sikret i bærende konstruksjon.

Anmerkninger som er registrert:

1. Skorsteinen er ikke kontrollert i takgjennomføringen. Det er ulike avstandskrav til brennbart materiale for ulike skorsteiner, dette står beskrevet i monteringsveiledningen for det aktuelle produktet.
2. Det mangler dokumentasjon på skorstein. Dokumentasjon er viktig for å se oppstillingsvilkår til skorsteinen og avstandskrav til brennbart materiale.
3. Det mangler røykvarslere i boligen. Det er montert en eldre varsler i gangen nede. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en røykvarsler i hver etasje og de skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stue, soverom og teknisk rom.
4. Det mangler godkjent slokkeutstyr i boligen.

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

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/192/560:

13.08.2025 - Dokumentnr: 938201 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS. Org.nr: 993 609 145. Elektronisk innsendt

23.09.1988 - Dokumentnr: 6195 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:192 Bnr:301

24.11.1989 - Dokumentnr: 9431 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 177139 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:192 Bnr:560

01.01.2020 - Dokumentnr: 1628685 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:192 Bnr:560

### **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 foreligger godkjenning av byggetillatelse datert 03.08.1988.

### **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.

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

Steinkjer kommune har igangsatt en prosess med å nedklassifisere kommunale veier. Dette innebærer at drifts- og vedlikeholdsansvaret for veiene overlates til brukerne. Grunnen forblir i utgangspunktet kommunal, men det kan forhandles om eierforhold for hver enkelt vei.

Omklassifisering, både av kommunal vei til privat vei og fra privat til kommunal, vedtas av kommunestyret etter behandling i formannskapet, og etter høring fra berørte grunneiere og brukere av vegene.

Dette er en løpende prosess og man vet derfor ikke pr i dag hvilke veier dette gjelder og hvorvidt dette blir vedtatt. Det tas derfor forbehold om at dagens adkomstvei til denne eiendom blir privatisert og at drifts- og vedlikeholdsansvaret overføres til brukerne av veien. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle endringer/pålegg relatert til dette, herunder risikoen for alle kostnader forbundet med dette.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for E6 Løsberga-Sneppen bru datert 16.06.1999 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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. 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.

**Legalpant**

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

**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/

kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 390 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

84 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

86 100 (Omkostninger totalt)

102 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

104 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 476 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 492 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 494 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 86 100

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

#### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fastpris kr. 49.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digitalt salgsprospekt
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 5 000 Tilretteleggingsgebyr (Ord. kr 15 000,-)
- 2 500 Visninger per stk.
- 19 000 Overføring av utlegg fra Sigrids veg 1. Ord. kr 32 340,-
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 500 Utlegg fotograf ( tillegg for drone)
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 93 950

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  
Tlf: 928 92 938

**Ansvarlig megler bistås av**

Anders Borgsø  
Eiendomsmegler  
anders.borgso@aktiv.no  
Tlf: 928 92 938

**Oppdragstaker**

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145  
Torggata 2, 7713 Steinkjer

