



aktiv.

Grjotgars veg 42, 7725 STEINKJER

Gjennomført enebolig med nydelig utsikt | Romslige oppholdsrom | To garasjer | Solrikt uteområde og fin beplantning



Eiendomsmeglerfullmektig

Hallvard Riseth Fjone

Mobil 902 39 113

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

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 430 000,-
Omkostn.: Kr 87 140,-
Total ink omk.: Kr 3 517 140,-
Selger: Kevin Martin Jørgensen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1971
BRA-i/BRA Total 181/224 kvm
Tomtstr.: 833 kvm
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 206
Oppdragsnr.: 1708260121

Gjennomført enebolig med nydelig utsikt | Romslige oppholdsrom | To garasjer | Solrikt

Aktiv Eiendomsmegling v/ Hallvard Fjone presenterer Grjotgars veg 42 - en gjennomført enebolig med flott beliggenhet og imponerende utsikt.

Boligen fremstår som meget godt vedlikeholdt og har en funksjonell planløsning med flere soverom og to romslige stuer som gir gode soner for både familieliv og sosiale sammenkomster. Store vindusflater gir rikelig med naturlig lys og lar utsikten mot Beitstadfjorden og byen bli en naturlig del av hverdagen. Eiendommen ligger i Egge skolekrets med trygg og oversiktlig skolevei. To garasjer samt et pent, solrikt uteområde med grøntarealer, eple- og plommetrær gir boligen en komplett og attraktiv ramme.

Verdt å merke seg:

Meget godt vedlikeholdt enebolig
Varmepumpe og vedovn
Fine turområder
To garasjer og flere boder



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	52
Tilstandsrapport	56
Egenerklæring	83
Energiattest	93
Nabolagsprofil	99
Tegninger mottatt fra kommunen	102
Vedtak fra kommunen	114
Kommunale avgifter	125
Kommunal tilknytning	128
El-opplysninger fra Tensio	129
Opplysninger pipe/ildsted	130
Tinglyst erklæring	131
Eiendomsrapport	132
Grunnkart	135
Planopplysninger	136
Reguleringsplankart	137
Budskjema	145

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 181 kvm

BRA - e: 43 kvm

BRA totalt: 224 kvm

TBA: 44 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 84 kvm Vindfang, 4 boder, toalettrom, gang, kjellerstue, vaskekjeller.

BRA-e: 43 kvm Garasje

1. etasje

BRA-i: 97 kvm Gang, 3 soverom, bad, kjøkken, stue.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Kommentar:

Garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke tatt med i arealoppstillingen, men det opplyses om at den har et målbart areal på ca 13 m². Deler av arealet i denne garasjen regnes ikke som målbart pga lav takhøyde.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

833 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 833 kvm. Tomten er opparbeidet med grøntområder og beplantning.

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

Beliggenhet

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

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

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

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Søndre Egge barnehage (1-5 år) 1.3 km

Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 1.9 km

Egge barnehage (1-5 år) 2.3 km

Skoler

Egge barneskole (1-7 kl.) 1.8 km

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 1.9 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 2 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 4 km

Steinkjer vgs. 4 km

Mære landbruksskole 15.3 km

Bygningssakkyndig

Norconsult v/Tommy Berg

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking:

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra taknivå.

Nedløp og beslag:

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Veggkonstruksjon:

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

Deler av veggene er etterisolerte og har fått ny kledning.

Takkonstruksjon/Loft:

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er registrert vinduer med datostempling fra 2002, 2003, 2005 og 2009.

Vinduer med kobla glass:

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterkør og malt balkongdør i tre. Dør i metall inntil garasjen. Dørene er fra mellom 2000 og 2010.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er etablert en terrasse i betong over garasje. Det er lagt tekking og terrassebord over betongdekke.

Innvendig:

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe, vedovn og en åpen peis.

Det er også en oljekamin i gangen i underetasjen, men denne er ikke lenger i bruk.

Rom Under Terreng:

Gulvet er av betong, har parkett og har laminat. Veggene har betong/mur og panel.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn, men det registreres noe fjell i bakkant av boligen.

Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra 1971, men deler er skiftet ut, og deler er etablert senere ifm tilbygg i 2004.

Grunnmur og fundamenter:

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

Terrengforhold:

Boligen står i skrånende terreng.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyste av det ble etablert nye vann- og avløpsledninger i 2020.

Oljetank:

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1970.

TG2

Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen. Vannbord over vindskier har råteskader.

Nedløp og beslag:

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Takrenner har punktvis lekkasjer. Det er ikke etablert godkjent takstige.

Taktekkingen er lagt over pipebeslagets nedre del, uten oppbrett som dekkes av beslagets øvre del. Dette er potensielt en lekkasjeutsatt løsning da vann kan trenge inn under tekkingen og beslaget og forårsake fuktskader i underliggende konstruksjon. Se eget punkt om «Loft/takkonstruksjon» i rapporten og fuktmerker ved pipe. Det kan ikke utelukkes at dette er et pågående avvik, selv om det ble målt tørt trevirke på befaringen.

Veggkonstruksjon:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er brukt museklosser til tetting mot mus og kledningen går stedvis ned på grunnmuren. Dette har medført en redusert lufting av kledningen.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr. Det registreres fuktmerker ved pipen.

Ved piggmåling i trevirke måles tørt trevirke, og forholdet anses derfor som gammelt. Det ble registrert noen få muselort på loftet, så det kan være mus i boligen.

Vinduer med kobla glass:

Vinduene har en høy alder, og er lite energieffektive.

Dører:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Beslag under ytterdør er ufullstendig, og det kan komme vann inn bak beslaget og føre til fuktskader.

Utvendige trapper:

Det registreres værslitasje og en påbegynnende råteskade.

Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Rom Under Terreng:

Søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte muroverflater viser forhøyede fuktverdier.

Innvendige dører:

Det registreres noe malingsavskalling på enkelte dører.

Andre innvendige forhold:

Det registreres noe ujevnheter på gulv i kjellerstuen.

1. etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Deler av gulvt er tilnærmet flatt og vil ikke lede vann mot sluk på en effektiv måte.

1. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det opplyses om at dette ikke var et krav på byggetidspunktet, og således ikke er en feil ved utførelsen, men at det skal opplyses om i tilstandsrapporten.

Underetasje - Toalettrom - Overflater og konstruksjon:

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

Vannledninger:

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Deler av anlegget er fra byggeår og har passert halvparten av forventet funksjonstid.

Enkelte vannledninger er lagt med en bøy ned mot rørstamme. Dette an øke risikoen for en lekkasje.

Andre VVS-installasjoner - 2:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Fuktsikring og drenering:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det registreres ikke grunnmursplast. Fuktsøk på fritt eksponerte muroverflater i underetasjen viser forhøyede fuktverdier.

Oljetank:

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler. Tidligere eier har opplyst at tanken er tømt og delvis fylt med sand. Det er ikke forevist dokumentasjon på dette.

TG3

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Eier har opplyst om at det en gang i blant kan forekomme drypplekkasjer fra himling i underliggende garasje. Dette er på samme plass de gangene det drypper.

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

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke brukt membran/mansjetter ved rørgjennomføringer i vegg. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen og kan resultere i påfølgende fuktskader.

Eier opplyste om at membran ikke er tett ved dusjsone/sluk, og det er derfor etablert et tett dusjkabinett.

Terrengforhold:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Helse, miljø og sikkerhet:

Se eget punkt om HMS i rapporten.

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

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

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

Eier opplyste at tidligere eier opplyste om at det var foretatt radonmålinger, men det er ikke forevist dokumentasjon på det.

Konsekvens/tiltak:

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

Det bør gjennomføres radonmålinger.

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

Da det ikke er dokumentasjon på eventuelle tidligere radonmålinger anbefales det å gjennomføre nye radonmålinger.

Lovlighet:

Enebolig

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

Boligen er oppført slik den er tegnet.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 21.05.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja

24 desember 2023. Dusjhjørnet på badet i 2 etasje. vanstopper slo ut når vi dusjet, det dryppet ned i etasjen under,(dette var et engangstilfelle og sensor til vannstopper ligger på gulv under varmtvannsberder i rommet rett under dusjsonen) Dette ble meldt til forsikring umiddelbart.

Taket i rommet under ble målt for fukt av takstmann fra forsikring uten å finne noe tegn til fuktskader.

(Gjensidige)

konklusjon ble at vannet hadde trengt gjennom membran i nærheten av sluken, fulgt langs etter røret og dryppet ned uten at noe hadde tatt skade.

selve sluket ble testet og funnet helt i orden.

Det ble montert porsgrunn Showerama dusjkabinett i januar 2024 som har fungert utmerket.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet dusjhjørnet og monterte dusjkabinett. januar 2024 porsgrunn showerama.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: Rør-tek, storli og Stornes,snekker Ulf larsen,Langnes og Bakkan,Langnes og bakkan.

Beskrivelse av arbeidet: Bad i 2 etasje opplyst fra forrige eier. nytt i 2002 Rør.tek

Membra og flisarbeid Storli og

Stornes Snekker ulf Larsen Rør i rør RørTek as avsug fra kvist Langnes og bakkan

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

Svar: Ja

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

vet bare det som står i overnevnte punkt opplyst fra forrige eier/salgsoppgave.

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

Svar: Ja

Tak i garasjen. noe vanninnsig på 2 konkrete områder ved store nedbørdmengder/ snesmelting. i bakkant ved

endevegg og ved siden av port i framkant.

Noen små rusthull i takrenner på huset som drypper litt ved nedbør.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: snekker ulf larsen

Beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra forrige eier. Lagt ny bordkledning på 2 vegger samt etterisolering av disse. frontvegg og gavlvegg over terrasse. Det ble i den forbindelse montert nye nedløpsrør fra takrenner.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 1992

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra forrige eier. yttertaket byttet i 1992 på samme tid som nr 50. ingen kunnskaper om hvem som utførte jobben ,men ble opplyst om dette når jeg kjøpte huset.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: skanska steinkjer og snekker Ulf Larsen

Beskrivelse av arbeidet: Garasje ca 45m2 Murarbeid og spennbetong Skanska Steinkjer. Trearbeid, snekker

Ulf Larsen Hørmann dør og port med fjerkontroll snekker Ulf Larsen Dette er opplysninger fra forrige eier.

Drenering, fukt og lekkasje

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

Svar: Ja

Litt mineralutslag på vegg i vaskerom ved siden av vv bereder, det var sånn når vi overtok huset og har fulgt med

jevnlig uten at det har forandret seg eller vært tegn til fukt der.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Har ingen opplysninger om dette

Beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra forrige eier. Lagt ny drenering rundt tilbygg/ garasje i 2004. drenering

rundt hoveddelen ble i den forbindelse kontrollert med kamera uten at det ble påvist synlige skader på drenerørene.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rune bjørnes as

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med bytting av vann og avløpsrør ble drenering på nord øst siden av huset kontrollert og funnet i god stand. drenevannet ble visstnok lagt i rør ned til grunnmassene v kommunal avløpskum for å imøtekomme framtidige krav om separering i.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Svar: Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Opplysning fra forrige eier.

ny drenering rundt garasje når denne ble satt opp i 2004.

Tekniske installasjoner

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

SVar: Ja

Brudd på nedløpsrøret mellom etasjene (avløp). dette ligger inne i veggen på toalettrom i 1 etasje og går ned gjennom banketten.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Recover og Asp rørservice

Beskrivelse av arbeidet: vegg/kanal ble åpnet og rør ble byttet helt ned , støpt ny kobling med spylepunkt i banketten. Laminat på gulvet ble også byttet samt det sto en tørker der i en periode for å utelukke fukt før laminatet ble lagt.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rune Bjørnes as og Asp rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye rør til både vann og avløp ned til kommunal kum . vannrør lagt nytt gjennom nord østre vegg i bod og inkluderer innvendig hoved krane med mykstenging og tilbakeslagsventil ,det ble også montert trykktank . nye avløpsrør fra banketten på nordøstre vegg.

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

Svar: Ja

litt ulyd i avtrekksviften som står på kvist ,mulig at lagre begynner å bli slitte.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Trøndelag kuldeteknikk.

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmpumpe oktober 2025. Montert i trappeoppgang til 2 etasje. Daikin Emura 7.1kw.

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

Svar: Ja

Kan lukte litt fra peisovn i kjellerstue når det er varm i været ,lukten kan minne litt om tjære forekommer sjelden

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2001

Firmanavn: Asta bygg og entrepenør

Beskrivelse av arbeidet: ny vedovn i hovedstue 2 etasje jøtul petit opplysninger fra forrige eier.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Steinkjer mur og flis v murer Tore verstad

Beskrivelse av arbeidet: Pipe pusset i hovedstue 2 etasje. opplysninger fra forrige eier.

Pkt. 21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Svar: Ja

Glassfiber oljetank, tanken er tømt og delvis fylt opp med sand i følge opplysninger fra tidligere eier.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Nte elektro

Beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra forrige eier. Led spotter i taket kjellerstue 2010 ny kurs til stue og ryddet i el anlegg og Led spotter i stue. 2016 Led spotter bad 2017

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elman steinkjer.

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn ny jording til sikringskap/ el anlegg. i fm med besøk fra El tilsyni januar 26 ble det påpekt at jordingen som var via det gamle vannrøret ikke var godkjent når det ikke var i bruk lengre. Nytt jordpyd er montert og anlegget er godkjent i april 26.

Eiendommen og omgivelsene

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

Svar: Ja

Krav om å montere ny fastskrudd takstige ifm feing.

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

Svar: Ja

Opplysninger fra forrige eier.

Oppkjørsel opp til huset ble etablert i 2000

Garasje med terrasse over ble satt opp i 2004

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja

foreligger dokumentasjon av godkjenning fra kommunen.

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

Svar: Ja

Det har visstnok vært målt på slutten av 90 tallet som viste at verdiene var under tiltaksgrensen.

har ingen dokumentasjon på det, bare opplysninger fra tidligere eier i salgsoppgave.

Generelt

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: sigdal kjøkken

Beskrivelse av arbeidet: Opplyst fra tidligere eier. nytt kjøkken 2006 sigdal Herragaard

Flisarbeid Storli og

Stornes Snekkerarbeid snekker Ulf Larsen Spotter Nte Kjøkkenvifte med rør over tak

Utvendige persienner

Markiseservice as Varmekabler gulv Nte T2 reflecta rør i rør RørTek as Ny skyvedør i glass. Ulf Larsen

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: stue

Beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra tidligere eier. Zip screen med trådløs fjernkontroll. 2019

Fasadeprodukter. Ny kurs i stua, Ryddet i el anlegg 2016 Ny Eiketrapp . Snekkeriet Verdal 2016 Parkett Eik rutikk

MDF plater og takpanel 2016 .byggmester Binde. nytt el anlegg i hele stua 2016 lavtbyggende møbleringsvennlige stikkontakter. pipe pusset 2016 Steinkjer mur og flis. led spotter i tak NTE 2016 Utvendige persienner 2 vinduer og balkongdør 2004

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: kjellerstue

Beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra tidligere eier. Vinduer skiftet i 2006 Snekker ulf Larsen Varmepumpe

Nte 2010 Varmekabler hele gulvet 2 sone styring nobø .Nte t2 reflecta spot i taket nte altibox hjemmesentral ny

i 2023 parkett Asta bygg og entrepenør 2001

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: vaskerom

Beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra tidligere eier. Rør i rør hele huset 2002 skiftet ifbm oppussing av bad.