**Salgsoppgavedato**

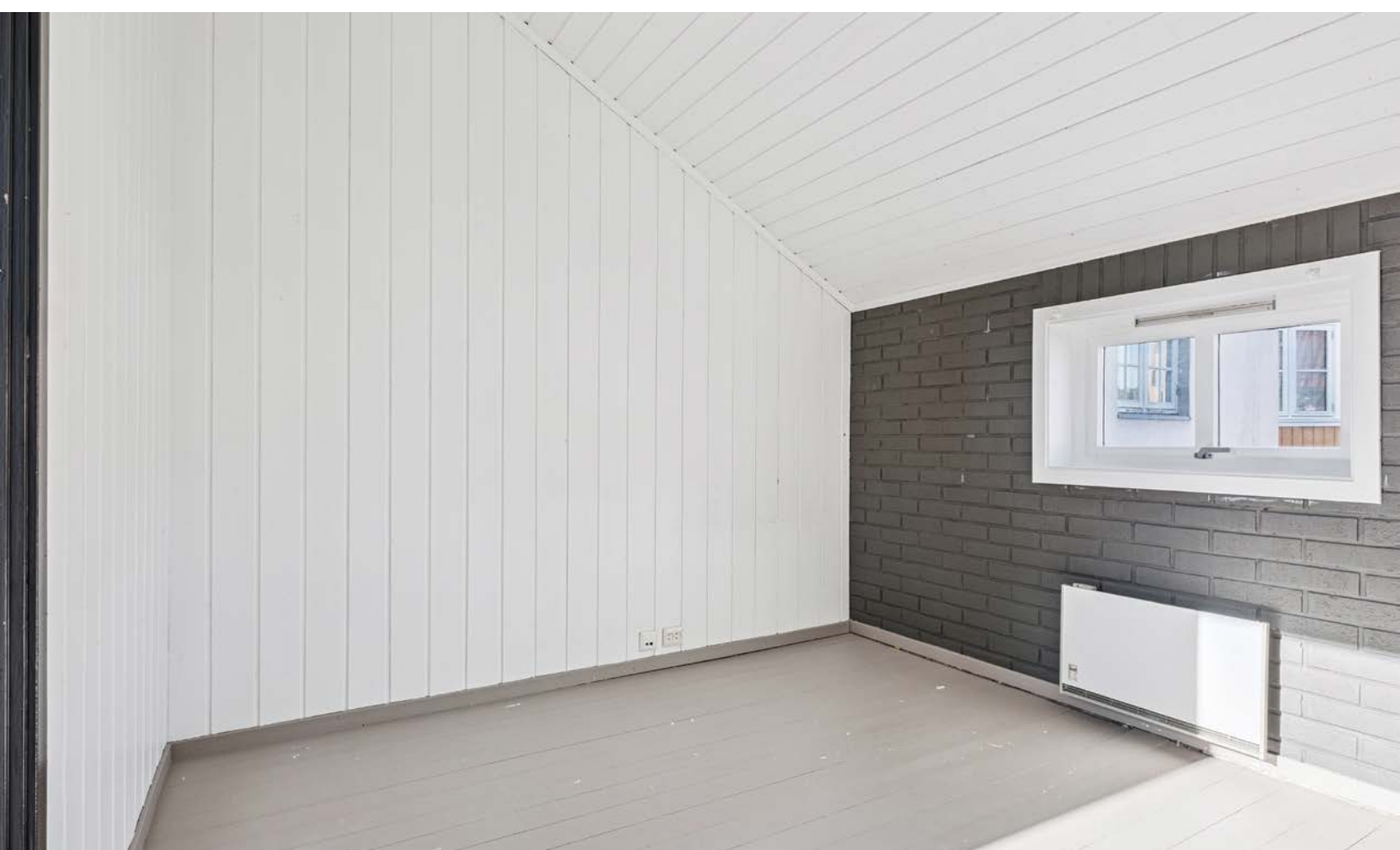
23.09.2025























# Plantegning

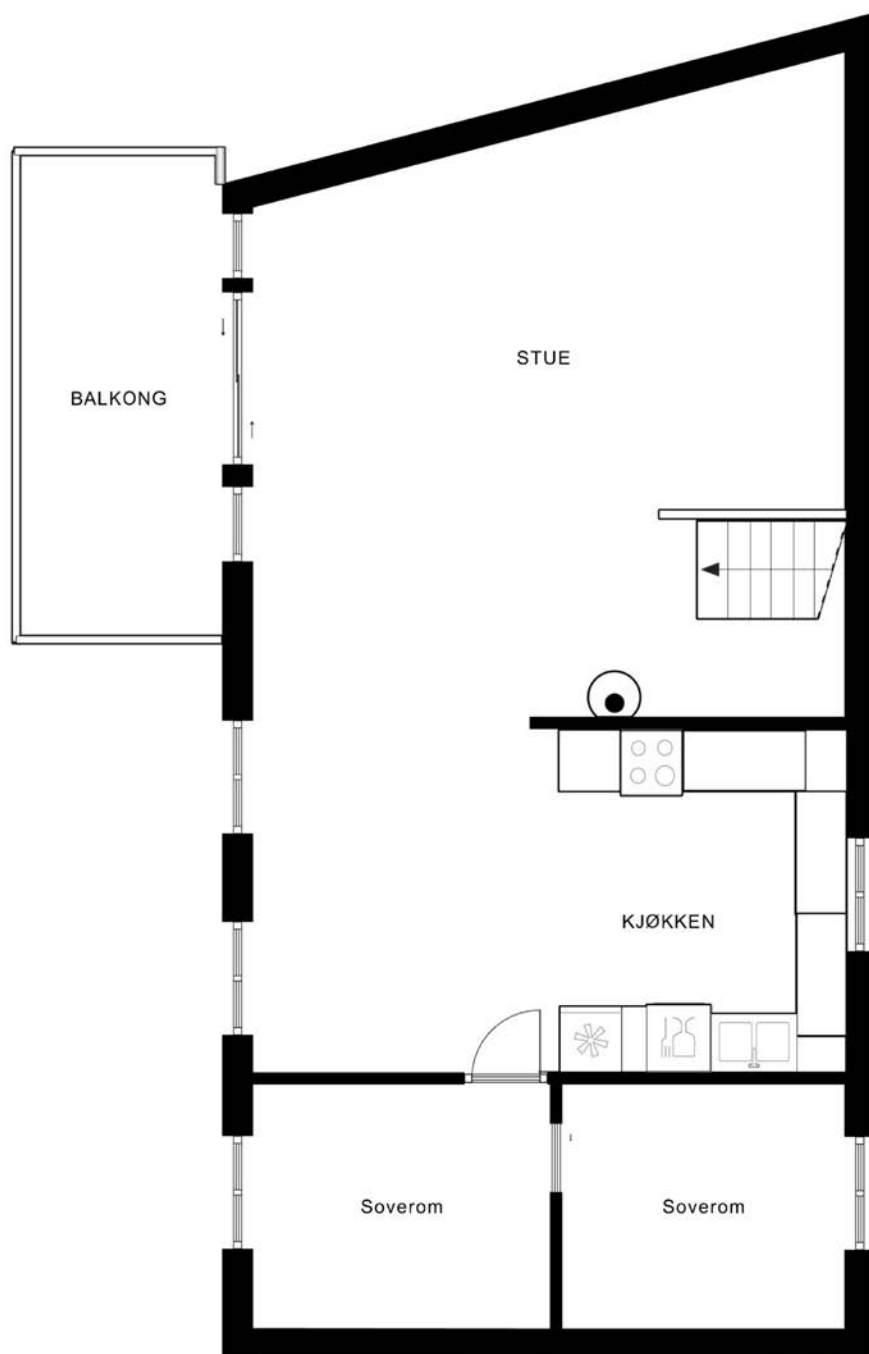


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning

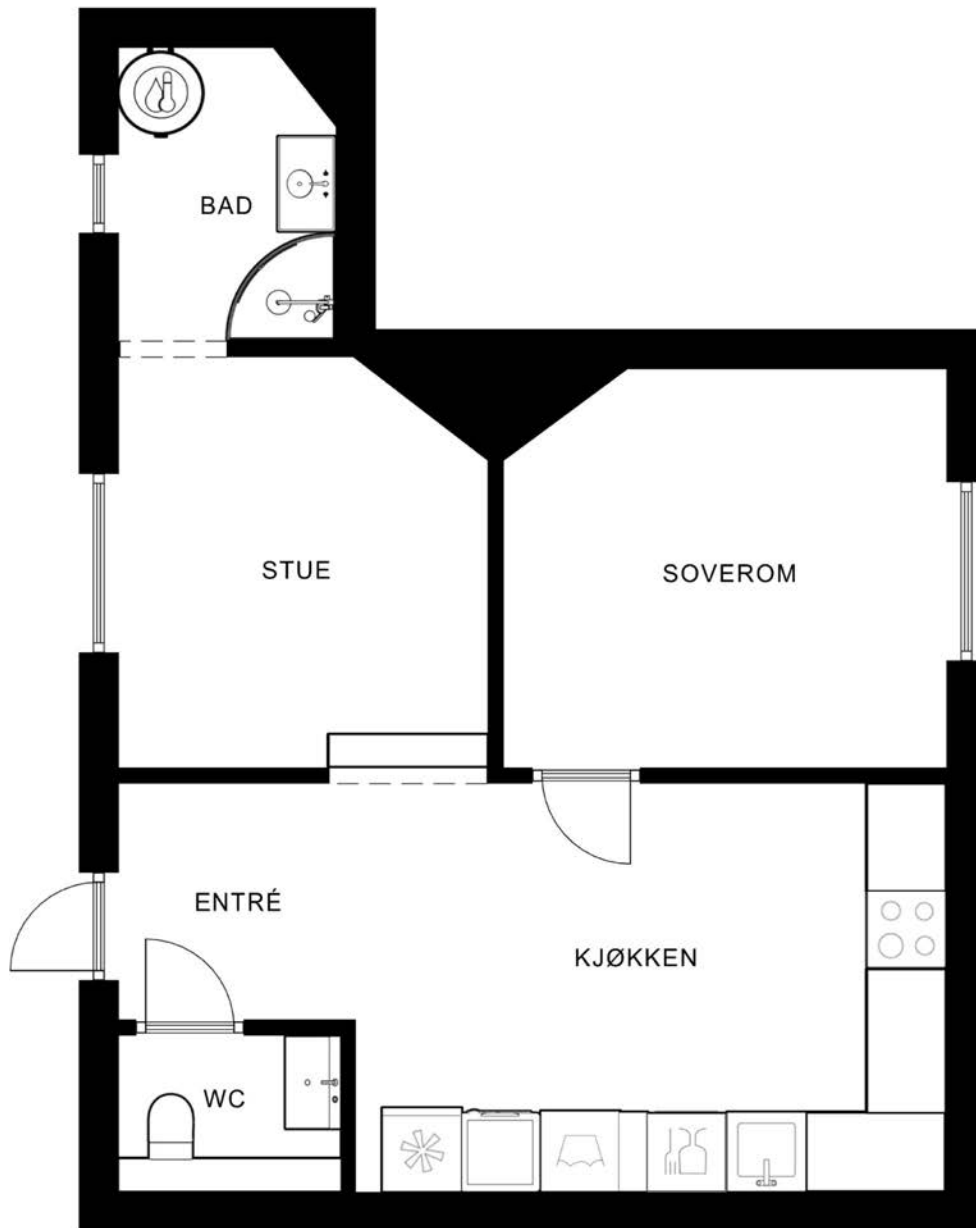


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning

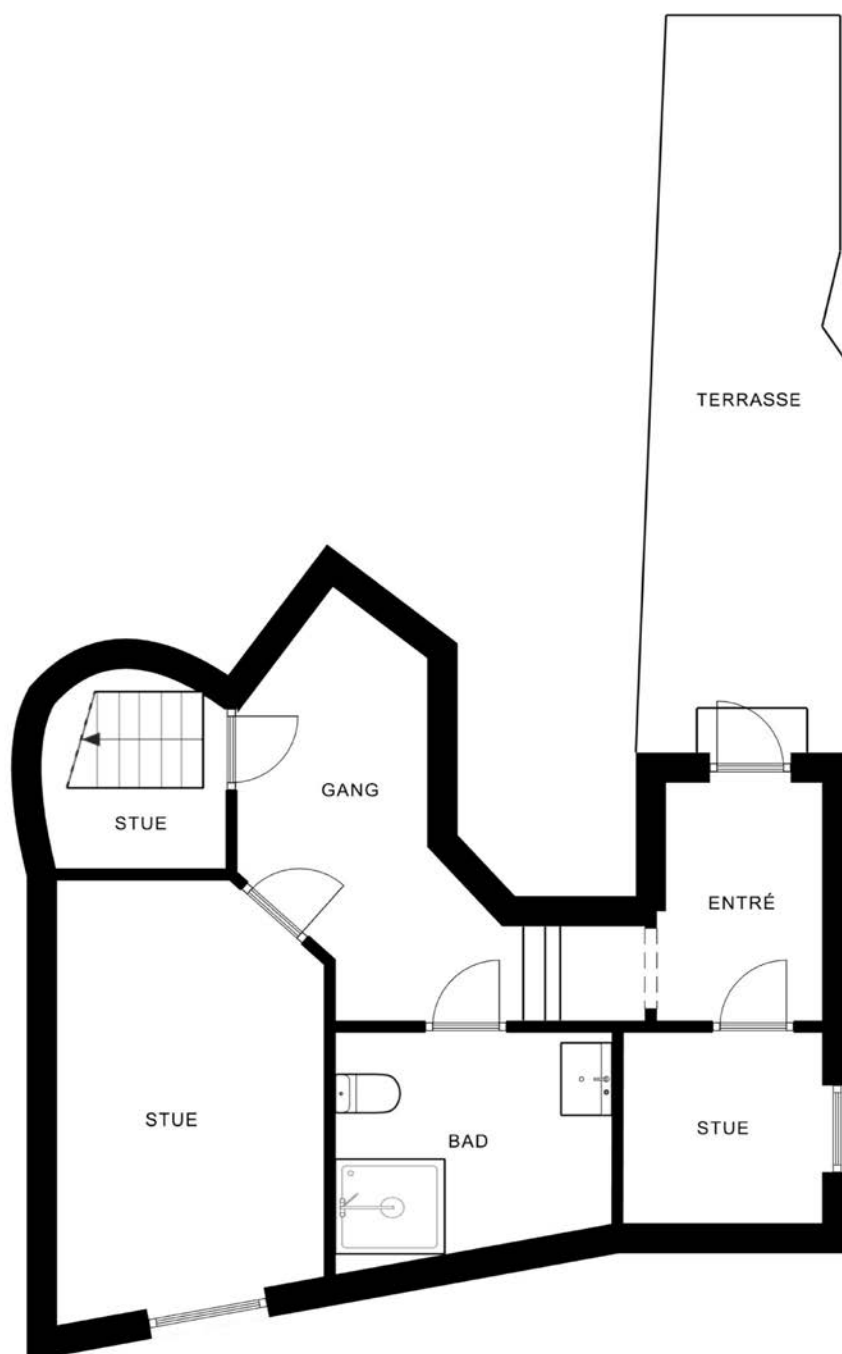


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning



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

**EFXIT**

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

# Plantegning



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

**EFXIT**

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

# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

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

### Steinkjer:



**Ida Vassmo**

**Avdelingsbanksjef Steinkjer**

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



**Terje Bjærum Eriksen**

**Autorisert finansiell rådgiver**

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



**Ellen Marie Tørring**

**Autorisert finansiell rådgiver**

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



**Ingrid Einang**

**Autorisert finansiell rådgiver**

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



**Ingunn Merethe Solli**

**Autorisert finansiell rådgiver**

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



**Lena Westrum Eidsmo**

**Autorisert finansiell rådgiver**

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



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

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Kristian Kristiansens gate 8, 7714 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 192, bnr. 560

Sum areal alle bygg: BRA: 158 m<sup>2</sup> BRA-i: 155 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.08.2025

Rapportdato: 11.09.2025

Oppdragsnr.: 20757-1206

Referansenummer: NY8554

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52505961



Norconsult 

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Norconsult Norge AS

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

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

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



### Rapportansvarlig

*Vidar Nordgård*

Vidar Nordgård

Uavhengig Takstingeniør

vidar.nordgard@norconsult.com

469 78 350



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Boligen er oppført i 2 etasjer. Grunnmuren og yttervegger er en murkonstruksjon som er utvendig pusset samt teglmurer. Taket er et saltak tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises til rapportens enkeltpunkter.

El-anlegg er i all hovedsak fra 1988, sikringsskap med automatsikringer.

Oppgradering av våtrom må påregnes. Takterrasse og påbygg med teglmur må påregnes oppgradert. Det må påregnes videre noe oppgraderinger på yttertak og takkonstruksjoner.

## Enebolig - Byggeår: 1900

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra takfot i stige. Takrenner og nedløp av metall. Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader og teglstein forblending. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Bygningen har i all hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass. Det er montert PVC vinduer med 3-lags glass på påbygg i 1. etasje. Bygningen har malt hovedytterdører med integrert 2-lags glass samt til utleieleilighet montert 2013 og skyvebalkongdør i malt tre fra 1988. Takterrasse i 2. etasje mot nord/vest.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, vinylklist, furu og fliser. Veggene har trepanel, malte plater, murt forblending og Strie. Innvendige tak har trepanel. Etasjeskiller i 1. etasje er av betongdekke mot grunn. Gulv er i 2 høyder med en liten trapp. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Stålppe som er isolert i overgang takkonstruksjon. Boligen har malt spiraltrapp i tre. Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad Baderom fra 1988. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ikke fall til sluk. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning fra 2023. Toalett fra 2023. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom i hoveddelen. Fuktkvotemåling (vekt%) i

konstruksjonen ble målt til 11, 6%.

### Bad utleiedel 1. etasje

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

Veggene har fliser og malte plater. Taket har panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er målt til 10 mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Det er ingen ventilering. Eneste mulig ventilering er via vindu og dørbinn til stue. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang i hoveddel av boligen. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12 %.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin samt tørketrommel. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

### SPELALROM

[Gå til side](#)

### Toalettrom

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besikket i rørskap. Resten av boligen har kobber rør. Hovedstoppekran er plassert på bad i utleieleilighet. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er installert varmepumpe. Det er ikke utført service på befaringsdagen, anbefaler å ta en service av godkjent firma. Eier har selv rengjort innerdel og ytterdel i 2025. Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Bereder er plassert på bad til utleieleilighet. Sikringsskap er plassert i utleieleilighet. Det er montert brannvarsler og brannslukningsapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av leirholdige masser. Dreneringen er fra byggeår 1900. Bygningen har støpt plate på mark med grunnmur i betongstein. Flat tomt i ett av Steinkjer eldste byggefelt. Terrenget ligger på 5 m.o.h. Bygningen ligger iht NVE rapport fra Steinkjer utenfor flomutsatt område. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Arealer

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

## Forutsetninger og vedlegg

### Lovlighet

[Gå til side](#)

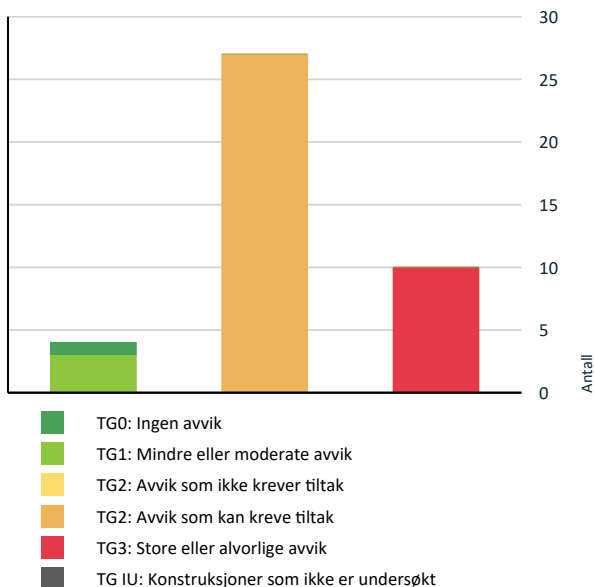
### Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

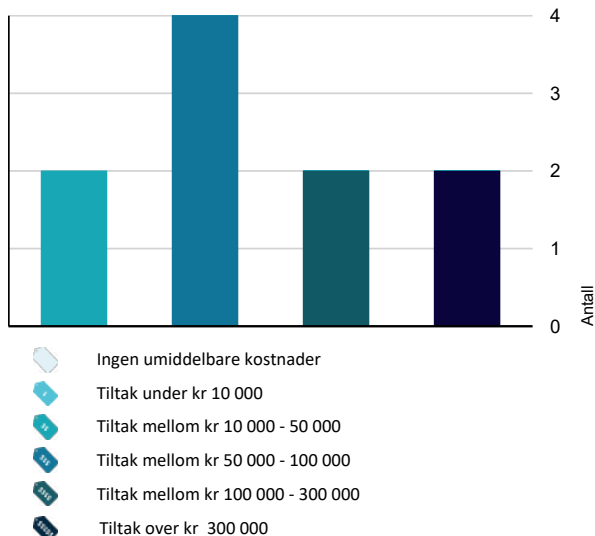
Det er ikke fremvist godkjente tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taknedløp er avsluttet over terreng mot nord.

Takrenner og beslag fra 1988, har passert forventet brukstid.

Mye mose og løv i takrenner som hindrer takvann og bli ledet til taknedløp.

Det er ikke forskriftsmessig godkjent takstige.

Det mangler snøfangere der det er naturlig å bevege seg samt ved hovedinngang.

Det er en del takbeslag som ikke er besiktiget pga manglende tilkomst.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



#### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist omfattende skade i fasade.

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Det er påvist store sprekker/skader i mur-/betongkonstruksjoner.

Registrerer sprekker i teglstein på påbygg 1. etasje alle 3 sider.

En del puss som skaller av på pussede overflater.



**Kostnadsestimat: Over 300 000**



#### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.  
Det er ingen lufting i konstruksjonen.  
Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.  
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Eldre innkledd takkonstruksjon uten dokumentert utførelse.

Det er ikke noen synlig lufting av takkonstruksjon. Plassbygget innvendig foringer på takvinduer som ikke er utført med anbefalt lufting på innvendig foringer.

Det har vært flere lekkasjer på takterrasse.



**Kostnadsestimat: Over 300 000**



## Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.

Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det har vært pågående lekkasjer på takterrasse. Overgang terrassedekke og vegg er utett, kun sikret med fugemasse.

Det er ikke noen synlig lufting av konstruksjon. Teglstein i yttervegger er løsnet samt oppsprekking i fuger.

Målt forhøyet fuktighet i himling under takterrasse i 2024.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

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

Våtromsplater sokkellist samt det mangler sokkelflis fra flisgulv og opp mot baderomsplater.

Registrerer åpninger mellom våtromsplater og fliser på vegg.

Noen hull i flisfuger etter tidligere oppheng.

Sprekk i en glassbygger stein mot dusjnise.

Tettesjikt bak flis har oversteget over halvparten av forventet brukstid.

Det er registrert vannlekkasje fra takterrasse i 2024.

Vann har trekt inn bak vegger.

Vannlekkasje er pr i dag reparert, men det er ikke utført tiltak med å kontrollere om delingsvegger har tatt noen skade.



**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Måler 5 mm motfall fra topp flis ved dør til sluk.  
Det er montert vannstoppelist inn til dusjnise som hindrer bruksvann og lekkasjevann i å nå sluk.  
Registrerer åpning mellom flisgulv og baderomspalter på en vegg, ukjent om det er montert noe tettesjikt i overgang vegg/gulv.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom 1. etasje utleiedel > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.  
Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

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

Toalettrom med ventilering ved åpning av vindu.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Våtrom > 1. Etasje > Bad utleiedel 1. etasje > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

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

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

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Måler motfall fra hjørne der bereder er plassert til sluk.

Flere skallsår på overflater av fliser.

Manglende flis i ett hjørne ved bereder.

Omfattende bom i flis.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Våtrom > 1. Etasje > Bad utleiedel 1. etasje > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

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

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

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Det er gjennomføringer i vegg i dusjsone som ikke er fagmessig tettet. Fare for att bruksvann trenger inn i veggkonstruksjon.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Våtrom > 1. Etasje > Bad utleiedel 1. etasje > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har ingen ventilasjon

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



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

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

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er ikke godkjent takstige som medfører at besiktigelse av tak er utført fra takfot.

Eldre H-panne betongstein.

Registrerer noen mindre skader på betongstein.

Mye mosegrodd takoverfalte.

Deler av taktekkning går inn på naboens tak.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Ett vindu på soverom 2. etasje lar seg ikke åpne.

Utvendig værslitte karm.

På utleieleilighet er det kondensering og malingsavflassing på innsiden av vinduer.



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

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

Hoveddør til hoveddel i 1. etasje står helt ned på bakkeplan uten noen god beslagløsning under dør.

Begge ytterdører har bruskslitasje.

Skyvedør i 2. etasje har malingsavflassing, tung å åpne. Kjent at det har vært lekkasje i overgang takterasse gulv og underkant skyvedør.



### Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Registrerer noe bruksslitasje.

Bom i gulvflis vindfang hoveddel 1. etasje.



### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrerer lokale planavvik på 12 mm i utleiedel.

Bom i gulvflis i vindfang hoveddel.



### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måler noe lokalt planavvik mellom trapp og pipe på ca 15 mm.



### Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



### Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Stålpipes med manglende dokumentasjon. Stålpipes er ikke isolert fra oven til takgjennomføring.



### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er avvik:

Noe bratt spiraltrapp der det er rekkverk på en side og spindel i midten fungerer som håndløper. Trappetrinn er noe glatt og mangler sklisikring.



### Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte dører tar i karm og terskel.

Registrerer noe bruksslitasje og sprekker i maling.



### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Utleieleilighet har rør i rør med åpne fordelerstokker i kjøkkenskap.

Noe usikkert hvor godt utleieleilighet er sikret mot vannlekkasjer ut fra oppbygging av vannrør.



### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

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

Det er ikke påvist noen stakeluke på avløpsrør.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Registrerer noe dårlig ventilering på utleieleilighet med dårlig inneluft og kondens på innvendig vinduer.

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

Sikringsskap er plassert i utleieleilighet

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Bygning med støpt plate på mark. Ut fra alder er det ikke montert noen fuktsikring under støpt betongplate og ringmurer. Det er påregnelig med forhøyet fuktverdier i betongplate pga alder.

## ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Registrerer noe riss i puss og noe avskalling i puss.

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

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

## ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

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

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

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

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

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ukjent tettesjikt som mangler dokumentasjon.

Det er ført vann og avløpsrør opp gjennom gulv uten synlig forhøyet tettesjikt rundt rørene.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er grov silikonfuger rundt servanttopp og baderomsplatene.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Badet mangler tilluft samt eldre mekanisk avtrekksvifte.

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

Det er avvik:

Registrerer noen skallsår på benkeplate. Hull etter oppheng i noen fronter.

## ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken utleiedel 1. etasje > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Det er avvik:

Avtrekksvifte mangler trinnbryter

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad utleiedel 1. etasje > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Dør er plassert like ved dusj.

Yttervegg av malt teglstein med ukjent alder. Det er ukjent om vegg er malt med våtromsmaling, ingen synlig membran på ytterveggen.

## ! Våtrom > 1. Etasje > Bad utleiedel 1. etasje > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Registrerer noe svelling på front på baderomsinnredning.

Drypplekkasje på vannbryter inne i dusjkabinettet.

## ! Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist at overflater har noe skader.

Registrerer noe bruksslitasje og skallsår i fronter og benkeplate.

Noe fuktsvelling under benkeplate over oppvaskmaskin.

Hengsler til fronter henger noe.



**Kjøkken > 2. etasje > Kjøkken > Avtrekk**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre avtrekkvifte med noe redusert avtrekksfunksjon.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1900

**Kommentar**  
Opplyst i tidligere takstrappport

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------|---------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1988 | Modernisering | Omgjort til bolig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2015 | Modernisering | Etablert utleiedel med egen inngang.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2025 | Modernisering | Skiftet ut alle takvinduer i 2. etasje. Byttet baderomsinnredning og kledde en vegg med våtromsplater bad hoved del 1. etasje. Pga lekkasje på betongdekke over inngangsparti. det er smurt på membran Taknem Sikalastic-685 for tetting av dekke, ingen garanti på dette.<br>Koblet led lysskinne med spotter i tak, montert ny stikkontakt utendørs.<br>Montert nytt rekkverk balkong/takterasse 2. etasje.<br>Montert nytt vinylgulv 1. etasje gang, bod og soverom hoveddel. |
| 2025 | Modernisering | Montert nye takvinduer 2. etasje. Nytt rekkverk balkong.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2023 | Modernisering | Byttet baderomsinnredning og kledde en vegg med våtromsplater bad 1. etasje hoveddel.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2022 |               | Ny komfyr og platetopp kjøkken 2. etasje.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1988 | Ombygging     | Bruksendring av bygg fra uthus til bolig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## UTVENDIG

### TØ 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra takfot i stige.

**Årstall:** 1988 **Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke godkjent takstige som medfører at besiktigelse av tak er utført fra takfot.

Eldre H-panne betongstein.

Registrerer noen mindre skader på betongstein.

Mye mosegrodd takoverfalte.

Deler av takteking går inn på naboens tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

# Tilstandsrapport

- 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.
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Ut fra besiktigelse, anbefales det å utføre oppgradering av takteking og undertak.

Det anbefales å fjerne mose på tak samt rengjøre gradsrennebeslag.

Anbefaler nærmere undersøkelser av takteking når forskriftsmessig takstige er etablert.

Ved oppgradering av takteking, må dette avklares med nabo som eier deler av taket før oppstart.



## TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av metall.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taknedløp er avsluttet over terreng mot nord.

Takrenner og beslag fra 1988, har passert forventet brukstid.

Mye mose og løv i takrenner som hindrer takvann og bli ledet til taknedløp.

Det er ikke forskriftsmessig godkjent takstige.

Det mangler snøfangere der det er naturlig å bevege seg samt ved hovedinngang.

Det er en del takbeslag som ikke er besiktiget pga manglende tilkomst.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

Taknedløp som er avsluttet over terreng må sikres slik at takvann ledes bort fra bygning.  
Takrenner og beslag må rengjøres. Oppgradering og utskifting av beslag må påregnes.  
Det må utføres tiltak med å montere takstige for sikker tilkomst til tak samt å få feie pipe.  
Det må monteres snøfangere pga personsikkerhet.  
Anbefaler å gjøre nærmere undersøkelser av beslag.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## Veggkonstruksjon

Veggene har murkonstruksjon. Fasade/kledning har pussede murfasader og teglstein forblending.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist omfattende skade i fasade.
- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.
- Det er påvist store sprekker/skader i mur-/betongkonstruksjoner.

Registrerer sprekker i teglstein på påbygg 1. etasje alle 3 sider.  
En del puss som skaller av på pussede overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Utvendige sprekkdannelser må tettes.
- Påviste skader må utbedres.
- Sprekker i grunnmuren må tettes.

Det må utføres tiltak med å sikre at ikke fukt kommer inn i teglforblending. Oppgraderinger må utføres for å lukke avvikene.  
Det må påregnes å utføre puss og utvendig maling av pussede fasader.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport



## Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Eldre innkledd takkonstruksjon uten dokumentert utførelse.

Det er ikke noen synlig lufting av takkonstruksjon.

Plassbygget innvendig foringer på takvinduer som ikke er utført med anbefalt lufting på innvendig foringer.

Det har vært flere lekkasjer på takterrasse.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering må etableres.
- Andre tiltak:
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

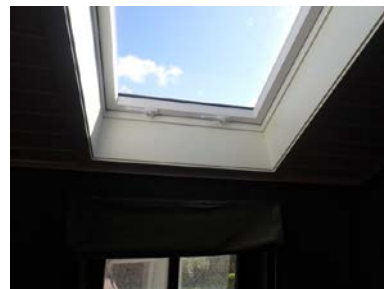
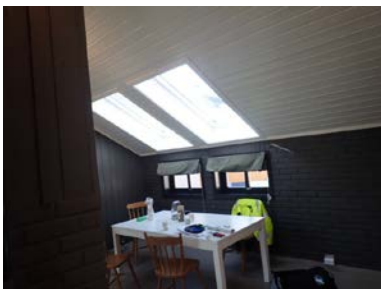
Det må utføres tiltak for å lage god lufting til takkonstruksjon, fare for kondensering og råteskader i takkonstruksjonen som ikke kan sees før konstruksjonen åpnes.

Anbefaler å montere innvendig foringer som ivaretar god lufting på takvinduer. Fare for kondensering på takvinduene.

Takterrasse må oppgraderes pga kjente lekkasjer.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport



## Vinduer

Bygningen har i all hovedsak malte trevinduer med 2-lags glass.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Ett vindu på soverom 2. etasje lar seg ikke åpne.

Utvendig værslitte karmen.

På utleieleilighet er det kondensering og malingsavflassing på innsiden av vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.

Vindu som ikke lar seg åpne må oppgraderes.

Det må gjøres tiltak for å bedre ventilering slik at vinduer ikke kondenserer.

Overflatebehandling på innside og utside må påregnes.

# Tilstandsrapport



## Vinduer - 2

Det er montert PVC vinduer med 3-lags glass på påbygg i 1. etasje.

**Årstall:** 2024

**Kilde:** Eier

## Dører

Bygningen har malt hovedytterdører med integrert 2-lags glass samt til utleieleilighet montert 2013 og skyvebalkongdør i malt tre fra 1988.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Hoveddør til hoveddel i 1. etasje står helt ned på bakkeplan uten noen god beslagløsning under dør.

Begge ytterdører har bruskslitasje.

Skyvedør i 2. etasje har malingsavflassing, tung å åpne. Kjent at det har vært lekkasje i overgang takterrasse gulv og underkant skyvedør.

### Konsekvens/tiltak

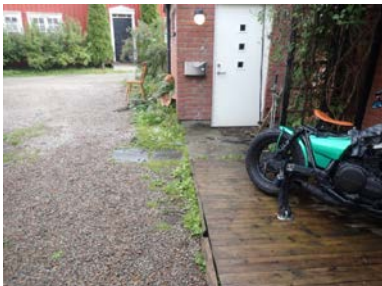
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Dører må justeres.

Det må påregnes justering av høyde på ytterdør til hovedinngang.

Skyvedør må påregnes oppgradert.

Alle dører har behov for overflatebehandling.

# Tilstandsrapport



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takterrasse i 2. etasje mot nord/vest.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er ingen lufting i konstruksjonen.

Det har vært pågående lekkasjer på takterrasse.