RørTek as Dusjkabinett IFØ 2002 Rørtek as. nytt rørsystem frem til dusj. vv bereder 2010 RørTek as inkl

Elektronisk lekkasjesikring. nytt røropplegg på berederom ifm skifte av bereder RørTek 2010 Avsug fra kvist hastighet styres fra kjøkken. Langnes og Bakkan.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: RørTek as

Beskrivelse av arbeidet: toalett sokkel. Servantskap blandebatteri og nytt røropplegg. Opplysninger fra tidligere eier.

6. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Entre

Beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra tidligere eier. Flis med varmematte NTE Flis lagt av Storli og Stornes AS 2006 Ytterdør 2006 Diplomat MDF veggplater 2006 Snekker ulf Larsen Lås skiftet til nøkkelfri yale doorman 2017

7. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Hall

Beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra tidligere eier. Flis storli og stornes AS 2006 Skyvedørgarderobe ink innredning 2006.Langlo opal heltre. Ny trapp av eik trinn +rekkverk snekkeriet Verdal 2016.

8. Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: snekker Ulf larsen

Beskrivelse av arbeidet: Samtlige vinduer er skiftet unntatt 7 små i mur. foroldsvi i 2002 og 2006.

Opplysninger fra tidligere eier.

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

Svar: Ja

Persiennen til vinduet ved siden av verandadør slurer en del ved opp/nedtrekk.

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

Svar: Nei, ikke som jeg kjenner til.

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

Svar: Ja

Privat vei fra 1 januar 26 .

veien som ligger mellom Grjotgars veg 29 -61 er blitt privatisert fra 1 januar 2026 og det har blitt dannet et veilag.

Årlig kontigent er 3200 kr fordelt på 2 terminer. 1 mai og 1 oktober.

Dette for å dekke brøyting ,strøing og annet vedlikehold.

Eiendommen har også en tilhørende garasje i garasjerekke nede ved felles snu/ parkeringsplass, tilstanden på

denne er dårlig og det er ikke innlagt strøm da den koblet bort i hele bygget. men den egner seg for øyeblikket

fint til lagring av redskaper ,Utemøbler etc. er merket med husnummer over porten.

Innhold

Underetasje:

Vindfang, 4 boder, toalettrom, gang, kjellerstue, vaskekjeller. Garasje.

1. etasje:

Gang, 3 soverom, bad, kjøkken, stue.

Standard

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 21.05.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Modernisering

1992 - Ny taktekking ble montert under tidligere eier. Opplyst i egenerklæringen.

2001 - Ny vedovn ble montert under tidligere eier. Opplyst i egenerklæringen.

2002 - Badet i hovedetasjen ble renoveret under tidligere eier. Rør i rør system ble etablert. Opplyst i egenerklæringen.

Tilbygg

2004 - Bygde på boligen med garasje og terrasse over garasjen. Drenering rundt tilbygget ble lagt. Utført under tidligere eier. Opplyst i egenerklæringen.

Modernisering

2006 - Ny kjøkkeninnredning ble montert. Opplyst i egenerklæringen.

2010 - Led spotter i taket kjellerstue 2010. Utført under tidligere eier. Opplyst i egenerklæringen.

2016 - Nytt elanlegg på stuen

Stuen ble pusset opp, med nytt gulv, panelplater og mdf takpanel. Ny eiketripp. Utført under tidligere eier. Opplyst i egenerklæringen.

2017 - Led spotter på bad. Utført under tidligere eier. Opplyst i egenerklæringen.

2020 - Nye utvendige vann- og avløpsrør ble etablert. Innvendige avløpsrør ble skiftet. Opplyst i egenerklæringen.

Ny inntakskabel til elanlegget. Opplyst på befaringen.

2025 - Ny varmepumpe ble montert. Arbeid utført av Trøndelag kuldeteknikk. Opplyst i egenerklæringen.

2026 - Lagt inn ny jording til sikringsskapet/elanlegget. Opplyst i egenerklæringen.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 21.05.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Parkering

På egen gårdsplass i enkel garasje, og i garasje i fellesanlegg.

Diverse

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

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike

leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.

- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisitet, varmepumpe og ved.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 08.01.2026 - ingen merknad.

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS:

Det er registrert anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 18.02.25.

Se pkt. offentlighetsrettslige pålegg får nærmere informasjon.

Neste tilsyn 2030. Siste feiing: 18.10.22.

Det er nedgravd glassfiber oljetank på tomten. Tanken er tømt og delvis fylt opp med sand i følge opplysninger fra tidligere eier.

Fra 1. januar 2020 ble det innført forbud mot fossil olje eller parafin til oppvarming. Overgang til bruk av biofyringsolje krever gjerne rensing av tank og justering/tilpassing av fyringsanlegget. Som eier av eiendom med oljetank, er man ansvarlig for at oljetanken er i forsvarlig stand og ikke lekker. Kommunen kan i tillegg ha vedtatt lokal forskrift som krever at oljetank/parafintank må graves opp og fjernes, alternativt tømmes/spyles/plomberes. Kjøper oppfordres til selv å avklare med kommunen hvilke krav som gjelder og overtar ansvar, risiko og kostnader i f.t. fjerning eller tømming/spyling/plombering. For mer informasjon og støtteordninger, se www.enova.no

Energimerke

D

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 430 000

Omkostninger kjøper

3 430 000 (Prisantydning)

Omkostninger

85 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

87 140 (Omkostninger totalt)

104 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 517 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 534 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 536 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 21 013 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

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

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

Steinkjer kommune har varslet økning i kommunale avgifter for 2026, se vedlegg til salgsoppgave for nærmere informasjon.

Formuesverdi primærbolig

Kr 826 183 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 304 733 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 206 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS:

Det er registrert anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 18.02.25.

Anmerkninger som er registrert:

1. Under tilsynet ble det observert at det står et underskap inntil en del av skorstein på vaskerom. Avstandskravet fra skorstein til brennbart er minimum 10 cm.

2. Ildsted - Murt peis – Sokkel. Under tilsynet ble det observert at det mangler ubrennbar plate på gulv foran åpen peis på kjellerstue i sokkel. En åpen peis har krav at det ubrennbare materialet skal dekke gulvet minst 30 cm fra peisbunnens forkant og minst 80 cm fra ildrommets indre hjørne eller kant. Om peisen skal benyttes må gulvet beskyttes av ubrennbart materialet, f.eks en stålplate, skiferhelle, keramiske fliser eller en glassplate.

3. Pulverapparatet er fra 2012, og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slökkemiddel i hver boenhet.

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

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/197/206:

21.12.1970 - Dokumentnr: 5901 - Erklæring/avtale

DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT FRA KOMMUNEN.

04.05.2026 - Dokumentnr: 484368 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

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

09.04.1970 - Dokumentnr: 1463 - Registrering av grunn

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

01.01.2018 - Dokumentnr: 67407 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:206

01.01.2020 - Dokumentnr: 987395 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:206

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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.

Det er mottatt ferdigattest for Grjotgars veg 40, 44, 46, 50, 52 OG 38 fra Steinkjer kommune. Denne følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Det er utstedt ferdigattest for garasjeanlegg datert 21.10.1974.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig vann og avløp. Det er private stikkledninger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

Selger opplyser følgende:

Veien som ligger mellom Grjotgars veg 29 -61 er blitt privatisert fra 1 januar 2026 og det har blitt dannet et veilag.

Årlig kontingent er kr. 3 200,- fordelt på 2 terminer. 1 mai og 1 oktober.

Dette for å dekke brøyting, strøing og annet vedlikehold.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål Boligbebyggelse, Nåværende.

Kopi av kart og bestemmelser for Kommunedelplan Sentrum datert 25.10.2018 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 35 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 1 250 Digital annonsering
- 7 000 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 7 500 Tilretteleggingsgebyr (opprinnelig 16.500,-)
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 10 000 Utlegg fotograf(dag + kveldsbilder
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 84 925

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

22.05.2026























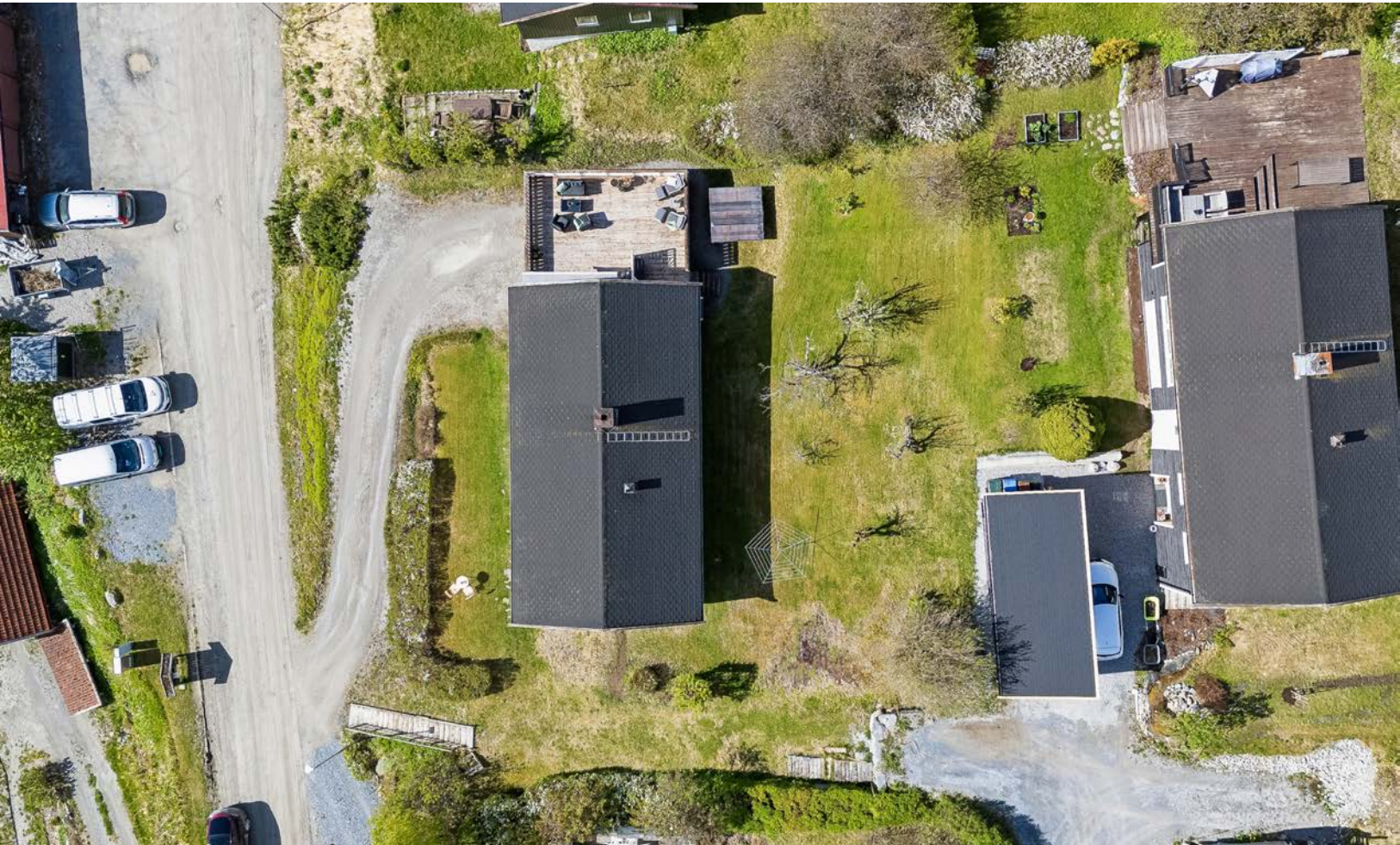
























Plantegning



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.



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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60

 **GRONG**
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Grjotgars veg 42 , 7725 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 197, bnr. 206

Sum areal alle bygg: BRA: 224 m² BRA-i: 181 m²



Befaringsdato: 18.05.2026

Rapportdato: 21.05.2026

Oppdragsnr.: 21983-1235

Referansenummer: GR9451

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: 52603944



Norconsult 

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

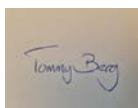
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1971.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1971

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.
Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Deler av veggene er etterisolerte og har fått ny kledning.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er registrert vinduer med datostempling fra 2002, 2003, 2005 og 2009.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterkøp og malt balkongdør i tre. Dør i metall inntil garasjen.
Dørene er fra mellom 2000 og 2010.
Det er etablert en terrasse i betong over garasje. Det er lagt tekking og terrassebord over betongdekke.
Det er etablert en utvendig trapp i impregnert trevirke.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og fliser. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har himlingsplater og mdf panel.
Overflatene er av varierende alder.
Boligen har mursteinspipe, 2 vedovner og en åpen peis.
Gulvet er av betong, har parkett og har laminat. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Boligen har lakkert tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører og en furudør.
Dørene er av varierende alder.
Uvevnheter på gulv.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 11 mm fall fra dør til ytterkant av dusjkabinett. Det er ca 11 mm fra ytterkant av dusjkabinett til topp vannrett sjikt ved dør. Om vannrett sjikt ved dør eventuelt er høyere ved dør skjules av listverk. Det var ikke mulig å måle fall helt til sluk på grunn av at dusjkabinett er plassert over sluken.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.
Det er nytt blandebatteri på servanten.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.
Oppvaskmaskinen er ikke integrert.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.
Deler av rommet er renoveret i nyere tid etter en skade på grunn av lekkasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er ikke besiktiget i rørskap da det er åpen rørfordeling på vaskekjeller.
Deler av anlegget er skiftet etter byggeår, men enkelte deler fra byggeår gjenstår.
Stoppkran er plassert på bod.
Det er avløpsrør av plast.
Eier opplyste at alle innvendige avløpsrør ble skiftet i 2020.
Stakeluke på toalettrom.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er etablert en luft til luft varmepumpe.
Det er etablert en luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på bod.
Skjult/åpen installasjon.
Eier informerte om at det ble etablert ny inntaksabel i 2020.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn, men det registreres noe fjell i bakkant av boligen.
Dreneringen er fra 1971, men deler er skiftet ut, og deler er etablert senere ifm tilbygg i 2004.
Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås.
Boligen står i skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyste at det ble etablert nye vann- og avløpsledninger i 2020.
Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1970.

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

[Gå til side](#)

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

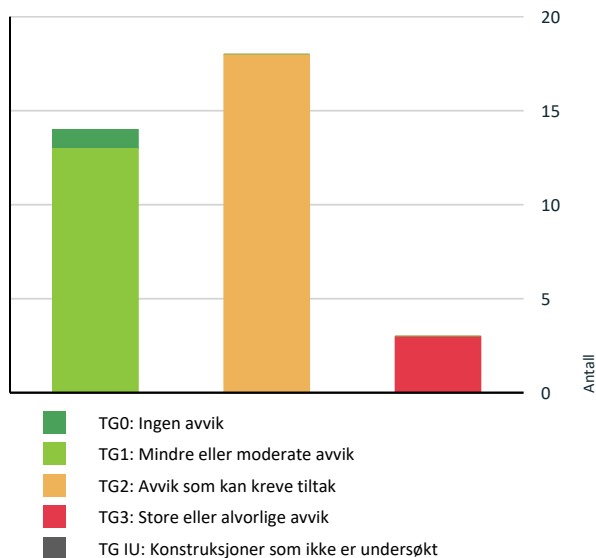
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Boligen er oppført som den er tegnet.