Overgang terrassedekke og vegg er utett, kun sikret med fugemasse.

Det er ikke noen synlig lufting av konstruksjon.

Teglstein i yttervegger er løsnet samt oppsprekking i fuger.

Målt forhøyet fuktighet i himling under takterrasse i 2024.

### Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Ny tekking må legges.

Det må utføres tiltak for å lukke avvikene, det må påregnes skjulte skader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat omhandler utbedringer av membranskikt, beslagløsninger og synlig skader. Det må påregnes skjulte skader som kostnadsestimatet ikke har beregnet.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## INNSENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 2 Overflater

Innvendig gulv utleieleilighet er av lamintat. Innvendig er det gulv hoveddel av vinylklikk på gulv i gang, bod og soverom, flis på gulv i trapperom 1. etasje. Gulv i 2. etasje er malt furugulv. Veggene har trepanel, malte plater, murt forblending og Strie. Innvendige tak har trepanel.

Årstall: 1988

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrerer noe bruksslitasje.

Bom i gulvflis vindfang hoveddel 1. etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Anbefaler noe nærmere undersøkelser av årsak til bom i flis.

Overflatebehandling må påregnes.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i 1. etasje er av betongdekke mot grunn.

Gulv er i 2 høyder med en liten trapp.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrerer lokale planavvik på 12 mm i utleiedel.

Bom i gulvflis i vindfang hoveddel.

### 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.

Anbefaler å utbedre planavvik.

Anbefaler å undersøke årsak til bom i flis.

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måler noe lokalt planavvik mellom trapp og pipe på ca 15 mm.

### 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 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Stålpipes som er isolert i overgang takkonstruksjon.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Stålpipes med manglende dokumentasjon. Stålpipes er ikke isolert fra ovn til takgjennomføring.

## Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Anbefaler og innhente dokumentasjon på montering av stålpipes. Sjekk nærmere hva som er beskrevet i rapport fra Brannvesenet.



## TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt spiraltrapp i tre.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er avvik:

Noe bratt spiraltrapp der det er rekkverk på en side og spindel i midten fungerer som håndløper. Trappetrinn er noe glatt og mangler sklisikring.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Tiltak:

Anbefaler og montere sklisikring på trappetrinn samt redusere åpninger mellom opptrinn pga personsikkerhet.



## TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte furu fyllingsdører.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm og terskel.

Registrerer noe bruksslitasje og sprekker i maling.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

# Tilstandsrapport

Noe justeringer må påregnes.  
Lokal overflatebehandling må påregnes.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Baderom fra 1988. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



### 1. ETASJE > BAD

#### TO 3 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket har panel.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Våtromsplater sokkellist samt det mangler sokkelflis fra flisgulv og opp mot baderomsplater.

Registrerer åpninger mellom våtromsplater og fliser på vegg.

Noen hull i flisfuger etter tidligere oppheng.

Sprekk i en glassbygger stein mot dusjnisje.

Tettesjikt bak flis har oversteget over halvparten av forventet brukstid.

Det er registrert vannlekkasje fra takterasse i 2024. Vann har trekt inn bak vegger.

Vannlekkasje er pr i dag reparert, men det er ikke utført tiltak med å kontrollere om delingsvegger har tatt noen skade.

#### Konsekvens/tiltak

- Badet/våtsonen står foran en full oppgradering.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

**Kostnadsestimat:** 100 000 - 300 000

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.  
Det er ikke fall til sluk.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Måler 5 mm motfall fra topp flis ved dør til sluk.

Det er montert vannstoppelist inn til dusjnise som hindrer bruksvann og lekkasjevann i å nå sluk.

Registrerer åpning mellom flisgulv og baderomsplater på en vegg, ukjent om det er montert noe tetteslikt i overgang vegg/gulv.

#### Konsekvens/tiltak

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

Baderomsgulvet må oppgraderes for å lukke avvikene.

**Kostnadsestimat:** 50 000 - 100 000

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Ukjent tettesjikt som mangler dokumentasjon.

Det er ført vann og avløpsrør opp gjennom gulv uten synlig forhøyet tettesjikt rundt rørene.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det 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.
- 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.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.  
Baderomsinnredning og toalett fra 2023.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det er grov silikonfuger rundt servanttopp og baderomsplatene.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Silikonfuge er visuell grov, anbefaler og utbedre for estetisk penere bad.



## 1. ETASJE > BAD

### Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

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

# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Badet mangler tilluft samt eldre mekanisk avtrekksvifte.

## Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.
- Tiltak:

Anbefaler og montere tilluftspalte.

Mekanisk avtrekksvifte må påregnes å oppgradere på sikt pga alder.



## 1. ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom i hoveddelen . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11, 6%.



## 1. ETASJE > BAD UTEIEDEL 1. ETASJE

### Generell

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

Årstall: 2010

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD Utleiedel 1. ETASJE

### TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket har panel.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Dør er plassert like ved dusj.

Yttervegg av malt teglstein med ukjent alder. Det er ukjent om vegg er malt med våtromsmaling, ingen synlig membran på ytterveggen.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Tiltak:

Anbefaler fortsatt bruk sv dusjkabinett pga dør er like ved dusjen samt ukjent tettesjikt på yttervegg.  
Det må innhentes eventuelle dokumentasjon på type maling som er brukt på yttervegg.



## 1. ETASJE > BAD Utleiedel 1. ETASJE

### TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk fra dør er målt til 10 mm.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Måler motfall fra hjørne der bereder er plassert til sluk.

Flere skallår på overflater av fliser.

Manglende flis i ett hjørne ved bereder.

Omfattende bom i flis.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
  - Det må foretas utbedring av fallforhold.
  - Overflater må utbedres eller skiftes.
  - Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Badetomsgulv må oppgraderes for å lukke avvikene.  
Kostnadsestimat omhandler tettesjikt, fallforhold og flis på gul.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## 1. ETASJE > BAD Utleiedel 1. Etasje

### **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".
- Det er påvist utette rørgjennomføringer i våtsone.

Det er gjennomføringer i vegg i dusjsone som ikke er fagmessig tettet. Fare for att bruksvann trenger inn i veggkonstruksjon.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Dersom det ikke foreligger dokumentasjon i forhold til våtrommets utførelse kan det ikke med sikkerhet sies om våtrommet er bygget i henhold til gjeldende forskrifter og standarder på byggetidspunktet.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Dusjkabinett må brukes frem til at våtrommet er oppgradert.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



## 1. ETASJE > BAD Utleiedel 1. ETASJE

### Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2015

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Registrerer noe svelling på front på baderomsinnredning.  
Drypplekkasje på vannbryter inne i dusjkabinettet.

#### Konsekvens/tiltak

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



## 1. ETASJE > BAD Utleiedel 1. ETASJE

### Ventilasjon

Det er ingen ventilering.

Eneste mulig ventilering er via vindu og dørbinn til stue.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD UTLEIEDEL 1. ETASJE

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang i hoveddel av boligen. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12 %.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN UTLEIEDEL 1. ETASJE

#### Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin samt tørketrommel.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer noen skallsår på benkeplate. Hull etter oppheng i noen fronter.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe lokale oppgraderinger for å lukke avvikene.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > KJØKKEN UTLEIEDEL 1. ETASJE

### **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Eier

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
- Det er avvik:

Avtrekksvifte mangler trinnbryter

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Anbefaler å få montert avtrekk der avtrekk føres ut gjennom yttervegg.  
Manglende trinnbryter må utbedres.



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyr og platetopp.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Eier

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er påvist at overflater har noe skader.

Registrerer noe bruksslitasje og skallsår i fronter og benkeplate.  
Noe fuktsvelling under benkeplate over oppvaskmaskin.  
Hengsler til fronter henger noe.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas lokal utbedring.

Det må påregnes noe oppgraderinger av kjøkkeninnredning.

# Tilstandsrapport



## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut over tak.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Eldre avtrekkvifte med noe redusert avtrekksfunksjon.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Oppgradering av avtrekk må påregnes.

## SPESIALROM

### 1. ETASJE > TOALETTRUM 1. ETASJE UTEIEDEL

#### TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Eier

**Vurdering av avvik:**

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Toalettrom med ventilering ved åpning av vindu.

**Konsekvens/tiltak**

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Anbefaler og monterer mekanisk avtrekk samt tilluftspalte f.eks. under dørblad for bedre ventilering av toalettrommet.

**Kostnadsestimat:** 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber med plastkappe. Det er ikke besiktiget i rørskap. Resten av boligen har kobber rør. Hovedstoppekran er plassert på bad i utleieleilighet.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

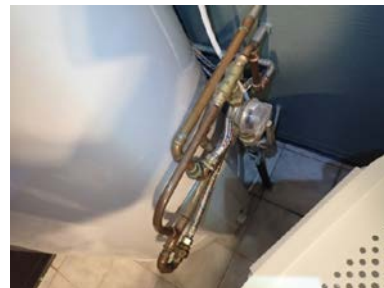
Utleieleilighet har rør i rør med åpne fordelerstokker i kjøkkenskap.

Noe usikkert hvor godt utleieleilighet er sikret mot vannlekkasjer ut fra oppbygging av vannrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Anbefaler at anlegget sjekkes av fagperson for å sikre at bygget ikke blir skadet pga usikre vanninstallasjoner i rom uten sluk.



### Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

**Årstall:** 1988

**Kilde:** Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist noen stakeluke på avløpsrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

# Tilstandsrapport

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Anbefaler og gjøre nærmere undersøkelser på mulighet for tilgang til stakerør.

## Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Registrerer noe dårlig ventilering på utleieleilighet med dårlig inneluft og kondens på innvendig vinduer.

### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres vil det være fare for dårlig luftskiftning og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det må utføres tiltak for å bedre ventilering av bygning.

## Varmesentral

Det er installert varmepumpe.

Det er ikke utført service på befaringsdagen, anbefaler å ta en service av godkjent firma.

Eier har selv rengjort innerdel og ytterdel i 2025.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter. Bereder er plassert på bad til utleieleilighet.

Årstall: 2025

Kilde: Produksjonsår på produkt

## Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i utleieleilighet

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

### Spørsmål til eier

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

**1988 Hoved el-anlegg fra 1988 med oppgraderinger i 2015.**

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

**Ja Det opplyses at det er godkjent el-firma som har utført oppgraderinger.**

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

**Ja**

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

**Det er ikke fremvist samsvarserklæringer på el-arbeid.**

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei Eier opplyser at sikringer ikke løser ut.

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Pga alder på el-anlegg anbefales en uavhengig el-kontroll

## Generell kommentar

El-anlegg med delvis åpent el-anlegg. Noe grov montering av åpent el-anlegg. Oppgraderinger må påregnes.

## Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarsler og brannslukningsapparat.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

## TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er byggegrunn av leirholdige masser.

## ❗ TG 2 Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra byggeår 1900.

### Vurdering av avvik:

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

Bygning med støpt plate på mark. Ut fra alder er det ikke montert noen fuktsikring under støpt betongplate og ringmurer. Det er påregnelig med forhøyet fuktverdier i betongplate pga alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Anbefaler og holde betonggulv under oppsikt over tid.

## ❗ TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har støpt plate på mark med grunnmur i betongstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i murte/pussede fasader.

Registrerer noe riss i puss og noe avskalling i puss.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Tiltak med lokale utbedringer må påregnes.

## ❗ TG 2 Terrengforhold

Flat tomt i ett av Steinkjer eldste byggefelt.

Terrengtet ligger på 5 m.o.h. Bygningen ligger iht NVE rapport fra Steinkjer utenfor flomutsatt område.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.
- Ytterligere undersøkelser anbefales.

Anbefaler å gjøre tiltak for å sikre bygning mot overflatevann mot murer.

## ❗ TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1988. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1988. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1988

Kilde: Eier

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# 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

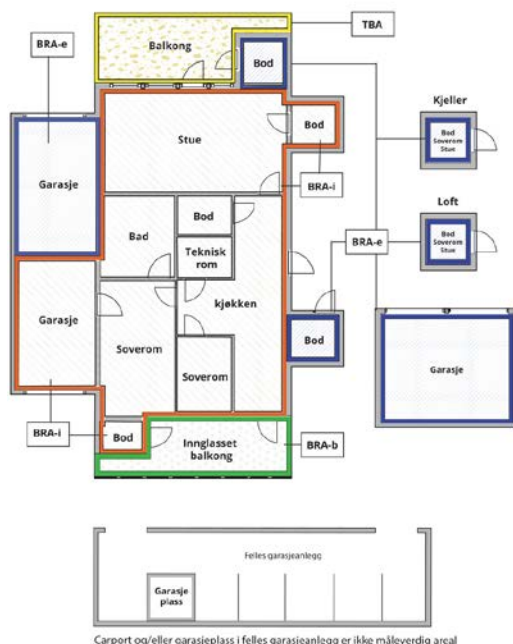
## Hva er måleverdig areal?