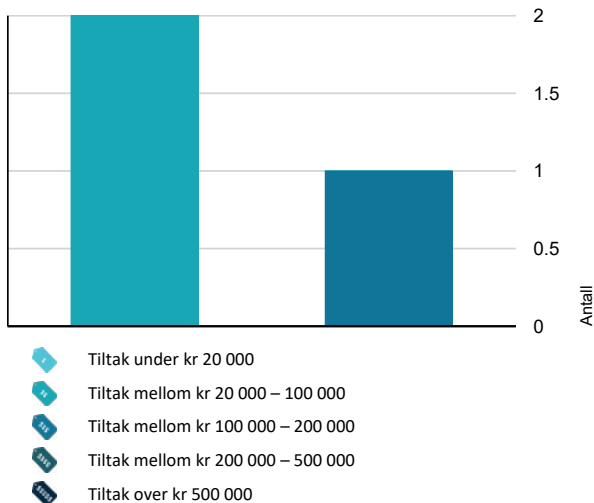
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eier har opplyst om at det en gang i blant kan forekomme drypplekkasjer fra himling i underliggende garasje. Dette er på samme plass de gangene det drypper.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! Tomteforhold > Terrenghold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! **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.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Det er avvik:

Det er ikke brukt membran/mansjetter ved rørgjennomføringer i vegg. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen og kan resultere i påfølgende fuktskader.
Eier opplyste om at membran ikke er tett ved dusjsone/sluk, og det er derfor etablert et tett dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

! TG 2 **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

! **Utvendig > Taktekkning** [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
Det er avvik:

Vannbord over vindskier har råteskader.

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Det er avvik:
Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er ikke etablert godkjent takstige.
Taktekkingen er lagt over pipebeslagets nedre del, uten oppbrett som dekkes av beslagets øve del. Dette er potensielt en lekkasjeutsatt løsning da vann kan trenge inn under tekkingen og beslaget og forårsake fuktskader i underliggende konstruksjon. Se eget punkt om «Loft/takkonstruksjon» i rapporten og fuktmerker ved pipe. Det kan ikke utelukkes at dette er et pågående avvik, selv om det ble målt tørt trevirke på befaringen.

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

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

Det er brukt museklosser til tetting mot mus og kledningen går stedvis ned på grunnmuren. Dette har medført en redusert lufting av kledningen.

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

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

Det registreres fuktmerker ved pipen.
Ved piggmåling i trevirke måles tørt trevirke, og forholdet anses derfor som gammelt.
Det ble registrert noen få muselort på loftet, så det kan være mus i boligen.

! **Utvendig > Vinduer med kobla glass** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene har en høy alder, og er lite energieffektive.

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Beslag under ytterdør er ufullstendig, og det kan komme vann inn bak beslaget og føre til fuktskader.

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

Det er avvik:

Det registreres værslitasje og en påbegynnende råteskade.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Det er avvik:

Søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte muroverflater viser forhøyede fuktverdier.

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

Det er avvik:

Det registreres noe malingsavskalling på enkelte dører.

! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres noe ujevnheter på gulv i kjellerstuen.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av anlegget er fra byggeår og har passert halvparten av forventet funksjonstid. Enkelte vannledninger er lagt med en bøy ned mot rørstamme. Dette an øke risikoen for en lekkasje.

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

Det opplyses om at dette ikke var et krav på byggetidspunktet, og således ikke er en feil ved utførelsen, men at det skal opplyses om i tilstandsrapporten.

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner - 2 [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det registreres ikke grunnmursplast. Fuktsøk på fritt eksponerte muroverflater i underetasjen viser forhøyede fuktverdier.

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

Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Tidligere eier har opplyst at tanken er tømt og delvis fylt med sand. Det er ikke forevist dokumentasjon på dette.

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Deler av gulvt er tilnærmet flatt og vil ikke lede vann mot sluk på en effektiv måte.

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Eier opplyste at tidligere eier opplyste om at det var foretatt radonmålinger, men det er ikke forevist dokumentasjon på det.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1971

Anvendelse

Boligformål.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Tilbygg / modernisering

1992	Modernisering	Ny takteking ble montert under tidligere eier. Opplyst i egenerklæringen.
2001	Modernisering	Ny vedovn ble montert under tidligere eier. Opplyst i egenerklæringen.
2002	Modernisering	Badet i hovedetasjen ble renoveret under tidligere eier. Rør i rør system ble etablert. Opplyst i egenerklæringen.
2004	Tilbygg	Bygde på boligen med garasje og terrasse over garasjen. Drenering rundt tilbygget ble lagt. Utført under tidligere eier. Opplyst i egenerklæringen.
2006	Modernisering	Ny kjøkkeninnredning ble montert. Opplyst i egenerklæringen.
2010	Modernisering	Led spotter i taket kjellerstue 2010. Utført under tidligere eier. Opplyst i egenerklæringen.
2016	Modernisering	Nytt elanlegg på stuen Stuen ble pusset opp, med nytt gulv, panelplater og mdf takpanel. Ny eiketripp. Utført under tidligere eier. Opplyst i egenerklæringen.
2017	Modernisering	Led spotter på bad. Utført under tidligere eier. Opplyst i egenerklæringen.
2020	Modernisering	Nye utvendige vann- og avløpsrør ble etablert. Innvendige avløpsrør ble skiftet. Opplyst i egenerklæringen. Ny inntakskabel til elanlegget. Opplyst på befaringen.
2025	Modernisering	Ny varmepumpe ble montert. Arbeid utført av Trøndelag kuldetechnik. Opplyst i egenerklæringen.
2026	Modernisering	Lagt inn ny jording til sikringsskapet/elanlegget. Opplyst i egenerklæringen.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 1992

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Vannbord over vindskier har råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

- Tiltak:

• 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.

Vannbord bør skiftes.

TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Årstall: 1992

Kilde: Andre opplysninger: Basert på at det i egenerklæringen er opplyst at taktekingen ble skiftet det året. Takrenner og beslag antas å være skiftet samtidig, men det er ikke bekreftet med sikkerhet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er avvik:
- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Det er ikke etablert godkjent takstige.

Taktekingen er lagt over pipebeslagets nedre del, uten oppbrett som dekkes av beslagets øve del. Dette er potensielt en lekkasjeutsatt løsning da vann kan trenge inn under tekingen og beslaget og forårsake fuktskader i underliggende konstruksjon. Se eget punkt om «Loft/takkonstruksjon» i rapporten og fuktmerker ved pipe. Det kan ikke utelukkes at dette er et pågående avvik, selv om det ble målt tørt trevirke på befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Tiltak:

Det må tas tiltak for å redusere risikoen for fuktinntrengning ved pipen



TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Deler av veggene er etterisolerte og har fått ny kledning.

Vurdering av avvik:

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

Det er brukt museklosser til tetting mot mus og kledningen går stedvis ned på grunnmuren. Dette har medført en redusert lufting av kledningen.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres fuktmerker ved pipen.

Ved piggmåling i trevirke måles tørt trevirke, og forholdet anses derfor som gammelt.

Det ble registrert noen få muselort på loftet, så det kan være mus i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er registrert vinduer med datostempling fra 2002, 2003, 2005 og 2009.

TG 2 Vinduer med kobla glass

Beskrivelse

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har en høy alder, og er lite energieffektive.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer med kobla glass bør vurderes skiftet.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterkør og malt balkongdør i tre. Dør i metall inntil garasjen. Dørene er fra mellom 2000 og 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Beslag under ytterdør er ufullstendig, og det kan komme vann inn bak beslaget og føre til fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør etableres et beslag som går helt opp og inn under ytterdøren.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse i betong over garasje. Det er lagt tekking og terrassebord over betongdekke.

Årstall: 2004

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eier har opplyst om at det en gang i blant kan forekomme drypplekkasjer fra himling i underliggende garasje. Dette er på samme plass de gangene det drypper.

Konsekvens/tiltak

- Tekkingen må skiftes/utbedres.
- Lokal utbedring/utsiftning bør utføres.

Tekkingen bør skiftes, og det må påregnes noe vedlikehold, overflatebehandlinger og utskiftinger av treverk.

TG-3 satt på grunn av utett tettesjikt. Kostnadsoverslaget knyttes til legging av nytt tettesjikt, og ikke til eventuelle andre utbedringer. Nb. for en nøyaktig pris må det innhentes tilbud fra entreprenør.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er etablert en utvendig trapp i impregnert trevirke.

Årstall: 2004

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres værslitasje og en påbegynnende råteskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og noe utskiftinger av treverk må påregnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe, vedovn og en åpen peis. Det er også en oljekamin i gangen i underetasjen, men denne er ikke lenger i bruk.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong, har parkett og har laminat. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte muroverflater viser forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Tilstandsrapport



1 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har lakkert tretrapp.

Årstall: 2016

Kilde: Egenerklæring

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og en furudør.
Dørene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe malingsavskalling på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

1 TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Ujevnheter på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe ujevnheter på gulv i kjellerstuen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ved en eventuell fremtidig renovering av gulv i underetasjen bør ujevnheter utbedres.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2002

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2002

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 11 mm fall fra dør til ytterkant av dusjkabinett. Det er ca 11 mm fra ytterkant av dusjkabinett til topp vanntett sjikt ved dør. Om vanntett sjikt ved dør eventuelt er høyere ved dør skjules av listverk. Det var ikke mulig å måle fall helt til sluk på grunn av at dusjkabinett er plassert over sluken.

Årstall: 2002

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Deler av gulvt er tilnærmet flatt og vil ikke lede vann mot sluk på en effektiv måte.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2002

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er avvik:

Det er ikke brukt membran/mansjetter ved rørgjennomføringer i vegg. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen og kan resultere i påfølgende fuktskader.

Eier opplyste om at membran ikke er tett ved dusjsone/sluk, og det er derfor etablert et tett dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Tiltak:
 - 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.

Tetting av gjennomføringer i vegg må utføres.

Dusjkabinett må brukes frem til tettesjiktet fornyes.

Tettesjikt må fornyes for å få det tett.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er nytt blandebatteri på servanten.

Årstall: 2002

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

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

Det opplyses om at dette ikke var et krav på byggetidspunktet, og således ikke er en feil ved utførelsen, men at det skal opplyses om i tilstandsrapporten.

Konsekvens/tiltak

- 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.
- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere vannstoppsystem i tilknytning til toalettet.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2002

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Årstall: 2002

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Oppvaskmaskinen er ikke integrert.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2006

Kilde: Egenerklæring

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom.

Deler av rommet er renoverert i nyere tid etter en skade på grunn av lekkasje.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er ikke besikttet i rørskap da det er åpen rørfordeling på vaskekjeller.

Deler av anlegget er skiftet etter byggeår, men enkelte deler fra byggeår gjenstår.

Stoppkran er plassert på bod.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av anlegget er fra byggeår og har passert halvparten av forventet funksjonstid.
Enkelte vannledninger er lagt med en bøy ned mot rørstamme. Dette an øke risikoen for en lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Andre tiltak:

Det nærmer seg tiden for å skifte ut gjenstående vannledninger fra byggeår.
Vannledninger om har en bøy rett ved rørstammen bør om mulig kobles om så de går rett ned på rørstammen uten bøy i umiddelbar nærhet til koblingen.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Eier opplyste at alle innvendige avløpsrør ble skiftet i 2020.
Stakeluke på toalettrom.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

TG 2 Andre VVS-installasjoner - 2

Beskrivelse

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
- Jevnlige servicer anbefales utført for lengst mulig levetid og best mulig effekt.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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

Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på bod.

Skjult/åpen installasjon.

Eier informerte om at det ble etablert ny inntaksabel i 2020.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

Det ble foretatt en el-kontroll den 8. januar 2026 uten at det er registrert pålegg/avvik på anlegget. En ny kontroll allerede nå anses derfor som unødvendig.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn, men det registreres noe fjell i bakkant av boligen.

Fukt sikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1971, men deler er skiftet ut, og deler er etablert senere ifm tilbygg i 2004.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fukt sikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Tilstandsrapport

Det registreres ikke grunnmursplast.
Fuktsøk på fritt eksponerte muroverflater i underetasjen viser forhøyede fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

1 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

1 TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen står i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrengfaller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Terreng rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Kostnadsoverslag kyttes til en terrengjustering bak boligen, og forutsetter graving i løsmasser. Da det er registrert noe fjell i samme området er det usikkert om slike terrengjusteringer er mulig, og det å sette en nøyaktig pris er vanskelig. For få en så nøyaktig pris som mulig, og for å avdekke grunnforholdene må en entreprenør kontaktes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Eier opplyste at det ble etablert nye vann- og avløpsledninger i 2020.

1 TG 2 Oljetank

Beskrivelse

Det er oljetank i glassfiber. Oljetank er fra 1970.

Vurdering av avvik:

- Det er opplyst om at oljetank er sanert, men tilfredsstillende dokumentasjon mangler

Tidligere eier har opplyst at tanken er tømt og delvis fylt med sand. Det er ikke forevist dokumentasjon på dette.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Andre tiltak:

Det anbefales å fjerne oljetanken.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyste at tidligere eier opplyste om at det var foretatt radonmålinger, men det er ikke forevist dokumentasjon på det.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Da det ikke er dokumentasjon på eventuelle tidligere radonmålinger anbefales det å gjennomføre nye radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

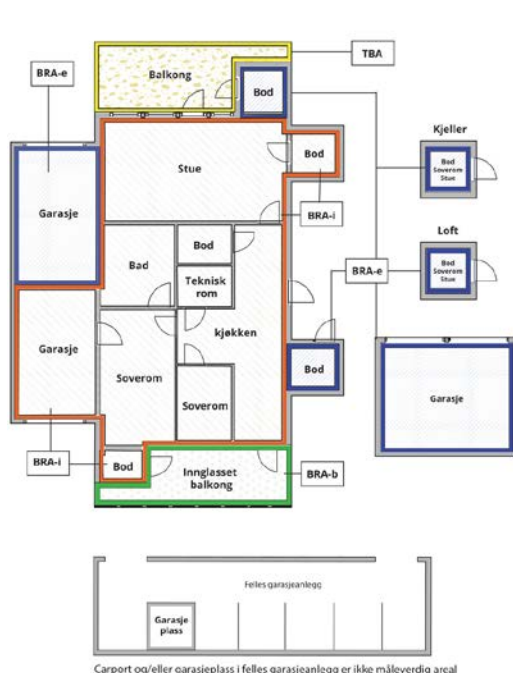
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Underetasje	84	43		127	
1. etasje	97			97	44
SUM	181	43			44
SUM BRA	224				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Vindfang, bod, bod 2, bod 3, toalettrom, gang, kjellerstue, vaskekjeller, bod 4	Garasje	
1. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, stue		

Kommentar

Garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke tatt med i arealoppstillingen, men det opplyses om at den har et målbart areal på ca 13 m². Deler av arealet i denne garasjen regnes ikke som målbart pga lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er oppført slik den er tegnet.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

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

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke registrert åpenbare ulovligheter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.5.2026	Tommy Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	206		0	833 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Grjotgars veg 42

Hjemmelshaver

Jørgensen Kevin Martin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Bogen, ca 2,5 km fra Steinkjer sentrum.
Det er gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og alle sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat vei. Veiadkomsten er sikret gjennom tinglyste rettigheter.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er skrånende, og opparbeidet med plen og busker.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	06.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	18.05.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	21.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

Areal

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

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

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

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

Personvern

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



Selgers egenerklæring

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

Selgere

Kevin Martin Jørgensen

Boligen

Grjotgars Veg 42

7725 Steinkjer

5006-197/206/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2020
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

• Ja

24 desember 2023. Dusjhjørnet på badet i 2 etasje. Vanstopper slo ut når vi dusjet, det dryppet ned i etasjen under, (dette var et engangstilfelle og sensor til vannstopper ligger på gulv under varmtvannsbereder i rommet rett under dusjsonen) Dette ble meldt til forsikring umiddelbart.

Taket i rommet under ble målt for fukt av takstmann fra forsikring uten å finne noe tegn til fuktskader. (Gjensidige)

konklusjon ble at vannet hadde trengt gjennom membran i nærheten av sluken, fulgt langs etter røret og dryppet ned uten at noe hadde tatt skade. selve sluket ble testet og funnet helt i orden.

Det ble montert porsgrunn Showerama dusjkabinett i januar 2024 som har fungert utmerket.

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

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet dusjhjørnet og monterte dusjkabinett. januar 2024 porsgrunn showerama.

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2002

Firmanavn: Rør-tek, storli og Stornes, snekker Ulf larsen, Langnes og Bakkan, Langnes og bakkan.

Beskrivelse av arbeidet: Bad i 2 etasje opplyst fra forrige eier. nytt i 2002 Rør.tek Membra og flisarbeid Storli og Stornes Snekker ulf Larsen Rør i rør RørTek as avsug fra kvist Langnes og bakkan

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

• Ja

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

vet bare det som står i overnevnte punkt opplyst fra forrige eier/salgsoppgave.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Ja

Tak i garasjen. noe vanninnsig på 2 konkrete områder ved store nedbørdmengder/snesmelting. i bakkant ved endevegg og ved siden av port i framkant.



Noen små rusthull i takrenner på huset som drypper litt ved nedbør.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: snekker ulf larsen

Beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra forrige eier. Lagt ny bordkledning på 2 vegger samt etterisolering av disse. frontvegg og gavlvegg over terrasse. Det ble i den forbindelse montert nye nedløpsrør fra takrenner.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 1992

Firmanavn: ukjent

Beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra forrige eier. yttertaket byttet i 1992 på samme tid som nr 50. ingen kunnskaper om hvem som utførte jobben ,men ble opplyst om dette når jeg kjøpte huset

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: skanska steinkjer og snekker Ulf Larsen

Beskrivelse av arbeidet: Garasje ca 45m2 Murarbeid og spennbetong Skanska Steinkjer. Trearbeid, snekker Ulf Larsen Hørmann dør og port med fjerkontroll snekker Ulf Larsen Dette er opplysninger fra forrige eier.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**



Litt mineralutslag på vegg i vaskerom ved siden av vv bereder, det var sånn når vi overtok huset og har fulgt med jevnlig uten at det har forandret seg eller vært tegn til fukt der.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2004

Firmanavn: Har ingen opplysninger om dette

Beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra forrige eier. Lagt ny drenering rundt tilbygg/garasje i 2004. drenering rundt hoveddelen ble i den forbindelse kontrollert med kamera uten at det ble påvist synlige skader på drenerørene.

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rune bjørnes as

Beskrivelse av arbeidet: I forbindelse med bytting av vann og avløpsrør ble drenering på nord øst siden av huset kontrollert og funnet i god stand .drensvannet ble visstnok lagt i rør ned til grunnmassene v kommunal avløpskum for å imøtekomme framtidige krav om separering i .

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Opplysning fra forrige eier.

ny drenering rundt garasje når denne ble satt opp i 2004.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Brudd på nedløpsrøret mellom etasjene (avløp). dette ligger inne i veggen på toalettrom i 1 etasje og går ned gjennom banketten.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Recover og Asp rørservice

Beskrivelse av arbeidet: vegg/kanal ble åpnet og rør ble byttet helt ned , støpt ny kobling med spylepunkt i banketten. Laminat på gulvet ble også byttet samt det sto en tørker der i en periode for å utelukke fukt før laminatet ble lagt.

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Rune Bjørnes as og Asp rørservice

Beskrivelse av arbeidet: Lagt nye rør til både vann og avløp ned til kommunal kum . vannrør lagt nytt gjennom nord østre vegg i bod og inkluderer innvendig hoved krane med mykstenging og tilbakeslagsventil ,det ble også montert trykktank . nye avløpsrør fra banketten på nordøstre vegg.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

litt ulyd i avtrekksviften som står på kvist ,mulig at lagre begynner å bli slitte.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Trøndelag kuldeteknikk.

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmpumpe oktober 2025. Montert i trappeoppgang til 2 etasje. Daikin Emura 7.1 kw

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

♦ Ja

Kan lukte litt fra peisovn i kjellerstue når det er varm i været ,lukten kan minne litt om tjære forekommer sjelden

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2001

Firmanavn: Asta bygg og entrepenør

Beskrivelse av arbeidet: ny vedovn i hovedstue 2 etasje jøtul petit opplysninger fra forrige eier.

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

Firmanavn: Steinkjer mur og flis v murer Tore verstad

Beskrivelse av arbeidet: Pipe pusset i hovedstue 2 etasje. opplysninger fra forrige eier.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ Ja

Glassfiber oljetank , tanken er tømt og delvis fylt opp med sand i følge opplysninger fra tidligere eier.

Vet du om kommunen har gitt tillatelse til at oljetanken kan bli liggende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Nte elektro

Beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra forrige eier. Led spotter i taket kjellerstue 2010 ny kurs til stue og ryddet i el anlegg og Led spotter i stue. 2016 Led spotter bad 2017

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Firmanavn: Elman steinkjer.

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn ny jording til sikringskap/ el anlegg. i fm med besøk fra El tilsyni januar 26 ble det påpekt at jordingen som var via det gamle vannrøret ikke var godkjent når det ikke var i bruk lengre. Nytt jordpyd er montert og anlegget er godkjent i april 26.

Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja



Krav om å montere ny fastskrudd takstige ifm feing

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

♦ **Ja**

Opplysninger fra forrige eier.

Oppkjørsel opp til huset ble etablert i 2000
Garasje med terrasse over ble satt opp i 2004

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

foreligger dokumentasjon av godkjenning fra kommunen

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Det har visstnok vært målt på slutten av 90 tallet som viste at verdiene var under tiltaksgrensen.

har ingen dokumentasjon på det, bare opplysninger fra tidligere eier i salgsoppgave.

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

♦ **Ja**

Rapporter fra tidligere salg i 2020 eksisterer.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Ja

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: sigdal kjøkken

Beskrivelse av arbeidet: Opplyst fra tidligere eier. nytt kjøkken 2006 sigdal Herragaard Flisarbeid Storli og Stornes Snekkerarbeid snekker Ulf Larsen Spotter Nte Kjøkkenvifte med rør over tak Utvendige persiener Markiseservice as Varmekabler gulv Nte T2 reflecta rør i rør RørTek as Ny skyvedør i glass. Ulf Larsen

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: stue

Beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra tidligere eier. Zip screen med trådløs fjernkontroll. 2019 Fasadeprodukter. Ny kurs i stua, Ryddet i el anlegg 2016 Ny Eiketripp . Snekkeriet Verdal 2016 Parkett Eik rutikk MDF plater og takpanel 2016 .byggmester Binde. nytt el anlegg i hele stua 2016 lavtbyggende møbleringsvennlige stikkontakter. pipe pusset 2016 Steinkjer mur og flis. led spotter i tak NTE 2016 Utvendige persiener 2 vinduer og balkongdør 2004

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: kjellerstue

Beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra tidligere eier. Vinduer skiftet i 2006 Snekker ulf Larsen Varmepumpe Nte 2010 Varmekabler hele gulvet 2 sone styring nobø .Nte t2 reflecta spot i taket nte altibox hjemmesentral ny i 2023 parkett Asta bygg og entrepenør 2001

4.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: vaskerom

Beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra tidligere eier. Rør i rør hele huset 2002 skiftet ifbm oppussing av bad. RørTek as Dusjkabinett IFØ 2002 Rørtek as. nytt rørsystem frem til dusj. vv bereder 2010 RørTek as inkl Elektronisk lekkasjesikring. nytt røropplegg på berederom ifm skifte av bereder RørTek 2010 Avsug fra kvist hastighet styres fra kjøkken. Langnes og Bakkan.

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: RørTek as

Beskrivelse av arbeidet: toalett sokkel. Servantskap blandebatteri og nytt røropplegg. Opplysninger fra tidligere eier.



6.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Entre

Beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra tidligere eier. Flis med varmematte NTE Flis lagt av Storli og Stornes AS 2006 Ytterdør 2006 Diplomat MDF veggplater 2006 Snekker ulf Larsen Lås skiftet til nøkkelfri yale doorman 2017

7.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Hall

Beskrivelse av arbeidet: Opplysninger fra tidligere eier. Flis storli og stornes AS 2006 Skyvedørgarderobe ink innredning 2006.Langlo opal heltre. Ny trapp av eik trinn +rekkverk snekkeriet Verdal 2016.

8.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2002

Firmanavn: snekker Ulf larsen

Beskrivelse av arbeidet: Samtlige vinduer er skiftet unntatt 7 små i mur. foroldsvi i 2002 og 2006. Opplysninger fra tidligere eier.

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

♦ **Ja**

Persiennen til vinduet ved siden av verandadør slurer en del ved opp/nedtrekk.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

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

♦ **Ja**

Privat vei fra 1 januar 26 .

veien som ligger mellom Grjotgars veg 29 -61 er blitt privatisert fra 1 januar 2026 og det har blitt dannet et veilag.

Årlig kontigent er 3200kr fordelt på 2 terminer. 1 mai og 1 oktober.

Dette for å dekke brøyting ,strøing og annet vedlikehold..

Eiendommen har også en tilhørende garasje i garasjerekke nede ved felles snu/parkeringplass, tilstanden på denne er dårlig og det er ikke innlagt strøm da den koblet bort i hele bygget. men den egner seg for øyeblikket fint til lagring av redskaper ,Utemøbler etc. er merket med husnummer over porten.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

Grjotgars veg 42, 7725 STEINKJER

Dato for energimerking

18.05.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-297038

Bygningskategori

Småhus

Bygningsnummer

184950022

Gårdsnummer

197

Bruksnummer

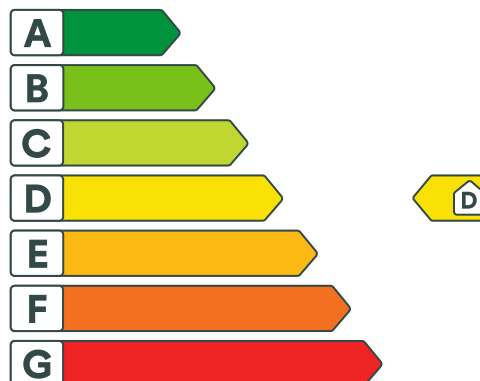
206

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101



Energikarakteren

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



Boliginformasjon

Byggeår

1971

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

224,0 m²

Oppvarmet bruksareal

181,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk



Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

216,39 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

258,99 kWh/m²

Totalt levert pr. år

50 458 kWh



Grjotgars veg 42, 7725 STEINKJER



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Grjotgars veg 42, 7725 STEINKJER



Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 8: 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 9: 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 på varmeanlegg

Tiltak 10: Montering av peisinnsett i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsett og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsett med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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 25: Montere urbryter på motorvarmer

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



Om grunnlaget for energimerket

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

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



Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>

Nabolagsprofil

Grjotgars veg 42 - Nabolaget Bogen/Eggelia - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Bogen Linje 732	12 min 🚶 1.1 km
🚗 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	6 min 🚗 3.5 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 7 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 26 min 🚗

Skoler

👶 Egge barneskole (1-7 kl.) 308 elever, 23 klasser	21 min 🚶 1.8 km
👶 Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 114 elever, 10 klasser	21 min 🚶 1.9 km
👶 Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 19 klasser	3 min 🚗 2 km
👶 Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 31 klasser	7 min 🚗 4 km
👶 Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	7 min 🚗 4 km
👶 Mære landbruksskole 165 elever	16 min 🚗 15.3 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Jæktskippergata 8	16 min 🚶
---------------------	----------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

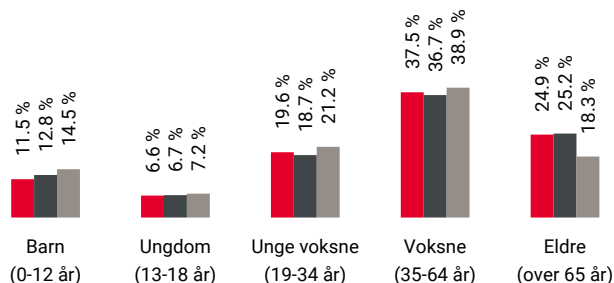
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

👶 Søndre Egge barnehage (1-5 år) 62 barn	21 min 🚶 1.3 km
👶 Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 45 barn	21 min 🚶 1.9 km
👶 Egge barnehage (1-5 år) 62 barn	4 min 🚗 2.3 km

Dagligvare

🛒 Coop Extra Nordsileiret Post i butikk	17 min 🚶 1.5 km
🛒 Kiwi Nordsia	19 min 🚶



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

	Sigridstien Aktivitetsområde sør Ballspill	13 min	0.8 km
	Bogen ballbinge Ballspill	15 min	1.4 km
	3T-Steinkjer	6 min	
	Care Treningssenter Steinkjer	7 min	