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 boden |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                  |

**Gulvareal (GUA)**  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).  
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.  
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m²          |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|----------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. Etasje      | 82                         | 3                           |                           | 85  |                                 |
| 2. etasje      | 73                         |                             |                           | 73  | 9                               |
| <b>SUM</b>     | <b>155</b>                 | <b>3</b>                    |                           |     | <b>9</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>158</b>                 |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje    | Internt bruksareal (BRA-i)                                                                                                                                                                                           | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| 1. Etasje | Vindfang, Bod, Gang, Bad, Soverom, Trapperom, Entré 1. etasje utleiedel, Toalettrom 1. etasje utleiedel, Kjøkken utleiedel 1. etasje, Stue utleiedel 1. etasje, Soverom utleiedel 1. etasje, Bad utleiedel 1. etasje |                             |                           |
| 2. etasje | Stue, Kjøkken, Soverom, Soverom 2                                                                                                                                                                                    |                             |                           |

### Kommentar

Det er en utleieleilighet i 1. etasje på 39 kvm. Det er en frittstående utebod med lagrer rom på 3 kvm som opplyses å tilhøre utleieleilighet.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremvist godkjente tegninger.

### Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Vegg mellom hoveddel og utleiedel er ikke montert med godkjent brannvegg. Registrerer at det er tatt hull i delingsvegg i hoved del 1. etasje mot bad på utleiedel. Her må det være en sikker lyd og brannvegg.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Noe enkelt el-arbeid og montering av takvinduer i 2025.

### Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Det er ikke godkjent rømningsveg fra innerste soverom i 2. etasje.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 151        | 4          |

## Kommentar

### Enebolig

#### 1. etasje.

Primær rom utleiedel: Entre, toalettrom, stue, kjøkken, 2 soverom, bad. Primær rom hoveddel: Vindfang, gang, bad, soverom og trapperom.  
Sekundær rom hoveddel: Bod.

#### 2. etasje.

Rimær rom: Stue/ trapp, kjøkken, 2 soverom.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede      | Rolle         |
|-----------|----------------|---------------|
| 22.8.2025 | Vidar Nordgård | Takstingeniør |
|           | Jørgen Bjørnes | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal              | Kilde                      | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|--------------------|----------------------------|------------|
| 5006 STEINKJER | 192  | 560  |      | 0    | 181 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Kristian Kristiansens gate 8

### Hjemmelshaver

Reitan Ingrid Midjo, Bjørnes Jørgen

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendommen ligger på Sneppen i Steinkjer sentrum like ved E6. Eiendommen ligger i et område med forretninger og kontorvirksomhet, småhusbebyggelse på Sneppen.

Boligen er meget sentral beliggenhet og med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner, offentlig kommunikasjon, jernbane, bank m.m.

Området på Sneppen har sjarm, særpreg og er Steinkjers eldste sentrumsbebyggelse fra 1850-tallet.

Denne boligen var opprinnelig en garasje og del av Steinkjer Skysstasjon som ble drevet av vognmann og skysskaffer Johan Arnt Moe.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Reguleringsplan for E6 Løsberga - Sneppen bru samt tilstøtende areal av dato 16.06.1999

### Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. asfalt,

## Siste hjemmelsovergang

### Kjøpesum

3 100 000

### År

2023

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                 | Dato       | Kommentar             | Status      | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------------|-----------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring               | 06.05.2025 |                       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tidligere boligsalgsrapport | 07.11.2022 | Inkl tilstandsrapport | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tidligere takst             | 22.09.2023 | Reklamasjonstakst     | Gjennomgått |       | Nei     |
| Tegninger                   | 03.08.1988 |                       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eier                        | 22.08.2025 |                       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Kjøpekontrakt               | 09.12.2022 |                       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Situasjonskart              | 22.08.2025 |                       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Infoland.no                 | 22.08.2025 |                       | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer           | 22.08.2025 |                       | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 11.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NY8554>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                                |                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Meglerfirma                                                                                                    |                |
| Aktiv EM Steinkjer                                                                                             |                |
| Oppdragsnr.                                                                                                    |                |
| 1708250123                                                                                                     |                |
| Selger 1 navn                                                                                                  | Selger 2 navn  |
| Ingrid Midjo Reitan                                                                                            | Jørgen Bjørnes |
| Gateadresse                                                                                                    |                |
| Kristian Kristiansens gate 8                                                                                   |                |
| Poststed                                                                                                       | Postnr         |
| STEINKJER                                                                                                      | 7714           |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |                |
| Avdødes navn                                                                                                   |                |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |                |
| Hjemmelshavers navn                                                                                            |                |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |                |
| Når kjøpte du boligen?                                                                                         |                |
| År                                                                                                             | 2023           |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                                                                 |                |
| Antall år                                                                                                      | 3              |
| Antall måneder                                                                                                 | 4              |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?                                                |                |
| Forsikringsselskap                                                                                             | JBF            |
| Polise/avtalnr.                                                                                                | 2216952        |

Document reference: 1708250123

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

lekkasje fra tak over inngangsparti og inn i vegg mot bad

Initialer selger: IMR, JB

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

byttet baderomsinnredning og kledde en vegg med våtromsplater

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

lekkasje på betongdekke over inngangsparti. det er smurt på membran Taknem Sikalastic-685 for tetting av dekke. ingen garanti på dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

koblet led lysskinne med spotter i tak, montert ny stikkontakt utendørs

Arbeid utført av

E-nor installasjon as

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

membran taktetting over inngangsparti utført av huseier

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

skiftet alle takvinduer

Arbeid utført av

Norpol as

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

utleiedel i sokkel

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

fuktmålinger utført av takstmann 2023

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250123

## Tilleggskommentar

Boligen trenger oppgradering da det meste er overgått sin levetid.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250123

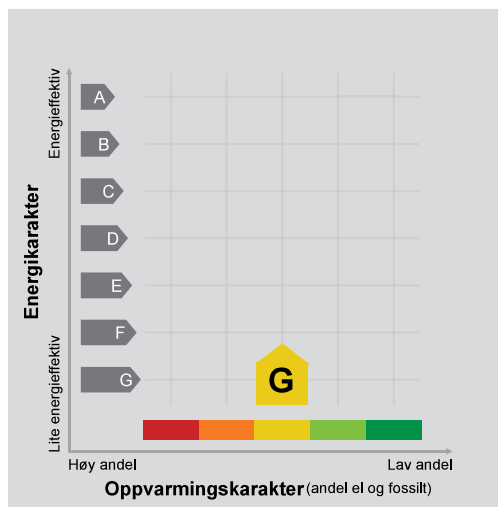
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Ingrid Reitan  | 20319b69fd3aa3f4a3cbaea<br>7c21dcdbc7e513296 | 06.05.2025<br>15:31:28 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Jørgen Bjørnes | 3e391078d613aaada28b32b<br>02b5b45605f6ce951 | 06.05.2025<br>15:14:13 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1708250123

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

|                   |                              |
|-------------------|------------------------------|
| Adresse           | Kristian Kristiansens gate 8 |
| Postnummer        | 7714                         |
| Sted              | STEINKJER                    |
| Kommunenavn       | Steinkjer                    |
| Gårdsnummer       | 192                          |
| Bruksnummer       | 560                          |
| Seksjonsnummer    | —                            |
| Andelsnummer      | —                            |
| Festenummer       | —                            |
| Bygningsnummer    | 184942593                    |
| Bruksenhetsnummer | H0101                        |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-167013     |
| Dato              | 11.09.2025                   |



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

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

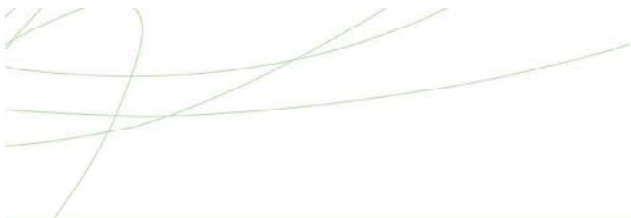
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

#### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Slå el.apparater helt av

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

- Montering tetningslister
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig med utleiedel  
**Byggeår** 1900  
**Bygningsmateriale:** MurTeglstein  
**BRA:** 155  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

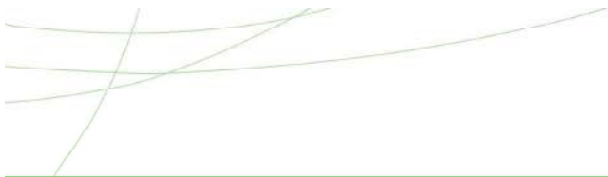
### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmepumpe  
Ved  
**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

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

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





### Om grunnlaget for energiattesten

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

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

### Om energimerkeordningen

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

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

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

#### Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 12: Montering tetningslister

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

### Tiltak 13: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

### Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### 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: Montere automatikk på utebelysning

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

### Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: 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 22: 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 varmeanlegg

### Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

# Nabolagsprofil

Kristian Kristiansens gate 8 - Nabolaget Midtbyen/Sørsileiret - vurdert av 26 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Eldre



## Offentlig transport

|                        |            |
|------------------------|------------|
| Steinkjer stasjon      | 6 min      |
| Totalt 10 ulike linjer | 0.5 km     |
| Steinkjer stasjon      | 6 min      |
| Linje F7, R70          | 0.5 km     |
| Namsos lufthavn        | 1 t 8 min  |
| Trondheim Værnes       | 1 t 22 min |

## Skoler

|                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| Steinkjer skole (1-7 kl.)            | 9 min   |
| 342 elever, 21 klasser               | 0.7 km  |
| Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) | 15 min  |
| 113 elever, 9 klasser                | 1.3 km  |
| Egge barneskole (1-7 kl.)            | 5 min   |
| 314 elever, 21 klasser               | 2.7 km  |
| Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)    | 18 min  |
| 499 elever, 37 klasser               | 1.5 km  |
| Egge ungdomsskole (8-10 kl.)         | 5 min   |
| 293 elever, 17 klasser               | 3 km    |
| Steinkjer vgs                        | 18 min  |
| 750 elever, 44 klasser               | 1.5 km  |
| Mære landbruksskole                  | 13 min  |
| 165 elever                           | 12.9 km |



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



## Opplevd trygghet

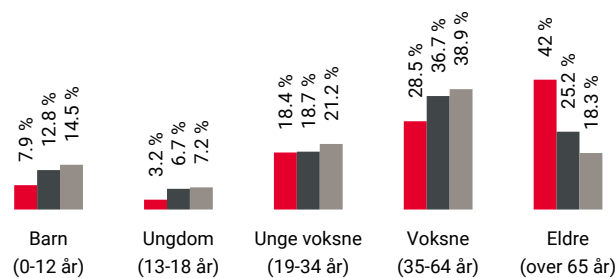
Veldig trygt 81/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



| Område               | Personer  | Husholdninger |
|----------------------|-----------|---------------|
| Midtbyen/Sørsileiret | 1 383     | 849           |
| Steinkjer            | 13 365    | 6 815         |
| Norge                | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)   | 11 min |
| 16 barn                               | 0.9 km |
| Steinkjersannan barnehage (1-5 år)    | 11 min |
| 82 barn                               | 0.9 km |
| Steinkjer Montessoribarnhage (1-5 år) | 15 min |
| 45 barn                               | 1.3 km |

## Dagligvare

|                    |       |
|--------------------|-------|
| Bunnpris Steinkjer | 5 min |
| Coop Obs Steinkjer | 5 min |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Gateparkering

Lett 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 78/100

## Sport

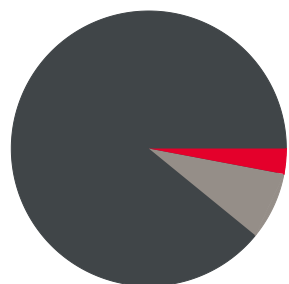
Steinkjer skole ballfelt 2 10 min   
Ballspill 0.8 km

Løpebane 11 min   
Friidrett 0.9 km

Care Treningssenter Steinkjer 5 min

3T-Steinkjer 8 min

## Boligmasse



3% enebolig  
90% blokk  
8% annet

## Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

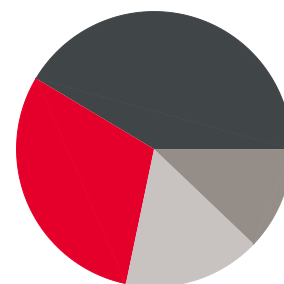
7 min



Apotek 1 Steinkjer

5 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder  
41% 6-12 år  
12% 13-15 år  
16% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