Boligmasse

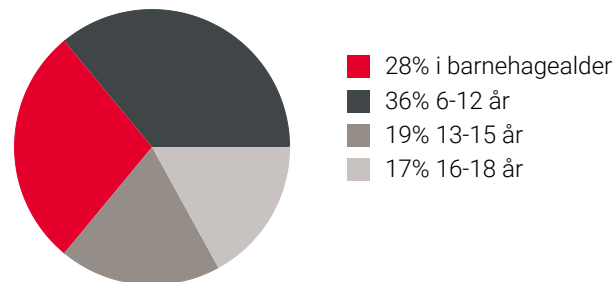


- 78% enebolig
- 15% rekkehus
- 7% annet

Varer/Tjenester

	Dampsaga Senter	19 min
	Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

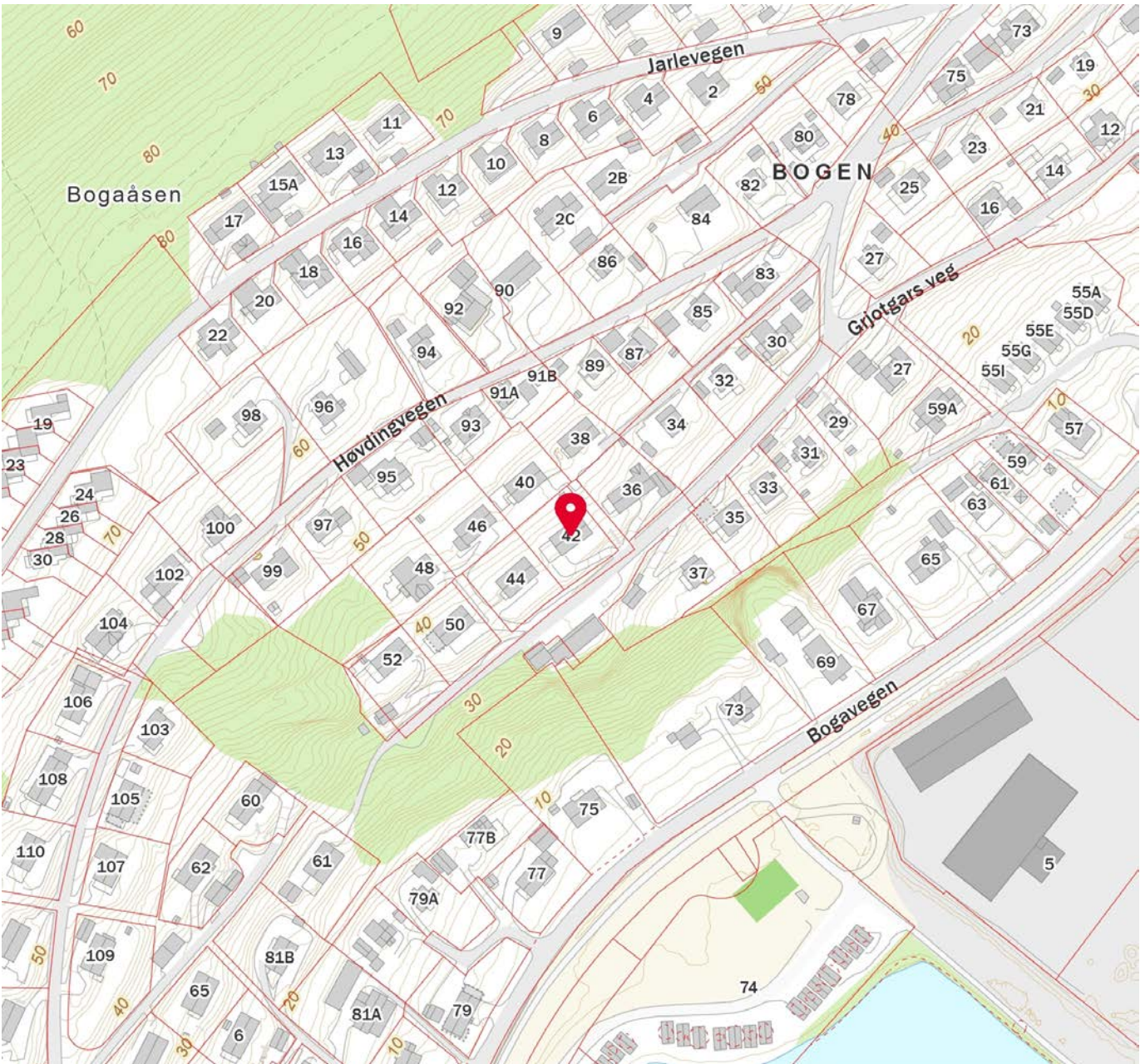



0% 50%

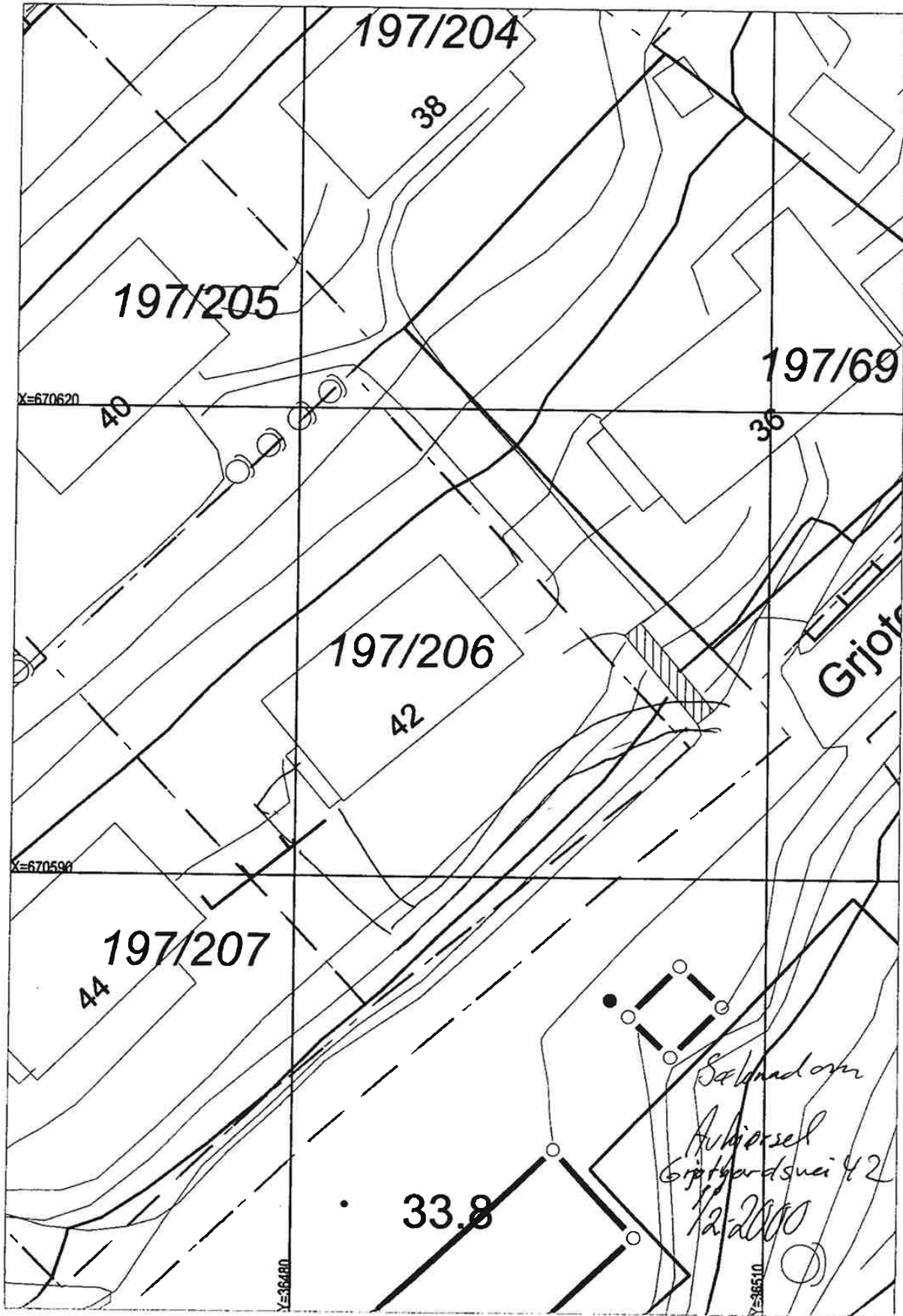
- Bogen/Eggelia
- Steinkjer
- Norge

Sivilstand

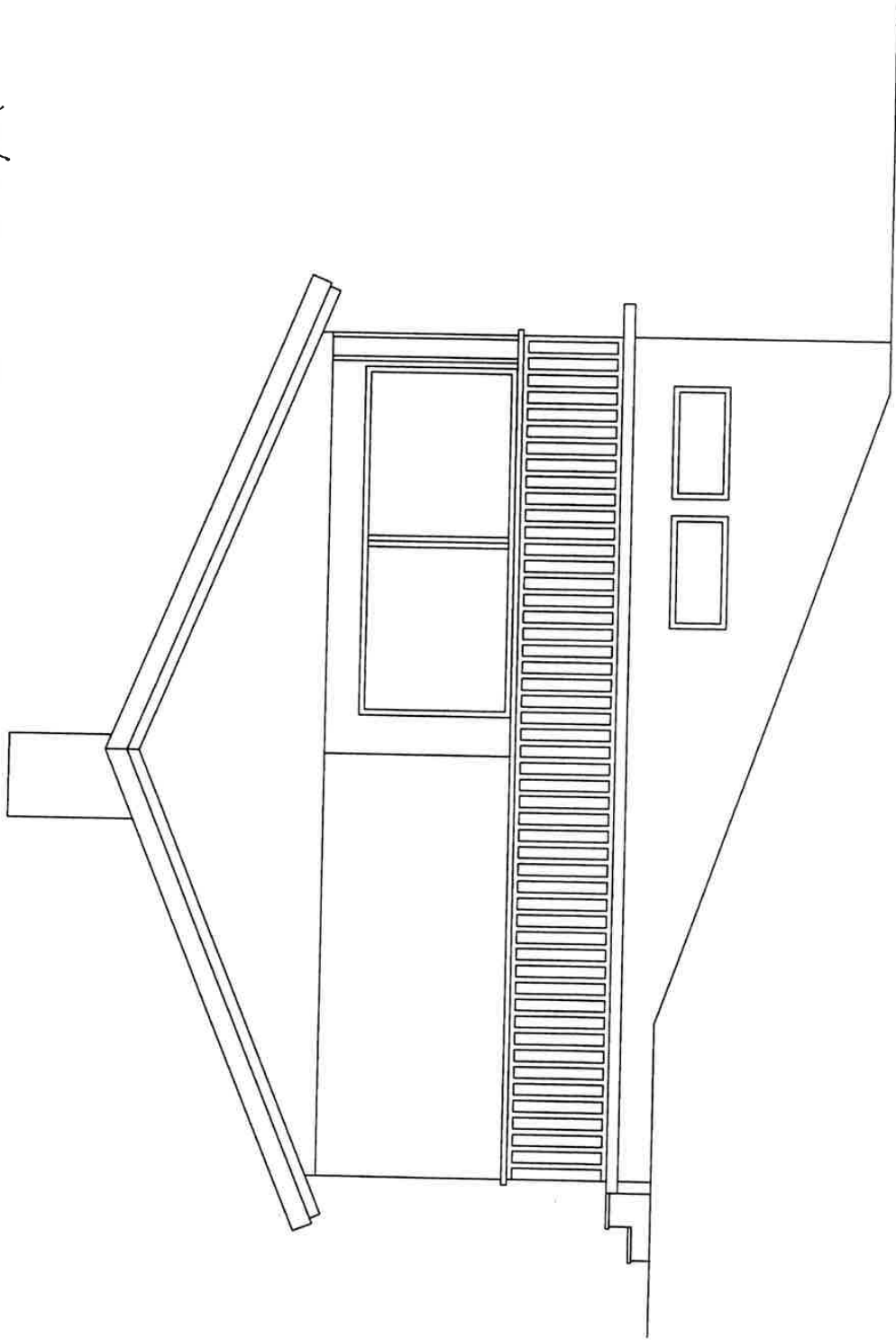
		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



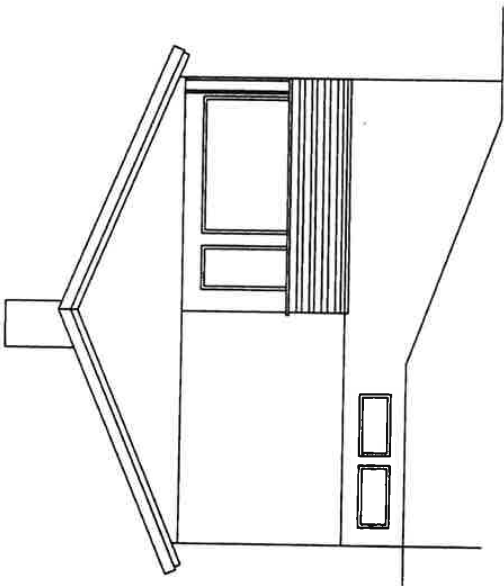
 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



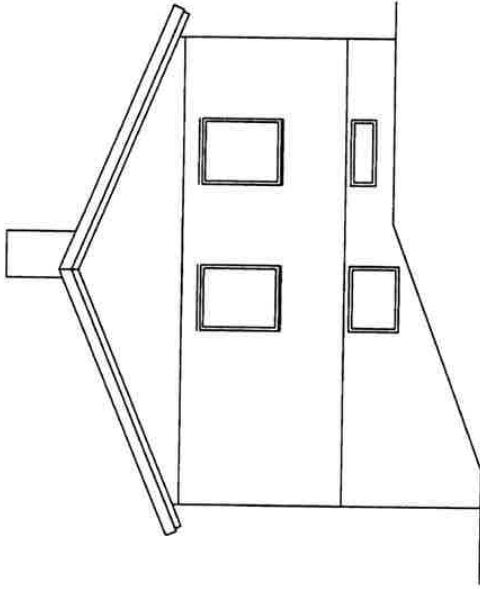
10.04.13 Tene Stangstad



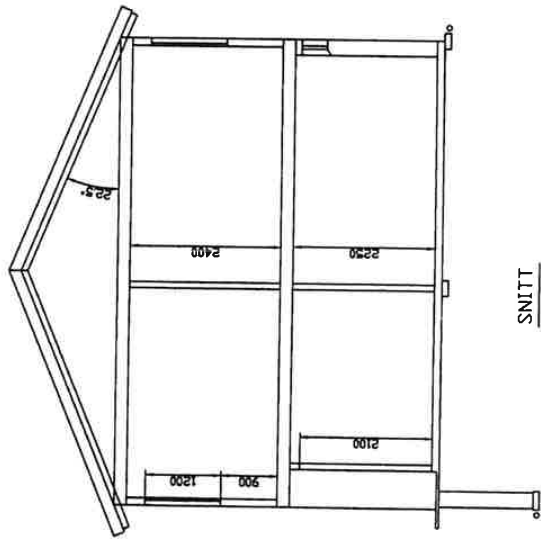
FASADE VEST



FASADE VEST



FASADE ØST



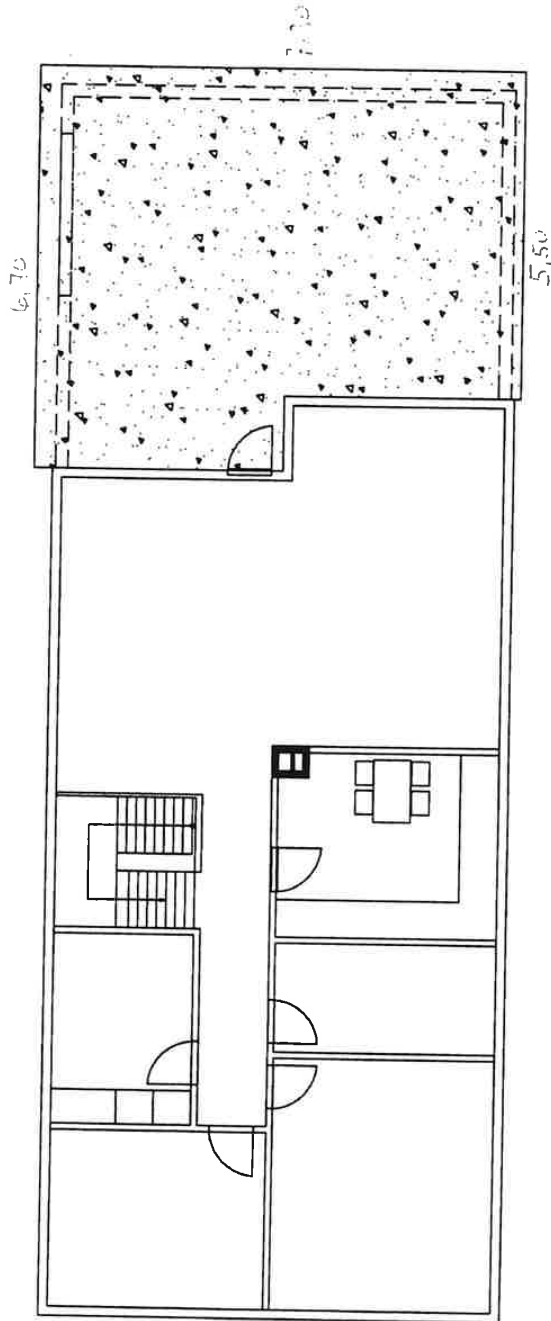
SNITT

10.01.03 Teje Tingshed

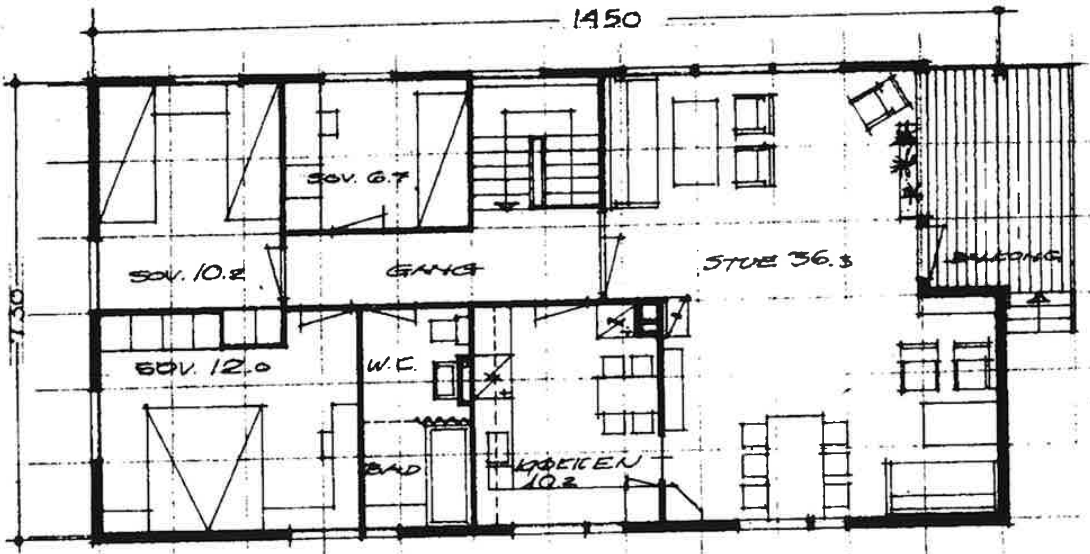
Elksisterend

10.01.03	10.01.03	10.01.03	10.01.03
Eksisterende			10.01.03
Eksisterende, Grøntalshøjvej 42, 1460 Teje Tingshed og Teje Tingshed			
Eksisterende			

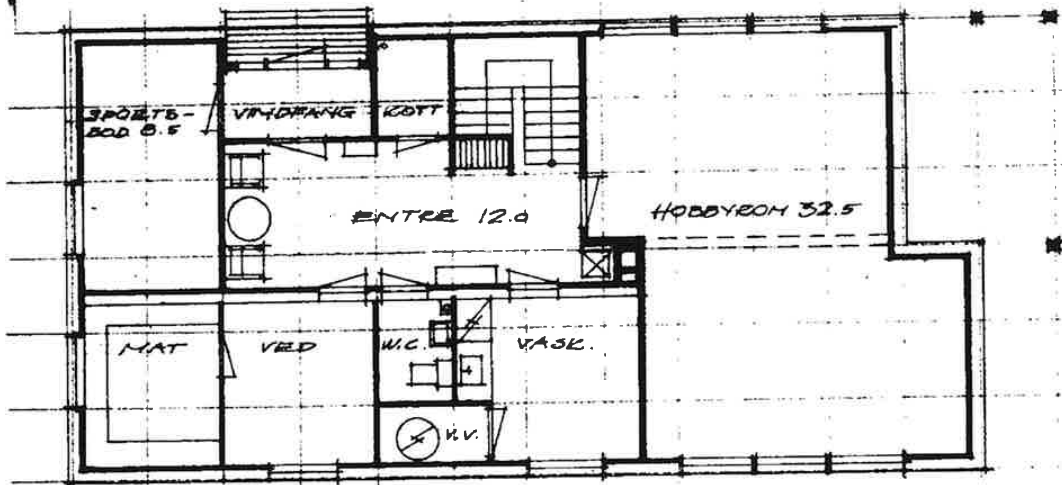
10.01.03 repr. forghed



10.01.03	repr.	forghed	1000	
Elevations of the building 42				
The plan and the elevation				
Date				



PLAN 1. ETG. - LEIEAREAL 95 M²



KJELLERPLAN

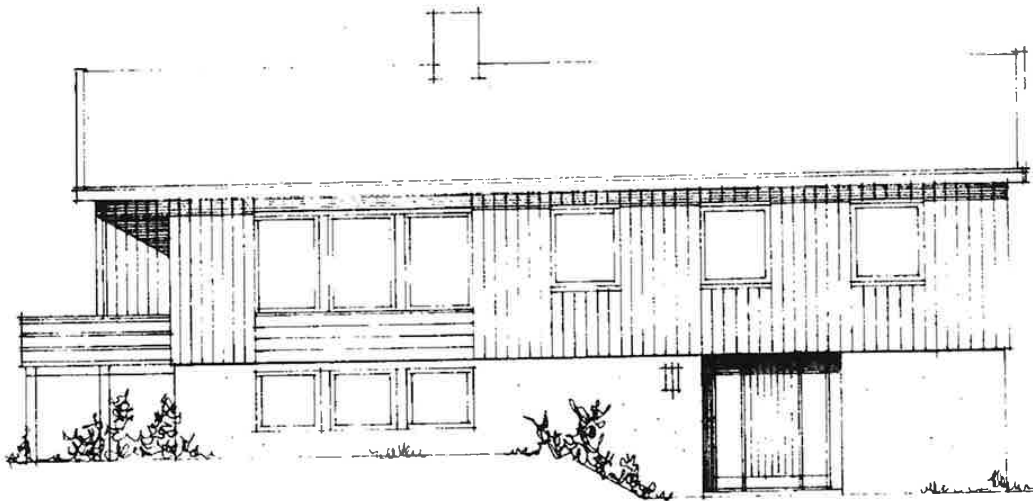
Sak nr. 57469
 godkjent den 4/11
 Komm. brev av 5/11
 Steinkjer Bygningråd

d = 16,234
 α = 29,6921

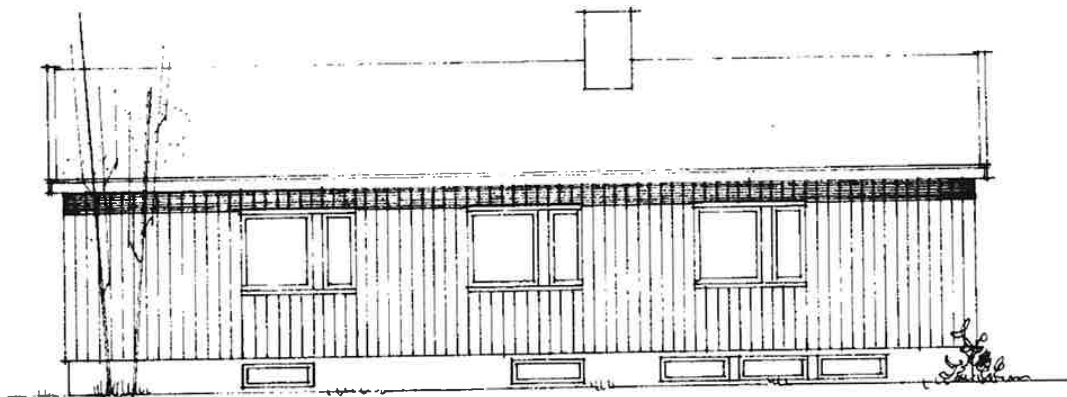
St. Bygn. råd
 sak. nr. 57469
 4/11-69

1969
 1969 STEINKJER BOLIGINDUSTRI

HUSTYPE II 33 A.		MÅL
		1/2100
HARALD GILDE		DATO
ARK. TEKT M. N. A. L.		27.10
STEINKJER		1969
		BLAD



FASADE MOT SØD

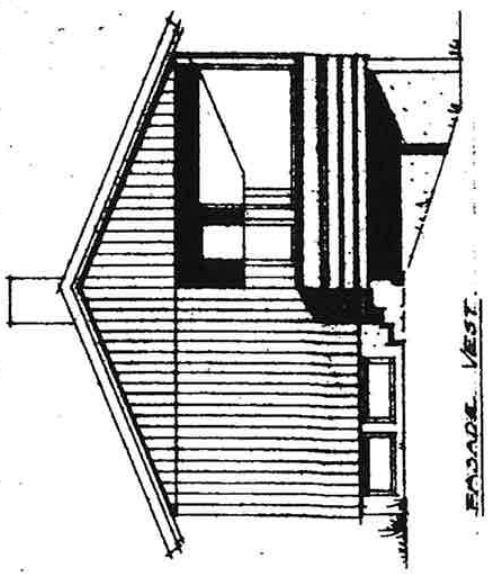


Sak nr. 576169
 godkjent den 4/11
 Konf. brev av 5/11
 Steinkjer Bygningsråd

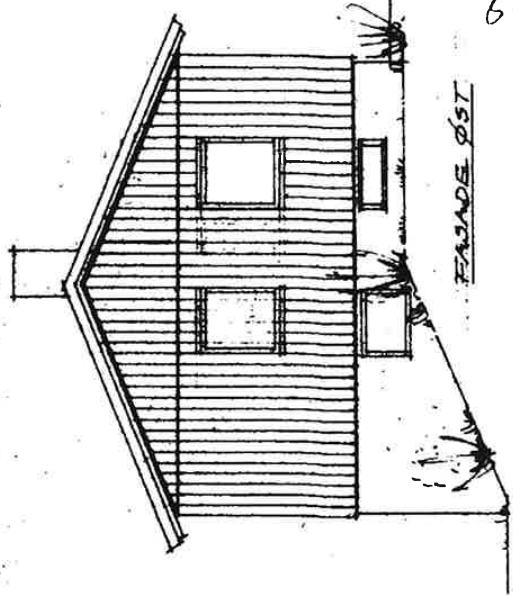
1969 St. Bygn. råd
 1969 sak. nr. 576169
 dato 4/11-69.

STEINKJER BOLIGINDUSTRI

RETTET	MÅL
HUSTYPE 1133 A	1:100
HARALD GILDE <small>ARKITEKT B. H. A.</small>	<small>DATE</small> 28.10 <small>BLAD</small> 1969



FASADE VEST.

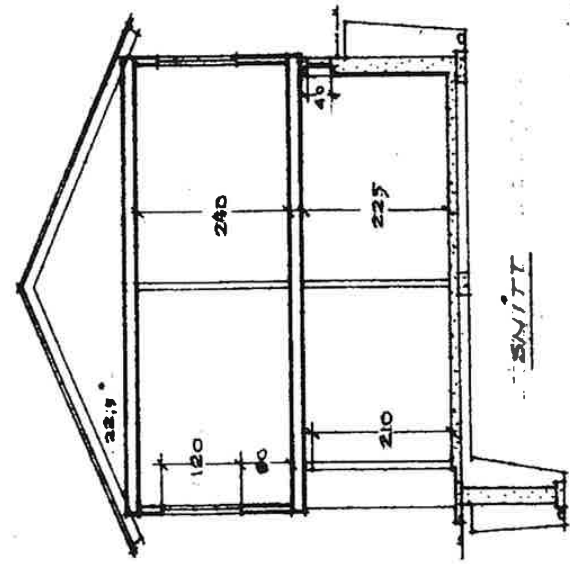


FASADE ØST

St. Bygn. råd
sak. nr. 57269
1/11-69

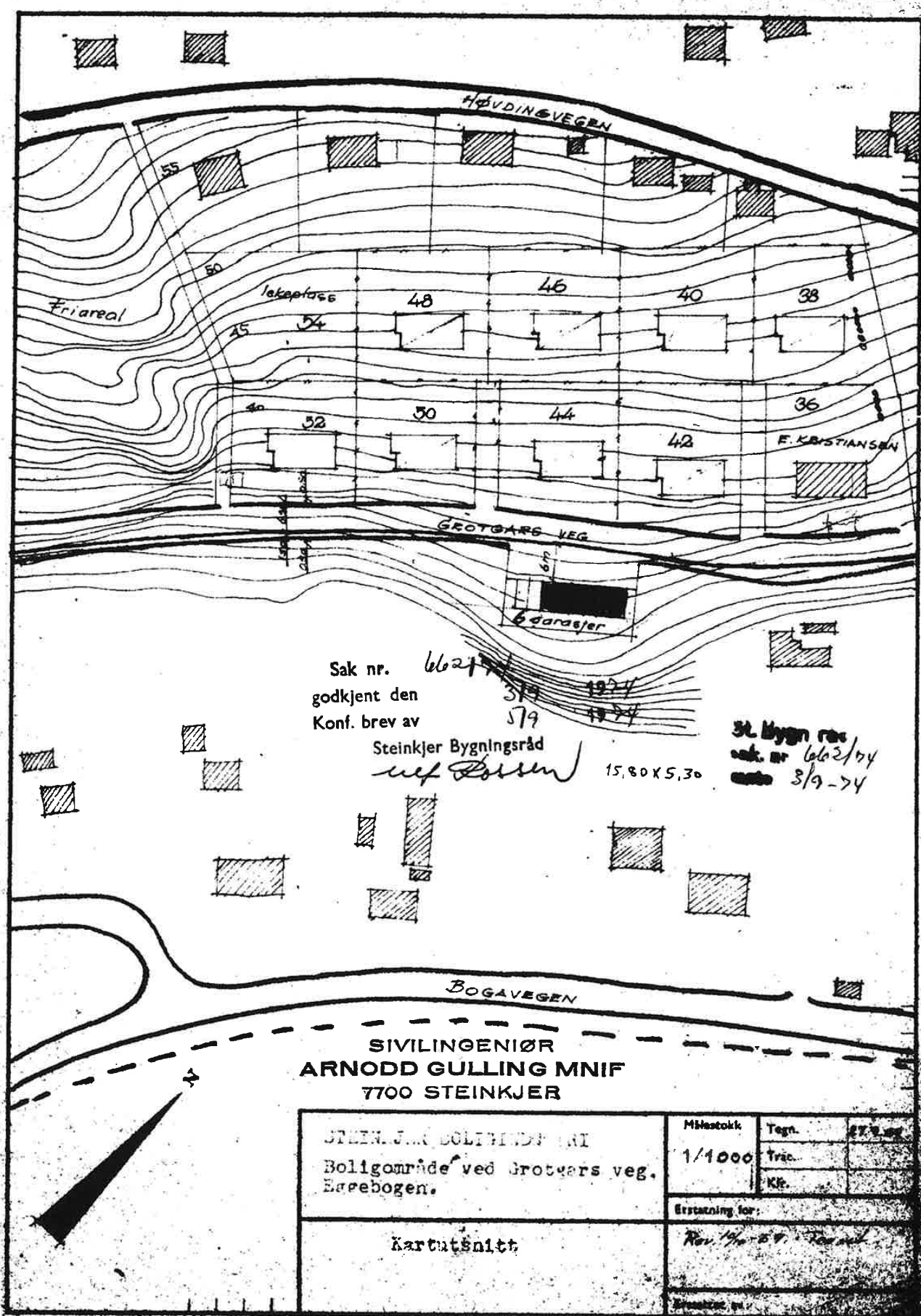
1969
4111
57269

Sak nr. 57269
godkjent den 11/11
Konf. brev av
Steinkjer Bygningråd



SNITT

STEINKJER OLJEMUNDSTRI		MÅL	1:100
RETTET: 27.10.69	HUSTYPE 133 A	DATE	1.10.1969
	REVIDERT	DRAG	3
		HARALD GILDE ARKITEKT N. N. A. L. STEINKJER	