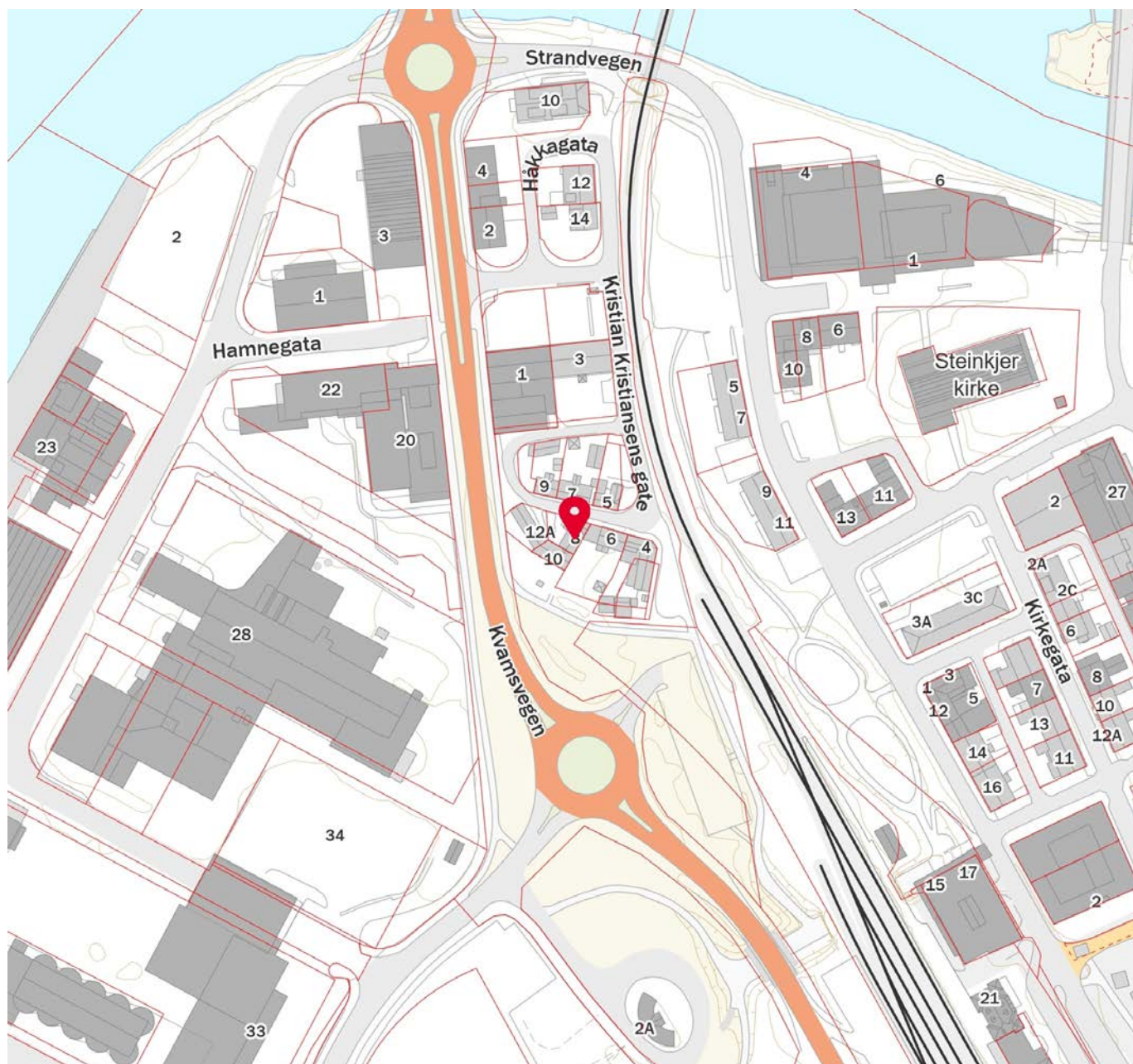
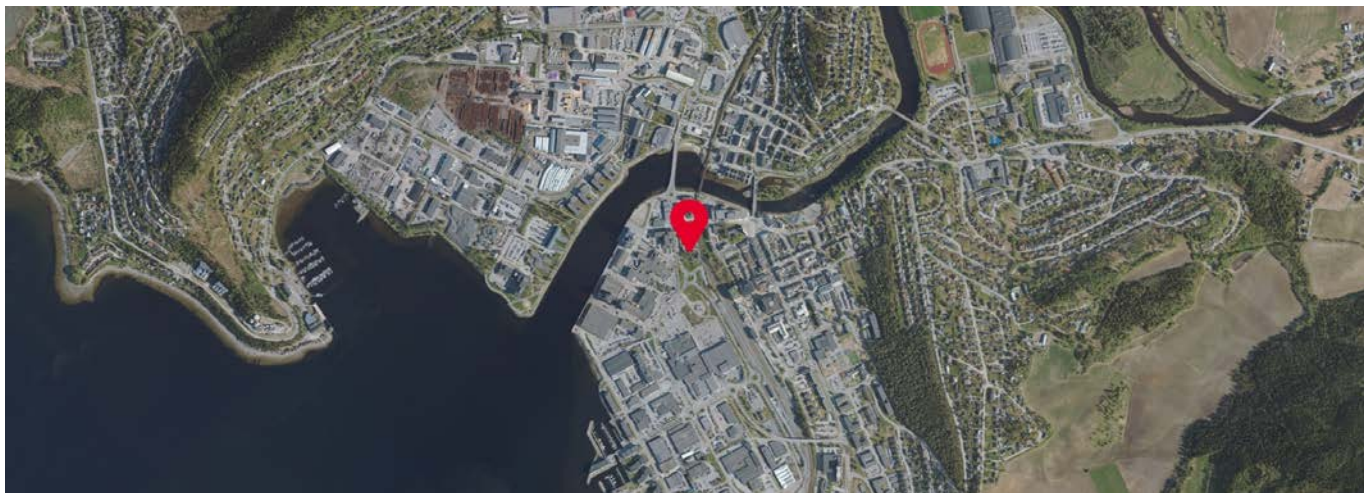
0%

58%

Midtbyen/Sørsileiret  
Steinkjer  
Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 36% | 33%   |
| Ikke gift     | 37% | 54%   |
| Separert      | 14% | 9%    |
| Enke/Enkemann | 13% | 4%    |



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

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      | KR. KRISTIANSENS GT.8 | Beregnet areal          | 181          |
| Etablert dato  | 22.09.1988            | Historisk oppgitt areal | 180,8        |
| Oppdatert dato | 20.12.2023            | 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                  | 192/560                       |
| Omnummerering                                           | 01.01.2020              |                             | 01.01.2020                |                               |
| Omnummerering                                           | 01.01.2018              |                             | Tinglyst                  | 192/560                       |
| Omnummerering                                           | 01.01.2018              |                             | 02.01.2018                |                               |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning | 22.09.1988              |                             |                           | 192/301 (-181), 192/560 (181) |
| Planlagt fradeling<br>Planlagt fradeling                | 22.09.1988              |                             |                           | 192/560 (-4)                  |

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

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 7100986.38 | 621750.75 | 0 | Ja     | 181        |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                          | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                  | Status<br>Kategori |
|-------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| BJØRNES JØRGEN<br>F130186*****      | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Sigrids veg 1<br>7725 7725 STEINKJER | Bosatt (B)         |
| REITAN INGRID MIDJO<br>F290385***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/2 | Sigrids veg 1<br>7725 7725 STEINKJER | Bosatt (B)         |

### Adresse

**Vegadresse: Kristian Kristiansens gate 8**

**Adressetilleggsnavn:**

|            |                 |           |                    |
|------------|-----------------|-----------|--------------------|
| Poststed   | 7714 STEINKJER  | Kirkesogn | 09150401 Steinkjer |
| Grunnkrets | 201 Sørsileiret | Tettsted  | 7003 Steinkjer     |
| Valgkrets  | 1 Steinkjer     |           |                    |

### Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|------|----------------|------|
|----|------------|-----|------|----------------|------|

|   |           |  |                |                  |  |
|---|-----------|--|----------------|------------------|--|
| 1 | 184942593 |  | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) |  |
|---|-----------|--|----------------|------------------|--|

**1: Bygning 184942593: Enebolig (111), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

|                  |                    |                    |     |
|------------------|--------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)          | BRA Bolig          | 137 |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         | 137 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       |     |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   | 1   |

**Bygningsstatushistorikk**

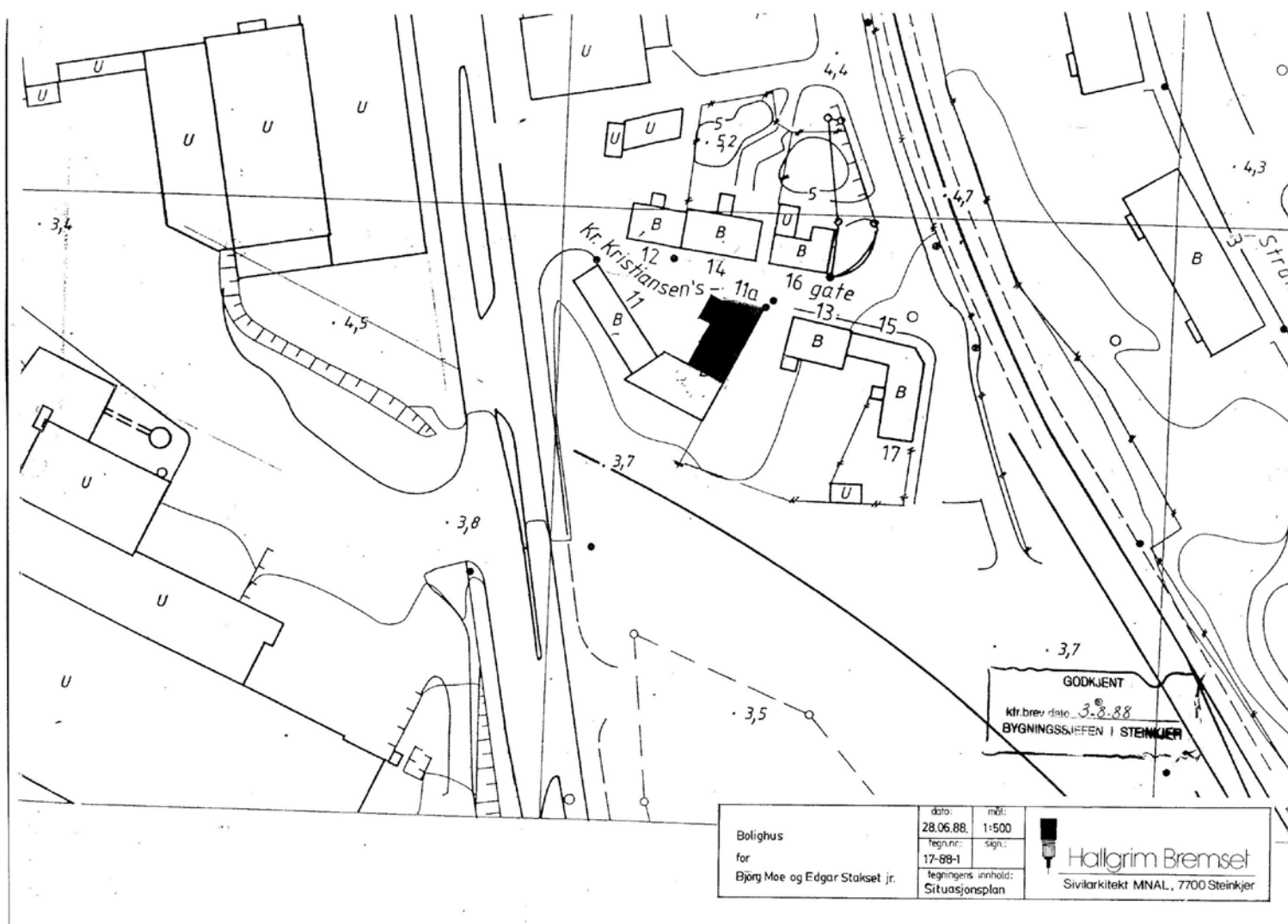
| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato   |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk    |      | 03.10.2006 |

**Bruksenheter**

| Type  | Adresse                      | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|------------------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Kristian Kristiansens gate 8 | H0101    | 192/560 | 133 | 0   | 0   | 0  |                |

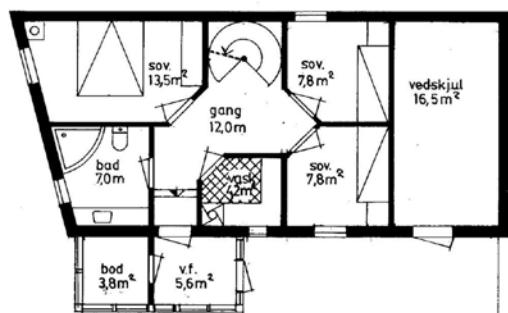
**Etasjer**

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| L01    | 0           | 60        | 0         | 60      | 0         | 0         | 0       |
| H01    | 1           | 77        | 0         | 77      | 0         | 0         | 0       |