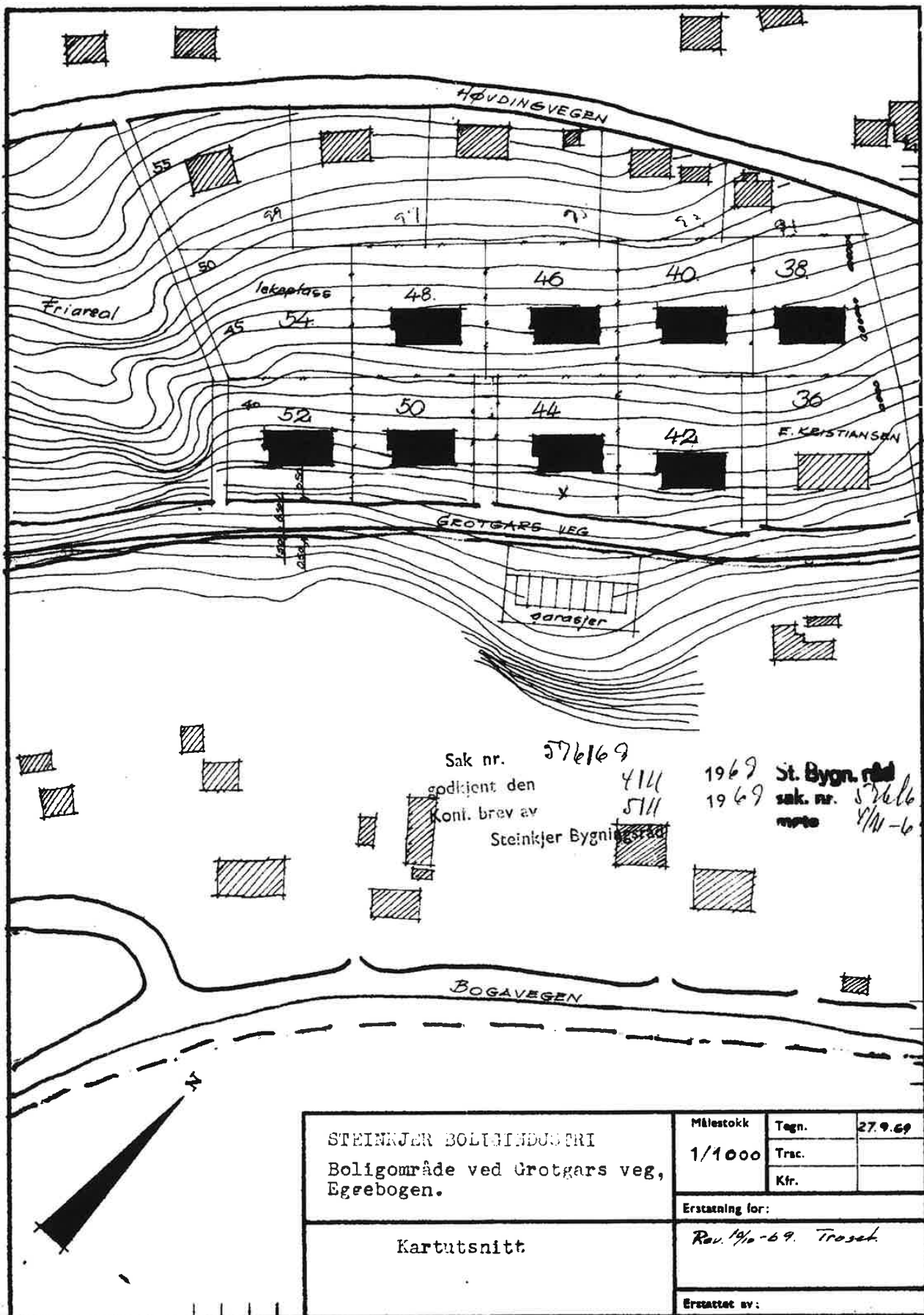
Sak nr. 662/74
 godkjent den 3/9 1974
 Konf. brev av 3/9 1974
 Steinkjer Bygningsråd
utg. Solen 15,80 x 5,30

St. Bygn. rås
 sak. nr. 662/74
 dato 3/9-74

SIVILINGENIØR
 ARNODD GULLING MNIF
 7700 STEINKJER

STEINKJER BOLIGOMRÅDE Boligområde ved Grotgårds veg. Egeebogen.	Målestokk	Tegn.	STL
	1/1000	Trac.	
Kartutsnitt	Ertsettning for:		
	Rev. 1/9-74. Tegn. utl.		

Ad. Tørrhaug 1978. 24. 388. Samvinn Trykkest.



Sak nr. 576169
 godkjent den 4/11 1969
 konf. brev av 5/11 1969
 Steinkjer Bygningssråd

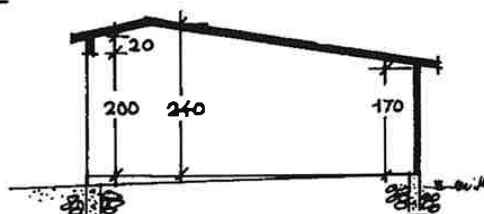
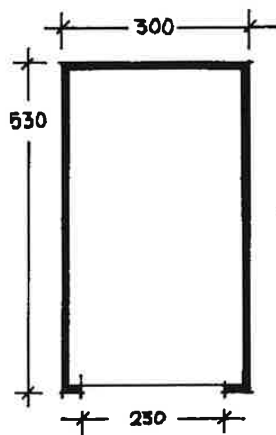
St. Bygn. råd
 sak. nr. 576169
 møte 4/11-69

STEINKJER BOLIGINDUSTRI Boligområde ved Grotgars veg, Eggebogen.	Målestokk	Tegn.	27.9.69
	1/1000	Trac.	
Kartutsnitt.	Erstattning for:		
	Rev. 1/10-69. Trossch.		
Erstattet av:			

A.3. Tærrtkop. 800. A4. 3-68. Sentrum Trykkeri.

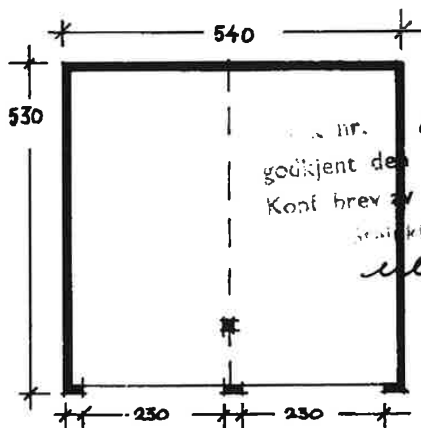
TYPE 3

ENKEL



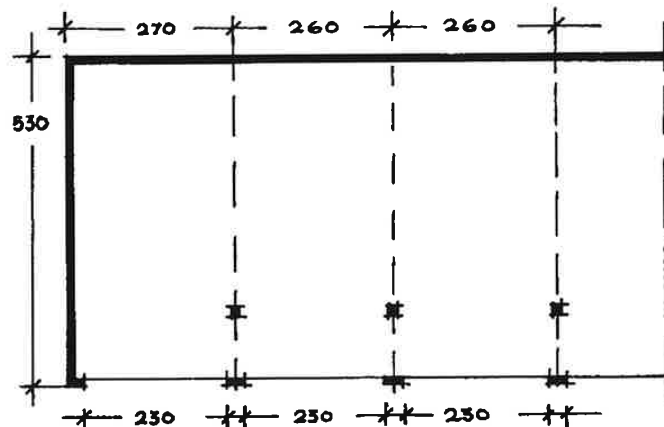
ORDINÆRT SNITT

DOBBEL



nr. 6621/74
 godkjent des 319 19 74
 Kont brev av 579 15 74
 Statistisk Bygningsråd
 Alf Rossum
 St. Magnus tårn
 nr. 6621/74
 3/9-74

SERIE



PRODUSENT:

STORÅS SAG & HØVLERI STORÅS - TELEFON STORÅS 66 TELEFON TRONDHEIM 20 484

ETTER KL. 17.00 40168

4504/69.

Tr.

Steinkjer Boligindustri A/S,
S t e i n k j e r .

8 eneboliger v/Grjotgars veg.

Deres byggemelding av 21.10.69 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 4. november 1969 (sak 576/69), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Saniteranlegget anmeldes til byingeniøren i god tid før byggestart.
Det skal anlegges septiktank.
2. Garasjeanlegget må anmeldes særskilt.
Bygningsrådet henstiller til firmaet å bygge dette samtidig med boligene, og ikke å overlate dette til mer tilfeldig bygging og planlegging i huseiernes private regi.
3. Når anlegget er ferdig, skal leveres særskilt to sett reviderte og ajourførte tegninger for hvert hus til bygningsvesenets arkiv."

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

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

Utsstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er innlevert hertil i undertegnet stand .-

Steinkjer, den 5. november 1969.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Aasta Trøbakk
fullm.



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Driftsavdelingen

Frode Hennøen
Grjotgads veg 42

7732 STEINKJER

Vår ref:
00/00583-1/SIB

Arkiv
Q10 &04

Deres ref:

Dato:
01.02.00

**Vegloven: Vedtak etter §40 om tillatelse til å etablere avkjørsel fra
Grjotgards veg til hus nr 42 grn/brn 197/206**

Viser til muntlig forespørsel om å etablere avkjørsel til bolig som i dag ikke har egen avkjørsel.

Vegmyndigheten i Steinkjer kommune fatter følgende

VEDTAK:

Med hjemmel i veglovens §40 og delegasjonsvedtak i kommunestyret av 24.03.1999 gis med dette tillatelse til etablere avkjørsel fra Grjotgards veg til bolig nr 42 som vist i skisse datert 01.02.2000. De geotekniske forholdene ved oppsetting av mur, må grunneieren ta seg av. Videre må grunneieren sørge for at avrenning fra avkjørselen og dreneringa av muren taes forsvarlig vare på, og ikke føres inn i vegen.

Saksopplysninger:

Dette er et enkeltvedtak som etter vegloven §11 og forvaltningsloven kan påklages. Vedtaket vil bli referert i hovedutvalg for tekniske saker


Hans Brattås
rådmann


Sidsel Bryne
overingeniør

Kopi til:
Geir Gilde Utviklingsetaten,

Rådhuset
Postboks 102, 7702 Steinkjer

Telefon 74 16 90 00
Telefax 74 16 91 02
E-mail utvikling@steinkjer.kommune.no

Postgirokonto 0808 59 41802
Bankgirokonto 4410.06.00444
Org.nr. 840 029 212 mva

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Odd Vengstad

Odd Vengstad
fagansvarlig

Terje Tangstad

Terje Tangstad
byggesaksbehandler

Vedlegg: Fakturagrunnlag/gioblankett
Tegninger

**STEINKJER KOMMUNE**

Frode Hennøen
Grjotgars veg 42

7725 Steinkjer

Vår ref:
03/1754-0/TETA

Arkiv

Deres ref:

Dato:
10.04.03

Godkjent melding om oppføring av garasje

Gnr.: 197	Bnr.: 206	Fnr.:	Snr.:	Adresse: Grjotgars veg 42
Tiltakshaver: Frode Hennøen				
Tiltakets art: Nybygg		Bruksareal i m ² 45 m2		Byggets art: Garasje

Det vises til melding om tiltak, mottatt av kommunen 01.04.03.

Bygningsmyndigheten har ingen merknader til arbeidet som er meldt.

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

Øvrige opplysninger:

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

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager til å komme med merknader. Fristen regnes fra den dato nabovarsel er underskrevet eller rekommandert varsel er sendt. Når fristen er utløpt uten at det er innkommet merknader, kan arbeidet påbegynnes.

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

For behandling av meldingen skal det betales saksbehandlingsgebyr jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag.

Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.

STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT

BYGNINGSSJEFEN



Arnodd Gulling
Grjotgars veg 48

7700 STEINKJER

BS871074

UR/tv

Steinkjer, den 15. april 1987

TILBYGG FOR 1 GARASJE TIL EKSISTERENDE REKKEGARASJE VED GRJOTGARS VEG.

Byggmelding med nabovarsel datert 4.1.87 er mottatt.
Nåværende rekkegarasje består av 7 enheter, tilsammen 105 m2 (ca)
grunnflate.

Tilbygget får en grunnflate på 24,2 m2.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og
kommunestyrets vedtak av 29.5.85 - sak 72/85 - (delegasjon av
myndighet) godkjennes byggemeldingen.

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

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

U.R.

Ulf Rossen
bygn.sjef

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022

1657/77

OB/gø

Arnodd Gulling
Grjotgars veg 48
7700 Steinkjer

ANG. FERDIGATTEST UTVIDELSE AV REKKEGARASJE GRJOTGARS VEG.

Vedlagt oversendes ferdigattest for utvidelse av rekkegarasje
i Grjotgars veg.

Utførelsen er i samsvar med godkjenning.

Steinkjer, den 11. mars 1977

Ulf Rossen
bygn. sjef

Ottar Bardal
bygn. kontr.

5676/74

B/gø

Arnodd Gulling m/fl.

Grjotgars veg 48

7700 Steinkjer

Angående ferdigattest gamsjeanlegg Grjotgars veg.

Vedlagt oversendes ferdigattest for anlegget.

Utførelsen er i samsvar med godkjennelse.

Steinkjer, den 21. oktober 1974

Bjarne Skogseth
bygn. insp.

Ottar Bardal
bygn. kontr.

5759/74.

Tr.

A. Gulling,
Grjotgars veg nr. 48,
Steinkjer.

Garasjeanlegg for 6 biler i Grjotgars veg.

Deres byggemelding datert 19.8.74 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 3. september 1974 (sak 662/74), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes.
takplatene skal ha mørk grå farge. "

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

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

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

Steinkjer, den 5. september 1974.

U. R.
Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
sekr.

Gjenpart sendt: Storås Sag & Høvleri, 7385 Storås

Nr. 52.

Takshingel mangler.

Ventilator i kjøkken er ikke montert.

Det er vesentlig fuktig i nordvestre hjørne i kjeller.

I betraktning av tidligere anmerkning om drenering på samme hus, må her forlanges at dreneringen på øvre langsida tas opp for etter-syn.

Husene er ellers oppført i samsvar med godkjennelse.

De anmerkete mangler på ventilasjonen må være ordnet innen 1. februar 1971.