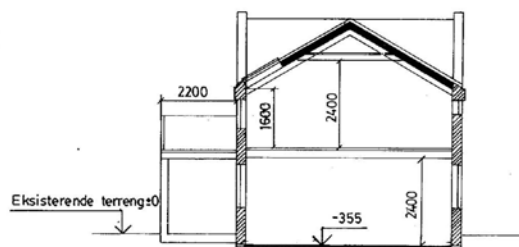


|                                                   |                                     |           |        |       |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------|--------|-------|
| Bolighus<br>for<br>Björg Moe og Edgar Stokset jr. | dato:                               | 28.06.88. | mål:   | 1:500 |
|                                                   | tegn.nr.:                           | 17-88-1   | sign.: |       |
|                                                   | tegnings innhold:<br>Situasjonsplan |           |        |       |

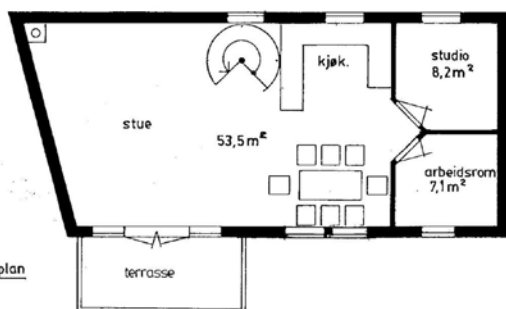

**Hallgrim Bremset**  
 Sivilarkitekt MNAL, 7700 Steinkjer



Hovedplan



snitt A-A



Lofthusplan

GODKJENT  
ktr. nr. 38-88  
BYGNINGSJEFFEN I STEINKJER

Bolighus  
for  
Björg Moe og Edgar Stakset

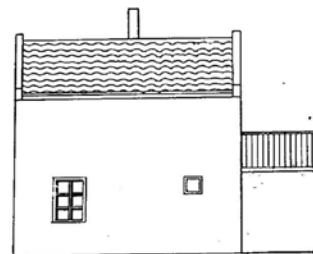
dato:  
16.06.88  
tegn.nr.:  
27-88-4  
tegnings innhold:  
Plan, snitt



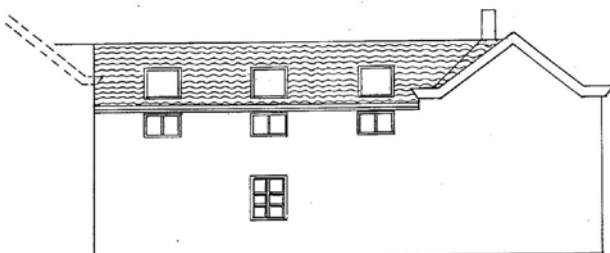
Hallgrim Bremset  
Sivilarkitekt MNAL, 7700 Steinkjer



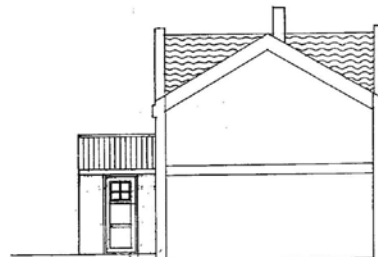
Fasade nord / vest



Fasade nord / øst



Fasade sør / øst



Fasade sør / vest



|                                |  |                     |           |                                    |                 |         |
|--------------------------------|--|---------------------|-----------|------------------------------------|-----------------|---------|
| Bolighus                       |  | A                   |           | 29.05.89                           | Vindusutforming | Jo. La. |
| for                            |  | Rev.                | dato      | tekst                              | sign            |         |
| Björg Moe og Edgar Stokset jr. |  | dato:               | 20.06.88. | mål:                               | 1:100           |         |
|                                |  | tegning:            | 27-88-5   | sign:                              | Jo. La.         |         |
|                                |  | tegningens innhold: | Fasader   |                                    |                 |         |
|                                |  | Hallgrim Bremset    |           | Sivilarkitekt MNAL, 7700 Steinkjer |                 |         |



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 192

Bnr: 560

Adresse: Kristian Kristiansens Gate 8

|                            |     |                      |                                                              |        |
|----------------------------|-----|----------------------|--------------------------------------------------------------|--------|
| <b>VANNAVGIFT - FAST</b>   | Kr. | 1 453,00             |                                                              |        |
| Forbruksgebyr måler        | Kr. | 2 096,00             | Basert på siste års forbruk                                  | 100 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert    | Kr. | 0,00                 | Basert på reg. bruksareal                                    | 0 m2   |
| <b>AVLØPSAVGIFT - FAST</b> | Kr. | 1 535,00             |                                                              |        |
| Forbruksgebyr måler        | Kr. | 2 878,00             | Basert på siste års forbruk                                  | 100 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert    | Kr. | 0,00                 | Basert på reg. bruksareal                                    | 0 m2   |
| <b>SEPTIKTØMMING:</b>      | Kr. | 0,00                 |                                                              |        |
| SUM eks. mva.              | Kr. | 7 962,00             |                                                              |        |
| 15% mva.                   | Kr. | 1 194,30             | Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming. |        |
| SUM inkl. mva.             |     | 9 156,30             |                                                              |        |
| <b>RENOVASJONSAVGIFT:</b>  | Kr. | 2 940,00             |                                                              |        |
| SUM eks. mva.              | Kr. | 2 940,00             |                                                              |        |
| 25% mva.                   | Kr. | 735,00               |                                                              |        |
| SUM inkl. mva.             |     | 3 675,00             |                                                              |        |
| <b>EIENDOMSSKATT:</b>      | Kr. | 6 741,00             | Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt                      |        |
| <b>FESTEAVGIFT:</b>        | Kr. | 0,00                 | Det beregnes ikke mva. av festeavgift                        |        |
| Sum pr. år                 |     | <b>Kr. 19 572,30</b> |                                                              |        |

Vannmålerstand pr 01.01.2025:

271 m3

Målerstanden er stipulert pga manglende avlesning.

Totalt utfakt. forskudd 2025:

67 m3

For eiendommer som har vannmåler bør målerstand innrapporteres før restansene blir oppgitt ved eierskifte. Hvis målerstanden viser et avvik i forhold til m3 som er innbetalt i forskudd, vil det bli avregnet og etterfaktureret til selgeren. Ved manglende avlesning, vil dette bli fakturert til ny eier.

Send målerstand (sammen med GnrBnr, målernr og dato for avlesning) til:

[vannmaler@steinkjer.kommune.no](mailto:vannmaler@steinkjer.kommune.no)



# Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 26.08.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8694062  
Kommune: 5006 Steinkjer  
Gårdsnr: 192  
Bruksnr: 560

Adresse: Kristian Kristensens gate 8, 7714 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

|               |          |                |                             |
|---------------|----------|----------------|-----------------------------|
| Siste feiing: | 22.08.25 | Feiehyppighet: | Kategori 2, lav sotdannelse |
| Siste tilsyn: | 22.08.25 | Neste tilsyn:  | 2030                        |

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Scan på stua i 2.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.-.

### Avvik som er registrert:

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

### Anmerkninger som er registrert:

1. Skorsteinen er ikke kontrollert i takgjennomføringen. Det er ulike avstandskrav til brennbart materiale for ulike skorsteiner, dette står beskrevet i monteringsveiledningen for det aktuelle produktet.
2. Det mangler dokumentasjon på skorstein. Dokumentasjon er viktig for å se oppstillingsvilkår til skorsteinen og avstandskrav til brennbart materiale.

3. Det mangler røykvarslere i boligen. Det er montert en eldre varsler i gangen nede. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en røykvarsler i hver etasje og de skal være plassert slik at de kan oppdage og varsle om brann på kjøkken, i stue, soverom og teknisk rom.

4. Det mangler godkjent sløkkeutstyr i boligen.

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                                              |            |     |          |   |             |   |
|----------|----------------------------------------------|------------|-----|----------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 192                                          | Bruksnr:   | 560 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Kristian Kristiansens gate 8, 7714 STEINKJER |            |     |          |   |             |   |
| Dato:    | 13.08.2025                                   | 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:               | 16.01.2014               |                                     |
| Merknader:                                         |                          |                                     |



## SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** ABK8278  
**Matrikkel:** 5006-192/560/0/0  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**

Ingrid Midjo Reitan, Jørgen Bjørnes



**Adresse:**

Kristian Kristiansens  
Gate 8, 7714  
STEINKJER

**LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER** (Total: 4 dokumenter)

| Tittel                           | Oppdatert av          | Fagområde  | Dato       |
|----------------------------------|-----------------------|------------|------------|
| ©NELFO Samsvarserklæring         | E-NOR INSTALLASJON AS | Elektriker | 2016-06-03 |
| Samsvarserklæring - Elektro .pdf | E-NOR INSTALLASJON AS | Elektriker | 2025-06-25 |
| Sluttkontroll - Elektro .pdf     | E-NOR INSTALLASJON AS | Elektriker | 2025-06-25 |
| Risikovurdering - Elektro .pdf   | E-NOR INSTALLASJON AS | Elektriker | 2025-06-25 |

**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: 13.08.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

|            |                                              |          |     |          |     |          |  |             |  |
|------------|----------------------------------------------|----------|-----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 5006                                         | Gårdsnr. | 192 | Bruksnr. | 560 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Kristian Kristiansens gate 8, 7714 STEINKJER |          |     |          |     |          |  |             |  |

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

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

### Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

☑ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

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

## Kommunedelplaner

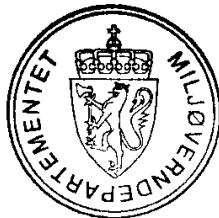
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                 |                                                |  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|--|
| Id             | 50042018002                                                                                                                                                     |                                                |  |
| Navn           | Kommunedelplan Sentrum                                                                                                                                          |                                                |  |
| Plantype       | Kommunedelplan                                                                                                                                                  |                                                |  |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                       |                                                |  |
| Ikrafttredelse | 25.10.2018                                                                                                                                                      |                                                |  |
| Bestemmelser   | <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf</a> |                                                |  |
| Delarealer     | Delareal                                                                                                                                                        | 181 m <sup>2</sup>                             |  |
|                | KPHensynsonenavn                                                                                                                                                | 1702283                                        |  |
|                | KPDetaljering                                                                                                                                                   | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde           |  |
|                | Delareal                                                                                                                                                        | 181 m <sup>2</sup>                             |  |
|                | BestemmelseOmrådenavn                                                                                                                                           | Bykjerne                                       |  |
|                | KPBestemmelseHjemmel                                                                                                                                            | byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav |  |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 50041702283                                                                                                                                     |
| <b>Navn</b>           | E6 Løsberga-Sneppen bru                                                                                                                         |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                           |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                       |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 16.06.1999                                                                                                                                      |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/436/1702283_best.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/436/1702283_best.pdf</a> |

**REGULERINGSPLAN FOR E6 LØSBERGA - SNEPPEN BRU SAMT  
TILSTØTENDE AREALER.****REGULERINGSBESTEMMELSER**

Dato..... 10.02.99  
Sist revidert..... 20.05.99  
Godkjent kommunestyret..... 16.06.99

Stadfestet den 25.05.2000 Stadfestet av  
Etter fullmakt *Einar Sund* Miljøverndepartementet med  
endringer 25.05.2000

**1. Generelt.****1.1 Planområdet**

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankartet. Arealene skal nyttes til de formål planen angir. Innen planområdet er arealene regulert til følgende formål:

- Byggeområder - blanda formål, boliger, næringsvirksomhet, industri, fritidsbebyggelse
- Offentlige trafikkområder - kjørevege, gang-/sykkelveg, vegggrunn, jernbane
- Friområder - friområde, park, fritidsbebyggelse
- Spesialområder - frisiktsone, kulturhistorisk område, kommunaltekniske områder
- Fellesområder – felles parkering
- Fareområder - høyspent

**1.2 Krav til videre planlegging og dokumentasjon**

Før ulike utbyggingstiltak godkjennes kan plan- og bygningsmyndighetene kreve mer detaljert planmateriale som bebyggelsesplan eller prosjektplan. For større tiltak skal det utarbeides bebyggelsesplan. Prosjektplan kan nyttes for tiltak som ikke overskrider de begrensninger som er gitt i pkt. 1.1.2 i bestemmelsene til kommuneplanens arealdel. I bebyggelsesplan/ prosjektplan skal detaljeres nærmere nye og eksisterende bygningers form og volum, tomteinndeling, fellesarealer, gater, avkjørsler, parkering o.a. trafikkanlegg, støyskjermingstiltak samt grøntareal med overordna vegetasjon.

For de utbyggingstiltak hvor det ikke kreves bebyggelses- eller prosjektplan skal det i situasjonsplan vises de forhold som er angitt ovenfor. Situasjonsplan skal også detaljere nærmere terrengbehandling, beplantning, forstøtningsmurer, gjerder m.v.

I forbindelse med søknad eller melding om tiltak kan plan- og bygningsmyndighetene kreve supplerende visuelt materiale som belyser planlagt tiltaks virkning i forhold til naboskap og gatebilde. Det nevnte visuelle materiale kan være i form av modell, aksonometri, perspektiv, fasadeoppriss m.v.

### *1.3 Støyskjerming*

Innen planområdet skal det etableres støyskjermingstiltak slik at det oppnås tilfredsstillende verdier i hht. Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer. Dette gjelder både for bebyggelse innen og utenfor planområdet. Ekvivalentnivå for utendørs oppholdsareal ved bolig skal ikke overskride 55 dBA. For eksisterende boliger der skjermingstiltak for å oppnå dette nivå vil medføre vesentlige negative forhold vedrørende estetikk, manglende utsikt eller annet, kan det på grunnlag av helhetlige vurderinger aksepteres ekvivalentnivå for boliger på inntil 60 dBA. Grense for ekvivalent innenivå på 30 dBA skal ikke overskrides for boliger. For kontorbygninger tilstrebes lavest mulig støybelastning.

Plassering av støyskjermingstiltak er vist på plankartet.

Nødvendige skjermingstiltak skal gis en bymessig utforming, med krav til estetisk tilfredsstillende løsninger på linje med krav til bebyggelsen. Skjermingstiltak skal ferdigstilles samtidig med veganlegg.

## **2. Byggeområder.**

### *2.1 Byggeområder for bolig.*

Bebyggelsens utforming og materialbruk skal gis en god estetikk, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Det skal spesielt legges vekt på estetisk tiltalende behandling på fasader som eksponeres mot offentlig veg eller andre offentlige områder.

#### *2.1.1*

Område B1 (gnr. 192/240, 241) skal nyttes til boligformål. Området er utbygd. Ved evt. gjenoppbygging settes maks tillatt gesimshøyde til 7 m, maks mønehøyde til 10 m (høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng). Krav til minimum uteareal for lek og uteopphold settes til 25 m<sup>2</sup> pr boligenhet. Utearealet skal være egna til formålet ut fra miljørelaterte forhold som støy, luftkvalitet, sol og lys. Maksimal tomteutnytting settes til TU=80%.

#### *2.1.2*

Område B2 (gnr. 192/204). skal nyttes til boligformål. Området er utbygd. Ved evt. gjenoppbygging settes maks tillatt gesimshøyde til 10 m, maks mønehøyde til 13 m (høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng). Krav til minimum uteareal for lek og uteopphold settes til 25 m<sup>2</sup> pr boligenhet. Utearealet skal være egna til formålet ut fra miljørelaterte forhold som støy, luftkvalitet, sol og lys. Maksimal tomteutnytting settes til TU=110%.

#### *2.1.3*

Område B3. Innen planen er tatt med tomteareal i den utstrekning det er nødvendig for å gjennomføre støttemur og støyskjermingstiltak, samt areal som kan tillegges tomtene. Mht. maksimal utnyttning og byggelinjer mv. vises til reguleringsplan for Nedre Figga. Parallelt med gjennomføring av vegutbyggingstiltakene skal tomtenes utearealer tilbakeføres til opprinnelig stand.

## 2.2 *Byggeområder, næringsareal.*

Byggeområdene N2 - N6 forutsettes nytta til næringsformål, som nærmere beskrevet nedenfor. Bebyggelsens utforming og materialbruk skal gis en god estetisk løsning, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Det skal spesielt legges vekt på estetisk tiltalende behandling på fasader som eksponeres mot offentlig veg eller andre offentlige områder.

### 2.2.1

Område N2 og N5 forutsettes nytta til forretnings- og kontorlokaler. Forretningsvirksomheten skal være detaljorientert/publikumsorientert, og ikke medføre vesentlig transportbehov utover varetilbringning.

Maksimum tomteutnyttning settes til  $TU=80\%$  for område N5 (gjelder både for byggeområdet som helhet og enkelttomter. Ved beregning av tomteutnyttingsareal skal bruksareal under terreng tas med i samsvar med Miljøverndepartementets veileder om grad av utnyttning, kap. 7 fig. 71).

Maksimum tillatt gesimshøyde settes til 10 m, maks. tillatt høyde settes til 13 m. Minimum tillatt gesimshøyde settes til 7 m. (Høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng).

Før utbyggingstiltak igangsettes kreves godkjent bebyggelsesplan for områdene og mellomliggende parkareal (se bestemmelsen pkt. 1.2). Det skal i bebyggelsesplanen tas stilling til trinnvis gjennomføring og utbyggingsrekkefølge. Hver utbyggingsetappe skal gjennomføres slik at den gir tilfredsstillende løsninger mht. trafikale og bygningsmessige forhold, både for den aktuelle etappe og for senere utbygginger. Regulert offentlig gangforbindelse skal integreres i bebyggelsen, og ferdigstilles samtidig med denne.

### 2.2.2

Område N2 (gnr. 96/43) skal nyttes til bensinstasjon med tilhørende service- og forretningsvirksomhet. Maksimum tomteutnyttning settes til  $TU=30\%$ . Maksimum tillatt gesimshøyde og totalhøyde settes til 7 m. (Høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng). Virksomheten skal ikke medføre vesentlige ulemper for bomiljøet i de nærmeste omgivelser.

### 2.2.3

Område N3 (gnr. 192/205) skal nyttes til forretnings- og kontorvirksomhet, og evt. mindre industrivirksomhet. 3. etg. kan tillates nytta til hybler, med maks. bruksareal 20 m<sup>2</sup>. Området er utbygd. Ved evt. gjenoppbygging settes maks. tillatt

gesimshøyde til 10 m, maks. tillatt mønehøyde til 13 m. (Høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng). Maksimum tomteutnytting settes til TU=110%. Virksomheten skal ikke medføre vesentlige ulemper for bomiljøet i de nærmeste omgivelser.

#### 2.2.4

Område N4 (gnr.192/242,295, 297, 299) skal nyttes til forretnings- og kontorvirksomhet, og evt. mindre industrivirksomhet. 2. og 3. etg. kan tillates nytta til hybler, med maks. bruksareal 20 m<sup>2</sup>. Området er utbygd, og evt. nybygg/tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og strøkskarakter. Maks tillatt gesimshøyde settes til 7 m, maks. tillatt mønehøyde til 10 m. (Høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng). Maksimum tomteutnytting settes til TU=100%. Virksomheten skal ikke medføre vesentlige ulemper for bomiljøet i de nærmeste omgivelser.

#### 2.2.5

Område N6 skal nyttes til forretnings- og kontorvirksomhet/turistinformasjon. Området er utbygd. Maks. tillatt mønehøyde settes til 4 m. (Høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng). Maksimum tomteutnytting settes til TU=100%.

#### 2.2.6

For eiendommen gnr. 192/293 forutsettes revet den nordre, utkryssede del av bygningen som ligger over fortausnivå. For arealbruk, utnytting mv. for eiendommen vises til reguleringsplan for Sørsileiret, nordre del.

### 2.3 *Byggeområde, industri.*

Byggeområde I1 skal generelt nyttes til industriformål. De skal forbeholdes slike virksomheter som i forhold til transport har vesentlig nytte av umiddelbar nærhet til godslasteområdet. Maks. byggehøyde/gesimshøyde settes til 10 m (målt fra gjennomsnittlig ferdig terreng). Maks tomteutnytting settes til TU=40%.

Nærmere spesifisering av arealbruk:

Byggeområde I1 tillates bare nytta til industri, verksted og lager.

Arealbruk og utnytting skal sees i sammenheng med bakenforliggende arealer.

### 2.4 *Byggeområde, fritidsbebyggelse - naust.*

Planen omfatter eksisterende fritidsbebyggelse sør for Figga. Evt. nybygg/ tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og strøkskarakter. Det tillates adkomst via g/s-veg og friområde F5.

### 2.5 *Tomteopparbeidelse.*

Innen tomtene må det avsettes nødvendig parkerings- og manøvreringsareal for den trafikk virksomheten medfører.

Areal som ikke bebygges eller nyttes til trafikalt formål skal gis parkmessig opparbeidelse. Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig grad bevares. Imidlertid må ingen tomt beplantes slik at det er til hinder for den offentlige ferdsel. Tomter skal ikke inngjerdes dersom det ikke foreligger grunn til det.

Utendørs lagring skal i størst mulig grad unngås, og skal i tilfelle skjermes mot innsyn fra omgivelser og offentlige ferdselsårer.

## 2.6 *Parkeringsdekning, byggeområder.*

For ulike arealformål settes følgende minimumskrav til parkeringsdekning:

Bolig, frittliggende: 1 garasjeplass, samt 1 oppstillingsplass pr enhet.  
 Bolig, konsentrert: 1.2 plass pr. enhet.  
 Bolig, hybel: 0.5 plass pr enhet.  
 Forretning, kontor: 1 plass pr 50 m<sup>2</sup> bruksareal.  
 Industri, lager, verksted: 1 plass pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal.

For annen virksomhet vises til kommunens vedtekt til § 69.3. Parkeringsdekning kan frikjøpes i hht. kommunens vedtekt til § 69.4.

## 3. Offentlige trafikkområder

### 3.1 *Veiareal, gang/sykkelvei, jernbaneareal, annet veiareal.*

Veier skal utbygges etter en bymessig standard, mht. utforming og materialbruk. Med unntak av områder der veganlegg føres i bruer eller underganger skal veg-/gatelegeme ligge på terrengnivå. Veggrunn som ikke nyttes til baner eller plasser for ferdsel skal opparbeides grøntmessig, og ferdigstilles samtidig med selve veg-/gatanlegget.

Det skal etableres tre-allé langs E6 i hht. reguleringsplan/ byggeplan. Beplantningen skal ferdigstilles samtidig med veganlegget.

Det tillates ikke andre tilknytninger til E6, riks- og fylkesveger enn de som planen angir. Til kommunale veger kan det etableres avkjørsler ut over det som plankartet viser. Avkjørsler til kommunale veger skal godkjennes av kommunen med hjemmel i vegloven. Statens/ kommunens vegnormaler og regelverk skal legges til grunn for utforming av avkjørsler.

## 4. Friområder

### 4.1 *Friområder*

Friområdene langs E6 forutsettes gitt parkmessig opparbeidelse samtidig med gjennomføring av E6-utbyggingen.

### 4.2 *Friområde F1*

Friområde F1 forutsettes gitt parkmessig opparbeidelse samtidig med gjennomføring av utbygging på tilstøtende byggeområder.

## **5. Spesialområder**

### *5.1 Frisiktsoner*

Innen de frisiktsoner som er angitt i planen skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebans plan.

### *5.2 Kulturhistorisk område*

Bebyggelsen i Kristian Kristiansens gate har spesiell kulturhistorisk verdi som eldre småhusbebyggelse fra siste halvdel av 1800-tallet. Karakteren av området dannes ved smalt gateløp mellom rekker av to-etasjers hus i beskjedne dimensjoner. Områdets verdi ligger mer i helhetsbildet dette danner, enn i den arkitektoniske verdi av hvert enkelt hus. Områdets karakter skal bevares.

Området forutsettes nytta til boligformål, men mindre butikker, kontorer, småverksteder kan tillates såfremt dette ikke medfører vesentlige miljømessige ulemper for bomiljøet.

Utbedring av eksisterende bebyggelse, tilbygging eller nybygg skal ved plassering, utforming, proporsjonering, høyde, takform, detaljering og farger spesielt ta hensyn til områdets karakter, eller evt. tilbakeføres til opprinnelig karakter.

Kjøreadkomst til eiendommene tillates via Håkkagt. – Kristian Kristiansens gt.

## **6. Tekniske anlegg.**

Traséendring og ombygging må ikke skje uten kommunal godkjenning.

## **7. Felles parkering.**

Felles parkering (Fa1) for boliger og forretningsbygg på Sneppen. Fa1, gnr. 192/580 er felles parkering for eiendommen gnr. 192/204. Fa1, gnr. 192/581 er felles parkering for eiendommen 192/205.



## 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.

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://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:** Kristian Kristiansens gate 8  
7714 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