Steinkjer, den 21. desember 1970.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Ottar Bardal
bygn.kontr.

6054/70.

B/Tr.

A/S Steinkjer Boligindustri,
Steinkjer.

Ang. ferdigbesiktigelse Grjotgars veg nr. 40-44-46-50 og 52.

././. Vedlagt oversendes ferdigattester for eneboliger på ovennevnte eiendommer.

Generelle anmerkninger:

Takhatter ventilasjon skal være 0,60 m. høye over tak og bør ha størst mulig åpning under overtekningen.

Sålbenkbeslag vinduer i sokkel mangler.

Beslag terskel inngangsdør og puss av dørhelle mangler.

Trapp for altan mangler.

Luftespalte i underkant dør klosett i sokkel mangler.

Vaskerom er ikke tilkoblet luftkanaler over tak.

Tak ipe skal være 0,80 m. høy over mønet.

Spesielle anmerkninger:

Nr. 40.

Rør ovn i sokkel må innpusses.

Ventilator kjøkken er ikke montert.

Nr. 44.

Ventilator i kjøkken er ikke montert.

Nr. 46.

Takshingel mangler

Ventilator i kjøkken er ikke montert.

Nr. 50.

Takshingel mangler.

Jernbjelke i sokkel mangler rustbehandling.

Ventilator i kjøkken er ikke montert.

1090/71.

B/Tr.

A/S Steinkjer Boligindustri,
Steinkjer.

Ang. ferdigattest enebolig på Grjøtgars veg nr. 38.

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

Følgende anmerktes:

Det er noe uferdig rundt inngangsdør.

Golvbelegg mangler.

Noe papp over isolasjon på kvist mangler.

Takhatt skal være 0,60 m. høy over tak.

Husets utførelse er i samsvar med godkjennelse .-

Steinkjer, den 9. mars 1971.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Ottar Bardal
bygn.kontr.



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 04.05.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	206	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grjotgars veg 42, 7725 STEINKJER								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 291,11 kr
Eiendomsskatt	7 083,41 kr
Renovasjon	4 381,20 kr
Vann	4 257,90 kr
Sum	21 013,62 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon 240L	25%	1 ab	4775.00	1/1	0 %	4 775,00 kr	1 591,65 kr
Uten gebyr, henting privat veg	0%	1 ab	0.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Vann forbruk	25%	43 m3	26.20	1/1	0 %	1 126,60 kr	1 126,60 kr
Fradrag akonto vann	25%	-47.5 m3	26.20	1/1	0 %	-1 244,50 kr	-1 244,49 kr
Avløp forbruk	25%	43 m3	35.98	1/1	0 %	1 546,92 kr	1 546,92 kr
Fradrag akonto avløp	25%	-47.5 m3	35.98	1/1	0 %	-1 708,81 kr	-1 708,80 kr
Vannmåler forskudd	15%	86 m3	24.10	1/1	0 %	2 072,94 kr	680,56 kr
Vann forbruk	15%	43 m3	24.10	1/1	0 %	1 036,47 kr	1 036,47 kr
Fradrag akonto vann	15%	-47.5 m3	24.10	1/1	0 %	-1 144,94 kr	-1 144,93 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann fast del	15%	1 ab	1670.95	1/1	0 %	1 670,95 kr	556,97 kr
Avløpmåler forskudd	15%	86 m3	36.24	1/1	0 %	3 116,34 kr	1 023,12 kr
Avløp forbruk	15%	43 m3	33.10	1/1	0 %	1 423,17 kr	1 423,17 kr
Fradrag akonto avløp	15%	-47.5 m3	33.10	1/1	0 %	-1 572,11 kr	-1 572,10 kr
Avløp fast del	15%	1 ab	1933.15	1/1	0 %	1 933,15 kr	644,37 kr
					Sum	13 031,18 kr	3 959,51 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	206	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grjotgars veg 42, 7725 STEINKJER								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	3 304 000,00 kr
Skatt	7 285,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	24.02.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	3.15 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	206	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grjotgars veg 42, 7725 STEINKJER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
47038200	5547	16.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	86

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	197	Bruksnr:	206	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Grjotgars veg 42, 7725 STEINKJER						
Dato:	04.05.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	08.01.2026	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 05.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 9177353
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 197
Bruksnr: 206
Adresse: Grjotgars veg 42, 7725 Steinkjer

Siste feiing: 18.10.22 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse
Siste tilsyn: 18.02.25 Neste tilsyn: 2030

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul Petite på stua i 1.etg., og murt peis i sokkelen.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 500.-.

Anmerkninger som er registrert:

1. Under tilsynet ble det observert at det står et underskap inntil en del av skorstein på vaskerom. Avstandskravet fra skorstein til brennbart er minimum 10 cm.
2. Ildsted - Murt peis – Sokkel. Under tilsynet ble det observert at det mangler ubrennbar plate på gulv foran åpen peis på kjellerstue i sokkel. En åpen peis har krav at det ubrennbare materialet skal dekke gulvet minst 30 cm fra peisbunnens forkant og minst 80 cm fra ildrommets indre hjørne eller kant. Om peisen skal benyttes må gulvet beskyttes av ubrennbart materialet, f.eks en stålplate, skiferhelle, keramiske fliser eller en glassplate.
3. Pulverapparatet er fra 2012, og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slökkemiddel i hver boenhet.

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

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

Vennlig hilsen
Brannvesenet Midt IKS

Dagboknr. 5901 dt. 21 / 12 70.
i undersy sorenskriverembets.

S K J Ø T E

Steinkjer kommune skjøter herved til
herr Birger Lyng, Steinkjer,
tomten Grjotgars veg nr. 42, gnr. 197 bnr. 206,
i Steinkjer (tidl. Egge).

Tomten er oppmålt til 806,5 m² og overdras etter
pris kr. 7,00 pr. m².

Kjøpesummen kr. 5.645,50, er avgjort på omforenet måte.

Eiere av nabotomter skal ha rett til å ha ledninger for
vann og kloakk over tomten, etter planer godkjent av
byingeniøren, samt rett til nødvendig reparasjon,
omlegging og ettersyn av ledningene.

Steinkjer, den 19. desember 1970.

STEINKJER KOMMUNE

Steinkjer kommune

Knut Aas
ordfører

KFR

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	GRJOTGARS VEG 42	Beregnet areal	833
Etablert dato	09.04.1970	Historisk oppgitt areal	807
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	197/206
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	197/206
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.04.1970			197/2 (-807), 197/206 (807)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101273.29	620400.47	0	Ja	833	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JØRGENSEN KEVIN MARTIN F010376*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	GRJOTGARS VEG 42 7725 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Grjotgars veg 42

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7725 STEINKJER	Kirkesogn	09150402 Egge
Grunnkrets	302 Bogen	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	3 Egge		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184950022		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	184950022	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	10.06.2003

1: Bygning 184950022: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	225
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	225
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grjotgars veg 42	H0101	197/206	225	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	135	0	135	0	0	0
U01	0	90	0	90	0	0	0

2: Bygningsendring 184950022-1: Tilbygg, Tatt i bruk 10.06.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	45
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	10.04.2003	10.04.2003	
Igangsettingstillatelse	10.05.2003	10.04.2003	
Tatt i bruk	10.06.2003	10.04.2003	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	197/206	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	45	0	45	0	0	0



Steinkjer kommune

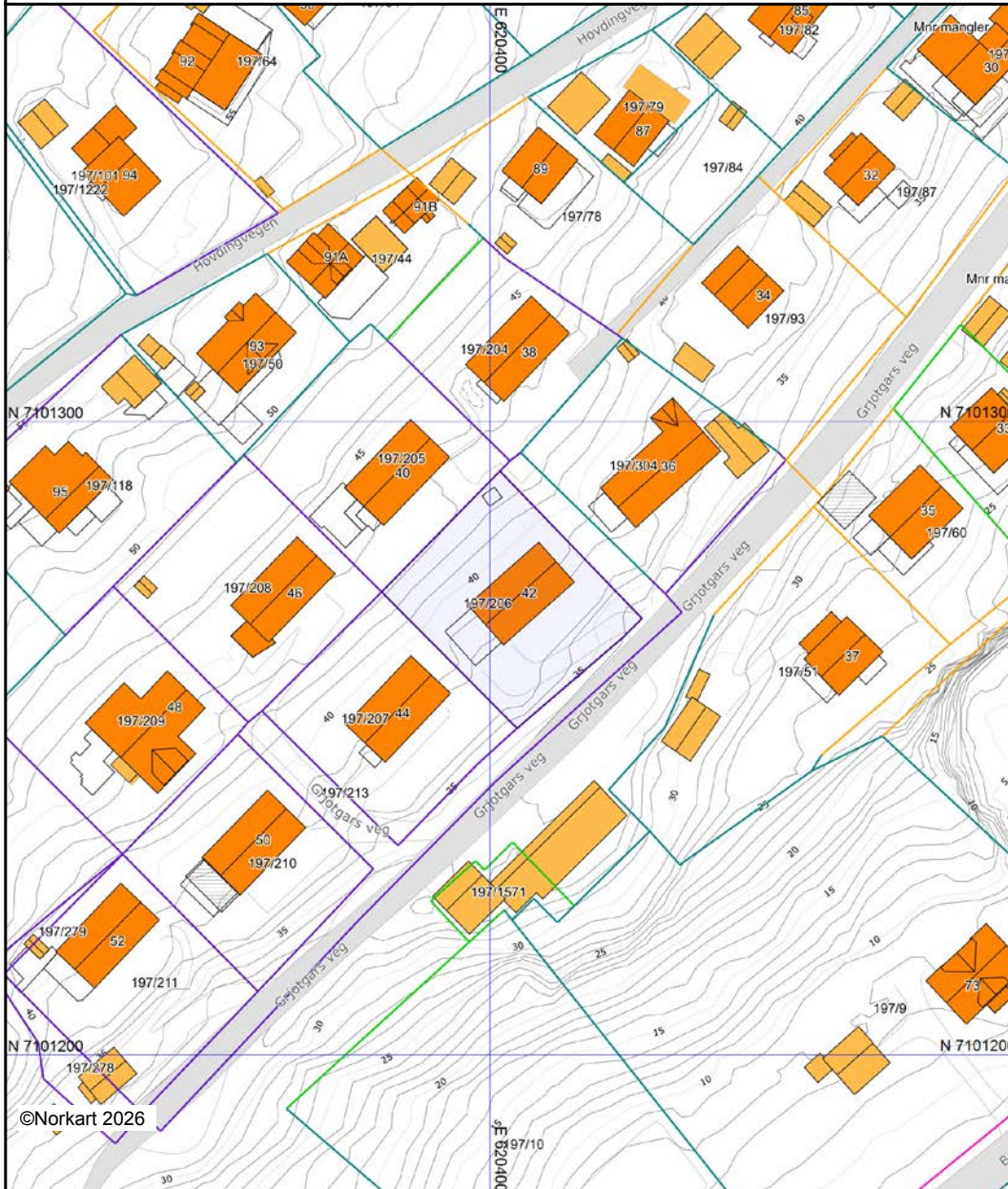
Grunnkart

Eiendom: 197/206
Adresse: Grjøtgars veg 42
Dato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 04.05.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	206	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Grjotgars veg 42, 7725 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 833 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende



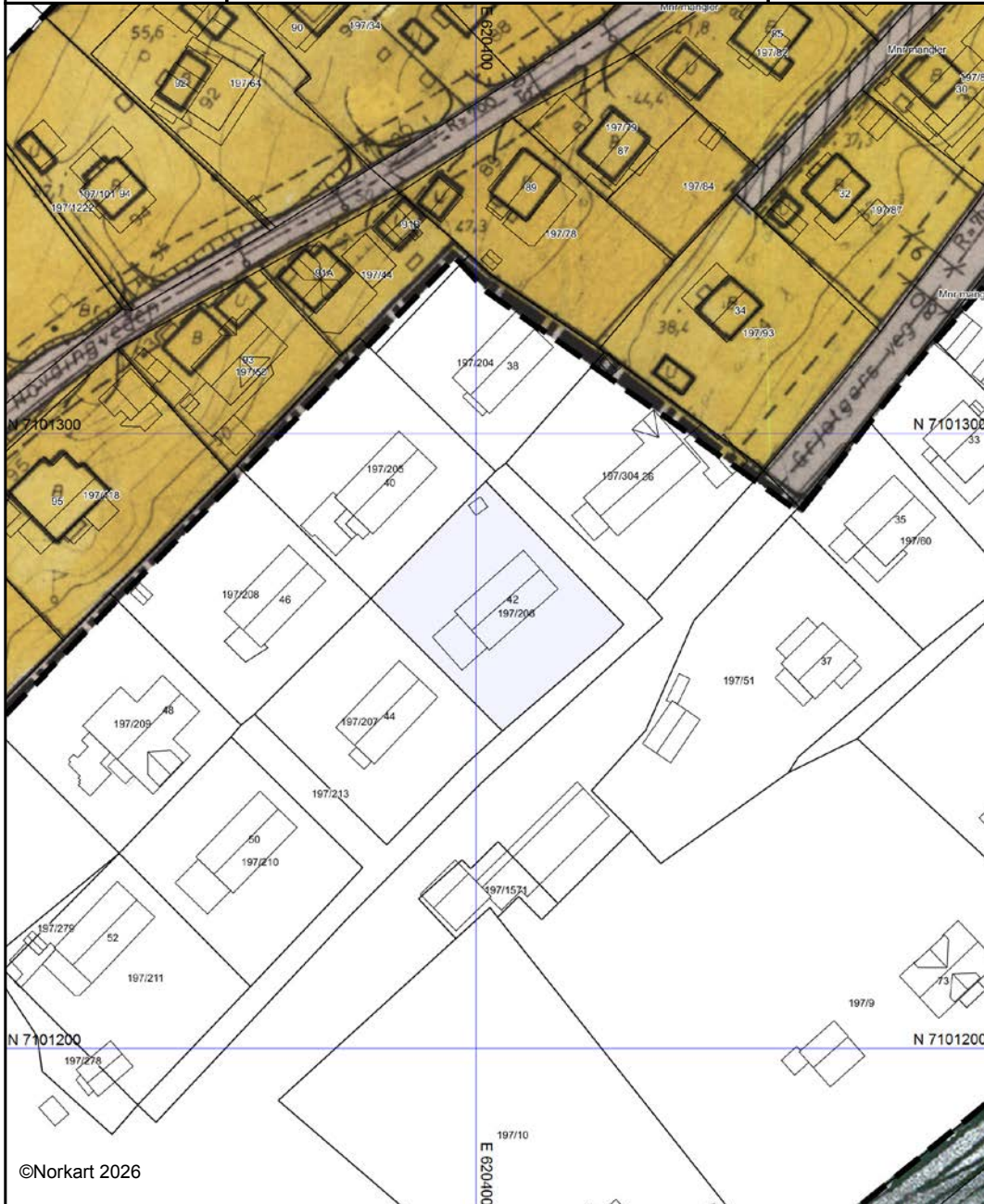
Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 197/206
Adresse: Grjotgars veg 42
Utskriftsdato: 04.05.2026
Målestokk: 1:1000




UTM-32



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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensnig



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

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



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?


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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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: Grjotgars veg 42
7725 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Hallvard Riseth Fjone

Telefon: 902 39 113
E-post: hallvard.riseth.fjone@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre