

aktiv.



Einar Solstads veg 10, 7715 STEINKJER

**Nordsihaugen - Betydelig
oppgradert enebolig med 2 nye
baderom, nytt kjøkken, nye
overflater, vindu m.m. Garasje**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 690 000,-
Omkostn.: Kr 93 640,-
Total ink omk.: Kr 3 783 640,-
Årlig festeavgift: Kr 1 794,-
Selger: Jm Trana Eiendom AS

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1948
BRA-i/BRA Total 174/198 kvm
Tomtstr.: 560.5 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 592
Oppdragsnr.: 1708260113

Nordsihaugen - Betydelig oppgradert enebolig med 2 nye badrom, nytt kjøkken, nye overflater

Betydelig påkostet bolig over 3 plan
Delvis etterisolert, nye vinduer, nye badrom, nytt kjøkken m.m.
Oppgradert rør og el-anlegg
Kort veg til alle sentrumsfunksjoner
Mulighet for snarlig overtakelse

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	32
Tilstandsrapport	35
Egenerklæring	63
Energiattest	69
Kommunaleavgifter	74
Eiendomsskatt	76
Kommunaltilknytning	77
El-rapport Tensio	78
Feieattest	85
Matrikkelrapport	87
Bygningsskisser	89
Byggemeld	95
Planopplysninger	98
Kart	99
Nabolagsprofil	104
Budskjema	113

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 174 kvm

BRA - e: 24 kvm

BRA totalt: 198 kvm

TBA: 31 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 64 kvm Entré, gang, bad, vaskerom og bod

BRA-e: 24 kvm Garasje

1. etasje

BRA-i: 81 kvm Gang, soverom, bad og stue/kjøkken

2. etasje

BRA-i: 29 kvm Gang, bod og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 kvm Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Det er foretatt endringer fra foreviste tegninger. Dette inkluderer bruksendringer som er søknadspliktige. Dette er ikke byggesøkt og godkjent, og bør derfor søkes om i ettertid.

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, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

560.5 kvm

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Steinkjer Kommune

Årlig festeavgift: 1794,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2034

Festekontrakten utløper

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i (venter på festekontrakt, legger inn dette når det er mottatt).

Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

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

Årlig festeavgift

Kr 1 794

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2034 i henhold til endringer i konsumprisindeksen for gjeldende periode.

Bortfesters transportgebyr

Kr 525

Beliggenhet

Boligen ligger på Nordsia, like utenfor Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og alle sentrumsfunksjoner.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer som stopper i nærheten, inkludert linje 630, 640, 680, 690, og 732, med en gangavstand på 7 minutter (0,6 km). Steinkjer stasjon ligger 13 minutter unna (1,1 km), og tilbyr forbindelser med linje F7 og R70. For flytransport er Namsos lufthavn 1 time og 8 minutter unna, mens Trondheim Værnes kan nås på 1 time og 24 minutter.

Dagligvarebutikker som Rema 1000 Guldbergaunet og Rema 1000 Nordsia ligger innen 10 minutters gangavstand (0,8 km). Det er også posttjenester tilgjengelig i butikkene.

Nærområdet har flere skoler og barnehager, inkludert Steinkjer skole (1,5 km), Steinkjer Montessoriskole (1,7 km), Egge barneskole (1,9 km), og Steinkjer ungdomsskole (0,9 km). Guldbergaunet barnehage ligger 0,8 km unna, mens Skjefte barnehage og Steinkjersannan barnehage er henholdsvis 1,2 km og 1,5 km unna.

Idrettsanlegg som Guldbergaunet friidrettsanlegg og Steinkjer videregående skole ligger i nærheten, med en gangavstand på 7-8 minutter (0,6 km). Treningssentre som 3T-Steinkjer og Care Treningssenter Steinkjer er også tilgjengelige innen 14-16 minutters gangavstand.

Området er vurdert som rolig og trygt, med lite trafikk og støynivå. Naboskapet er høflig, og det er gode servicemuligheter i nærheten.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1948. Bygningens fundamenter er ikke synlige. Grunnmuren er en betongmur, hvor store deler er innvendig igjenkledd. I tillegg er det forstøtningsmurer av betong. Dreneringen er fra byggeåret. Utvendige avløpsrør er av støpejern, og utvendige vannledninger er av plast. Det er etablert en sluk på øvre side av boligen. Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon med stående bordkledning. Deler av kledningen er skiftet ut, med noe ny kledning fra 2025. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon med tilgang til kryploft via en loftsluke. Taket er tekket med steinbelagte stålplater og papp. Det er montert takrenner, nedløp og beslag i metall og plast. Gulvet i underetasjen er av betong. Bygningen har trevinduer med 2-lags og 3-lags glass, hvor de fleste er skiftet i 2025. Det er også et trevindu med koblet glass. Ytterdøren er en malt hovedytterdør, og det er en skyvebalkongdør i malt tre. Det er etablert en balkong i betong, som delvis er plassert over en underliggende garasje. En utvendig trapp i betong er også etablert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

- Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er stedvis brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen. Vindskier er meget slitte og har noe råteskader. Kledningen er stedvis værslitt.

- Vindu med kobla glass

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

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Pipe og ildsted

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

- Rom Under Terreng

Avvik: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er avvik: Ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking ble det målt en vektprosent fukt på 12, noe som tilsvarer tørt trevirke. Det opplyses likevel om at det på fritt eksponert grunnmur i boden ble registrert forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler.

- KJELLER > BAD - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er avvik: Det er en mindre skade i benkeplaten på innredningen, samt noen mindre bruksmerker forøvrig.

- 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN - Avtrekk

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

- Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Det registreres fuktmerker og saltutslag på grunnmur i kjeller. Ved fuktsøk med kapasitiv fuktmåler registreres det forhøyede verdier.

- Grunnmur og fundamenter

Avvik: Det er avvik: Det registreres mindre riss, samt at utvendig puss stedvis er avsluttet over bakkenivå.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Forstøtningsmurer

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

- Terrengforhold

Avvik: 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.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 05.05.2026, utført av takstingeniør Tommy Berg

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2025

Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har ikke kjøpt boligselgerforsikring

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

Ja

Firmanavn: JMT Bygg, 2025

Beskrivelse: Innvendig totalrenovering av bolig. Alle våtrom er renoverert med nytt vann og avløpsnett, vaterguarg installert. El-anlegg er nytt i hele huset. Tilbygg til stue, ca 8 m2. Nytt kjøkken. Alle overflater er renoverert og etterisolert i 1. etasje. Underetasje er oppgradert med nytt bad og vaskerom.

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

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

Firmanavn: JMT Bygg AS, 2025

Beskrivelse: Utvidelse av stuedel, ca 8 m2, ny kledning på denne delen. Byttet alle vinduer unntatt vindu i trapperom til loft.

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

Firmanavn: Aurstad VVS AS, 2025

Beskrivelse: Det er byttet vann og avløpsledninger i hele boligen innvendig, avløp til ca 1,5 m innenfor grunnmur.

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

Firmanavn: Røli Multiservice AS, 2026

Beskrivelse: Varmepumpe flyttet.

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

Firmanavn: Reistad Mur og Flis AS, 2025

Beskrivelse: Ildsted fjernet og hull i pipe murt igjen. Feieluke flyttet.

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

Firmanavn: Elman AS, 2025

Beskrivelse: Hele anlegget er nytt.

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

Beskrivelse: Tilstandsrapport og boligsalgsrapporter ble utført før det ble kjøpt i 2025.

Innhold

Loft:

BRA-i 29 kvm: Gang, bod og 2 soverom

1. Etasje:

BRA-i 81 kvm: Gang, soverom, bad og stue/kjøkken

TBA 31 kvm: Terrasse og balkongareal

Kjeller:

BRA-i 64 kvm: Entré, gang, bad, vaskerom og bod

BRA-e 24 kvm: Garasje

Standard

Bad 1. etasje:

Flislagt baderom fra 2025 med elektriske varmekabler i gulv og mdf panel i himling.

Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og dusjhjørne med dusjvegger.

Det er elektrisk styrt vifte.

Bad kjeller:

Baderom fra 2025 med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Veggene har fliser og malte plater, og taket er malt. Rommet er utstyrt med innredning med to nedfelte

servanter, veggmontert toalett og dusjhjørne med dusjvegger. Det er elektrisk styrt

vifte.

Vaskerom kjeller:

Vaskerom fra 2025 med flislagt gulv og elektriske varmekabler. Veggene har malte plater og taket er malt. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og har opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater, mdf panel og trepanel.

Det meste av overflatene er nye fra 2025, med noen eldre gjenstående overflater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) fra 2025. Stoppekran er plassert i luke i vegg og i rørskap.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast fra 2025.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmepumpe: Det er etablert en luft til luft varmpumpe fra 2022.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert på bod. Anlegget er skjult.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 05.05.2026, utført av takstingeniør Tommy Berg

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

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Innvendig totalrenovering av bolig. Alle våtrom er renoverert med nye vann- og avløpsledninger, vaterguard instalert. El-anlegg er nytt i hele huset. Tilbygg til stue, ca 8 m2. Nytt kjøkken. Alle overflater er renoverert og etterisolert i 1. etasje. Underetasje er oppgradert med nytt bad og vaskerom.
- Alle våtrom er renoverert av Reistad flis og mur as.
- Det meste av overflatene er nye fra 2025.
- Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
- Det er avløpsrør av plast.
- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Helt nytt elanlegg i 2025
- Utvidelse av stue del, ca 8 m2, ny kledning på denne delen. Byttet alle vinduer unntatt vindu i trapperom til loft.
- Noe av kledningen er ny fra 2025.
- De aller fleste vinduene er skiftet i 2025.
- Ytterdøren er fra 2025.

2022:

- Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

2010:

- Balkongdøren er fra 2010.

1980:

- Boligen ble tilbygd.

Parkering

På egen gårds plass og i garasje

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har luft-til-luft varmepumpe og elektriske varmekabler på bad og vaskerom. 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: 21.09.2023 - med merknader i rapport 151845, rapport vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS:

Siste feiing: 21.03.17 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse. Eier har ikke tilrettelagt for feiing 20.10.25, 08.01.21, 08.01.19. Siste tilsyn: 14.11.24 Neste tilsyn: 2029. Eier har ikke tilrettelagt for tilsyn i forbindelse med salg. Ildsted som er registrert på skorsteinen: Wiking Logic på stua i 1.etg. Årsgebyr for feiing og tilsyn 500.-.

Avvik som er registrert:

1. Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Under tilsynet ble det observert at Wiking Logic på stue 1. etasje er feilmontert. Det skal i henhold til produktdokumentasjonen/ monteringsveiledning stå 10 cm fra brannmur og minst 35 cm fra direkte brennbart materiale. Avstanden fra siden på ildstedet til brennbart materialet ble målt til 24 cm

Anmerkninger som er registrert:

1. Ildsted, Vedovn, Stue 1 etasje. Ny montering av ildsted krever røykrørsinnføring i alle typer skorsteiner. Den dagen ildstedet byttes ut må det samtidig monteres røykrørsinnføring i skorstein.
2. Mangler røykvarsler i sokkel og på loft. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en fungerende røykvarslere i hver etasje.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

E

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 3 690 000

Omkostninger kjøper

3 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

92 250 (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))

93 640 (Omkostninger totalt)

110 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

113 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 783 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 800 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 803 340 (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 17 896 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

Avløp: 3 568,91 kr

Eiendomsskatt: 6 379,81 kr

Feste: 1 046,50 kr

Renovasjon: 3 900,00 kr

Vann: 3 001,25 kr

Sum: 17 896,47 kr

Årsgebyr for feeing og tilsyn: 500kr

Eiendomsskatt

Kr 6 379 for år 2025

Informasjon om formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte.

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. For primærbolig gjelder følgende:

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.

Andre utgifter

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

Tilbud om lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 592 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/197/592:

12.02.1949 - Dokumentnr: 420 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 68

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

12.02.1949 - Dokumentnr: 420 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 68

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

05.02.1949 - Dokumentnr: 377 - Opprettelse av matrikkelenheten

OPPRETTELSE - FRADELTA FRA EN ADRESSE

01.01.2018 - Dokumentnr: 11746 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:592

01.01.2020 - Dokumentnr: 1370478 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:592

10.06.1980 - Dokumentnr: 4168 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:594

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:999

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1001

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:1003

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold

til Bygningsloven. Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse for "oppførelse av bolighus" på tomt nr 720, Nordeihaugen, datert 28.05.1948.

Det foreligger bygningsanmeldelse for "tilbygg" på Reinart Solstads veg 10, datert 17.06.1980.

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes tegninger, ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold, dette inkluderer bruksendringer som er søknadspliktige. Dette er ikke byggesøkt og godkjent, og bør derfor søkes om i ettertid.

Avvikene nevnt over anses som lovlighetsmangler. En lovlighetsmangel innebærer et avvik mellom tillatt bruk og faktisk bruk. Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger Kommunedelplan Kommunedelplan Sentrum, ikrafttredelse 25.10.2018. Et delareal på 560 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Offentligrettslig pålegg:

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg: Dato for siste kontroll av anlegget: 21.09.2023 - med merknader i rapport 151845, rapport vedlagt i salgsoppgaven. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS: Siste feiing: 21.03.17 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse. Eier har ikke tilrettelagt for feiing 20.10.25, 08.01.21, 08.01.19. Siste tilsyn: 14.11.24 Neste tilsyn: 2029.

Eier har ikke tilrettelagt for tilsyn i forbindelse med salg. Ildsted som er registrert på skorsteinen: Wiking Logic på stua i 1.etg. Årsgebyr for feiing og tilsyn 500.-. Avvik som er registrert: 1.Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Under tilsynet ble det observert at Wiking Logic på stue 1. etasje er feilmontert. Det skal i henhold til produktokumentasjonen/monteringsveiledning stå 10 cm fra brannmur og minst 35 cm fra direkte brennbart materiale. Avstanden fra siden på ildstedet til brennbart materialet ble målt til 24 cm Anmerkninger som er registrert: 1. Ildsted, Vedovn, Stue 1 etasje. Ny montering av ildsted krever røykrørsinnføring i alle typer skorsteiner. Den dagen ildstedet byttes ut må det samtidig monteres røykrørsinnføring i skorstein. 2. Mangler røykvarsler i sokkel og på loft. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en fungerende røykvarslere i hver etasje.

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

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel 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.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 39 900,- av kjøpesum 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
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 2 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger + ev overtakelse
- 525 Faktura fra Steinkjer kommune, opplysninger feste, faktura 40698865
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 900 Utlegg fotograf
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 82 325

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

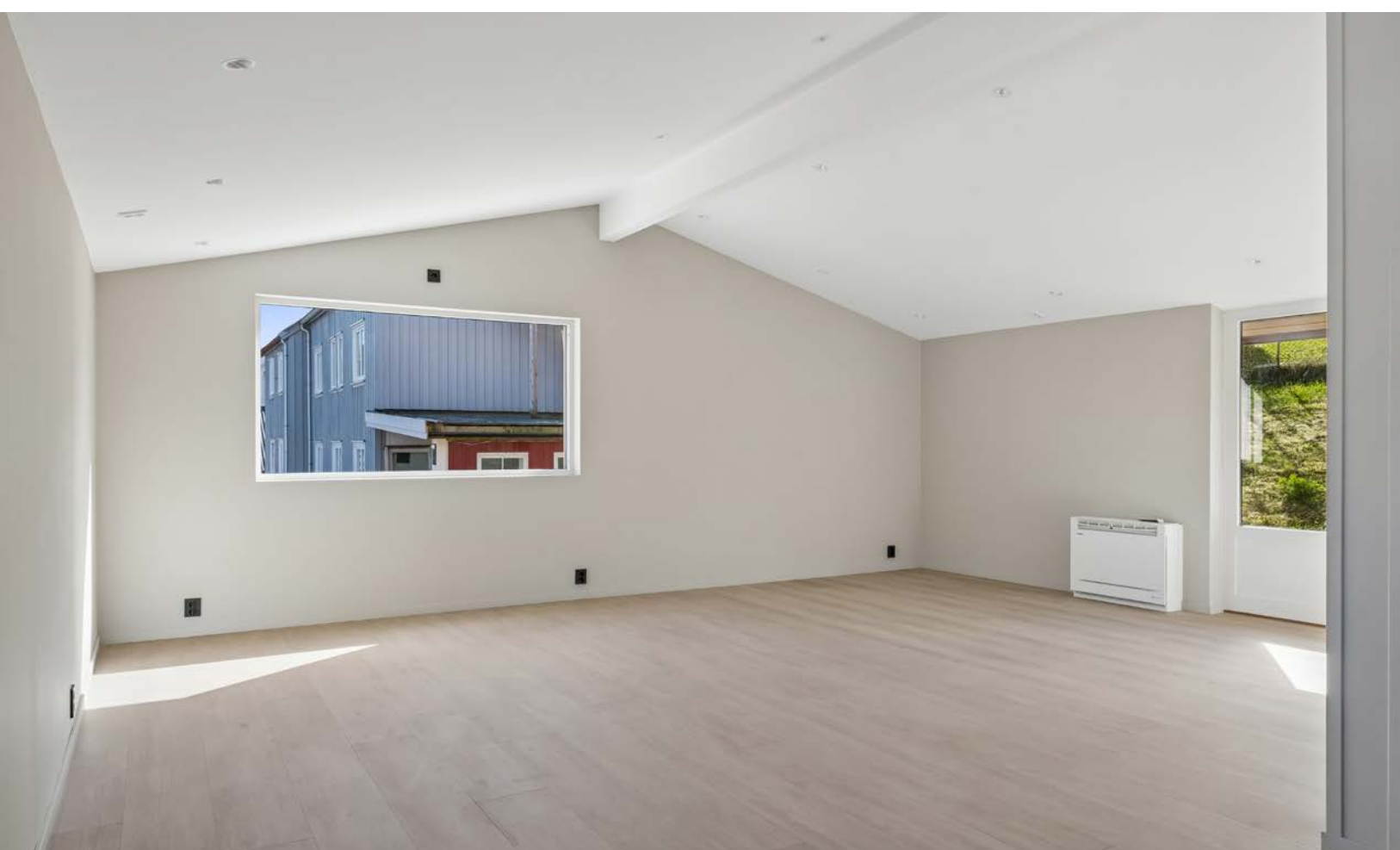
Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

15.05.2026







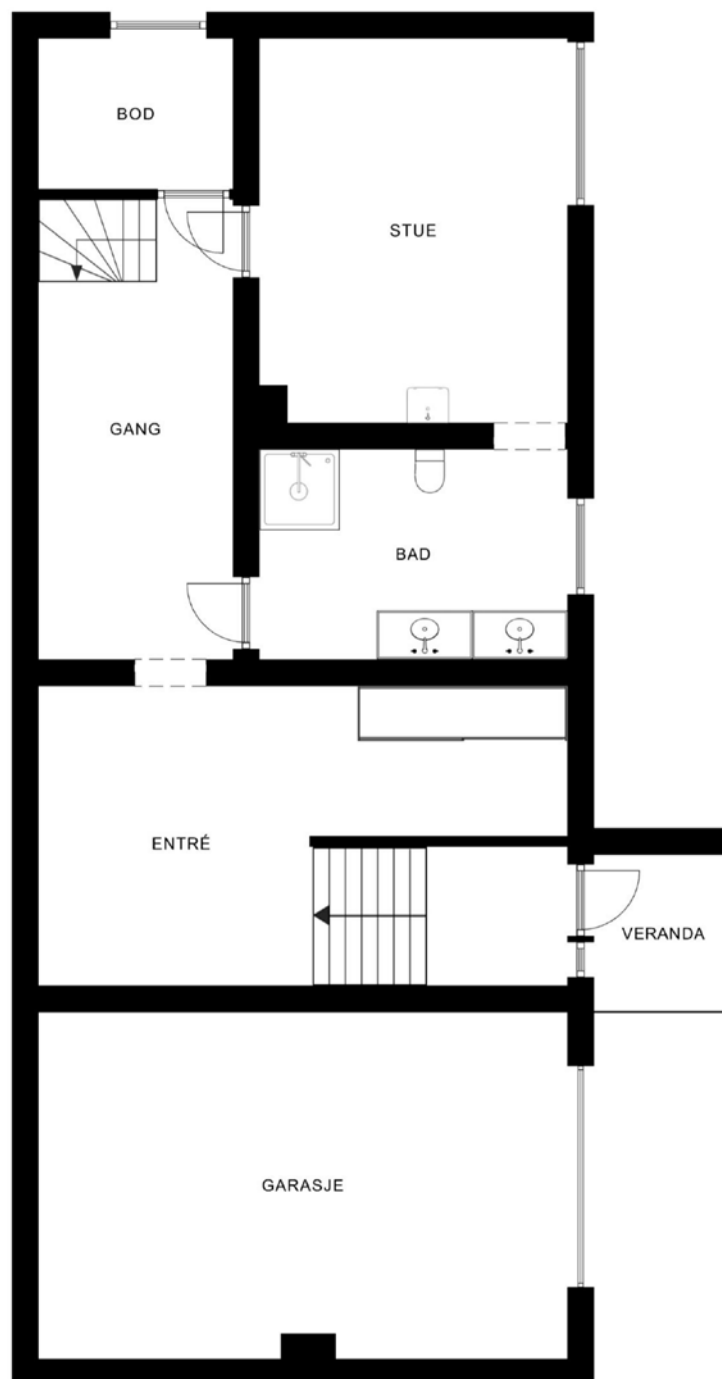






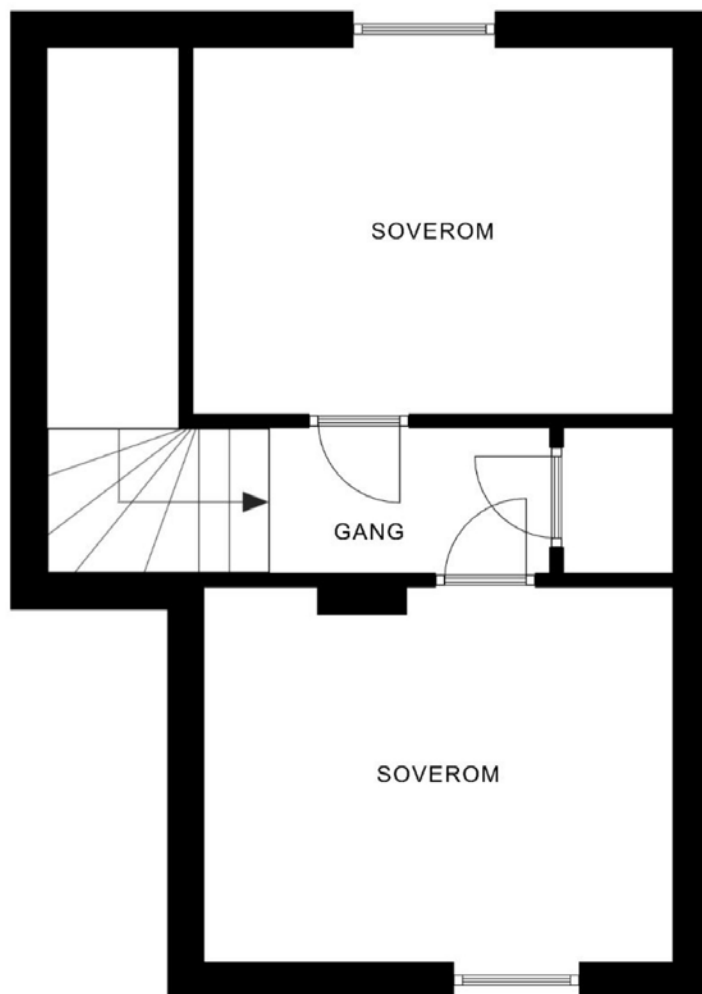


Plantegning



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

Plantegning



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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.

FFXIT

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

 Einar Solstads veg 10 , 7715 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 197, bnr. 592

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m² BRA-i: 174 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 15.05.2026

Oppdragsnr.: 21983-1228

Referansenummer: XZ1873

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: 52603782



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.

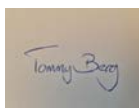
Norconsult Norge AS

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den 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 1948.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1948

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålblater og papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det likevel var dekket av snø på befaringsdagen.
Alder på tekkingen er ukjent.
Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall og plast.
Alder på takrenner og beslag er ukjent, men alder på deler av takrenner og nedløp er høy.
Inspeksjonen er foetatt fra bakkenivå og taket var dekket a snø, så oppdagede avvik kan forekomme.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Kledningen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når. Noe av kledningen er ny fra 2025.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det er en loftsluke til kryploft, men det er ikke stige. Inspeksjonen er derfor begrenset til det som er synlig stående på en 3-trinns gardintrapp under luken. Oppdagede avvik kan derfor forekomme, og en fullverdig inspeksjon anbefales utført når det er mulig.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass.
De aller fleste vinduene er skiftet i 2025.
Bygningen har et trevindu med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre.
Ytterdøren er fra 2025. Balkongdøren er fra 2010
Det er etablert en balkong i betong. Balkongen er delvis over underliggende garasje.
Det er etablert en utvendig trapp i betong.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, mdf panel og trepanel.
Det meste av overflatene er nye fra 2025. Noen eldre gjenstående overflater.
Boligen har mursteinspipe. Det er ikke etablert ildsted.
Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking ble det målt en vektprosent fukt på 12, noe som tilsvarer tørt trevirke.
Det opplyses likevel om at det på fritt eksponert grunnmur i boden ble registrert forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler.
Innvendig er det malte/lakkerte tretrapper fra byggeår. En trapp har lakkerte trinn, en trapp har beleg i trinn og en trapp har laminat på trinn.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Det er mdf panel i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 35

mm fall fra dør til sluk, inklusive ca 10 mm nedsenket dusjsone. Det er ca 35 mm fra sluk til topp vannnett sjikt ved dør.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servan og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.
Badet er ikke tatt i bruk enda, så hulltaking vil være hensiktsløst.
Fuktkontroll bør utføres en stund etter at badet er tatt bruk.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Det opplyses om at veggene ikke vil tåle belastningen av fritt vann, så ved en bruksendring som medfører at vegger utsettes for fritt vann må veggene oppgraderes for å tåle det.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 30 mm fall fra dør til sluk. Det er ca 30 mm fra sluk til topp vannnett sjikt ved dør.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har opplegg for vaskemaskin.
Innredningen var ikke ferdigmontert på befaringsdagen.
Det er elektrisk styrt vifte.
Vaskerommet er ikke tatt i bruk enda, så hulltaking vil være hensiktsløst.
Fuktkontroll bør utføres en stund etter at vaskerommet er tatt bruk.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Badet er helt nytt, og ikke tatt i bruk enda.
Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 35 mm fall fra dør til sluk, inklusive ca 5 mm nedsenket dusjsone. Det er ca 35 mm fra sluk til topp vannnett sjikt ved dør.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter,veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Innredningen er en tidligere pent brukt innredning, dvs. at den er ikke helt ny.
Det er elektrisk styrt vifte.
Badet er ikke tatt i bruk enda, så hulltaking vil være hensiktsløst.
Fuktkontroll bør utføres en stund etter at badet er tatt bruk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran i luke i vegg, og i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er etablert en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen er ikke funksjonstestet, men det er ikke opplyst om avvik på pumpen.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Beskrivelse av eiendommen

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 bygnings sakkyndig 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. Sikringssskap med automatsikringer plassert på bod. Skjult installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1948.

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

Store deler av grunnmuren er innvendig igjenkledd. Inspeksjonen er begrenset til synlige deler på boligens inn- og utside.

Forstøtningsmurer er av betong.

Boligen står i skrånende terreng.

Det er etablert en sluk på øvre side av boligen som tar unna en del av nelastningen av overflatevann.

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsledningene er ukjent, men undertegnede har ikke fått informasjon om at de er skiftet, noe som kan tyde på at de er fra byggeår, eller i alle fall har en høy alder.

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](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

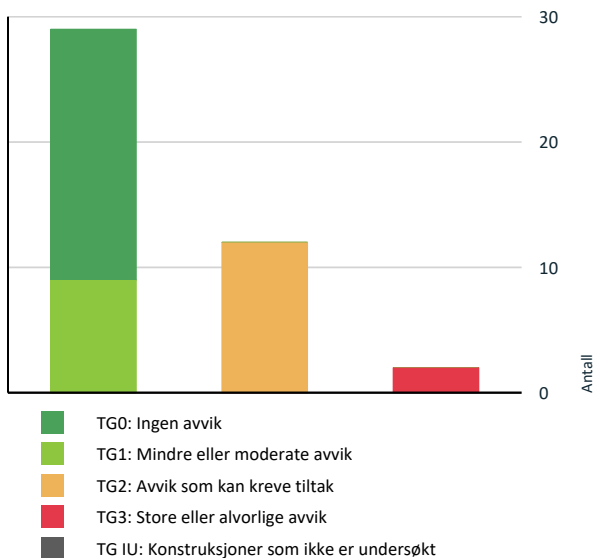
Enebolig

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

Det er foretatt endringer fra foreviste tegninger. Dette inkluderer bruksendringer som er søknadspliktige. Dette er ikke byggesøkt og godkjent, og bør derfor søkes om i ettertid.

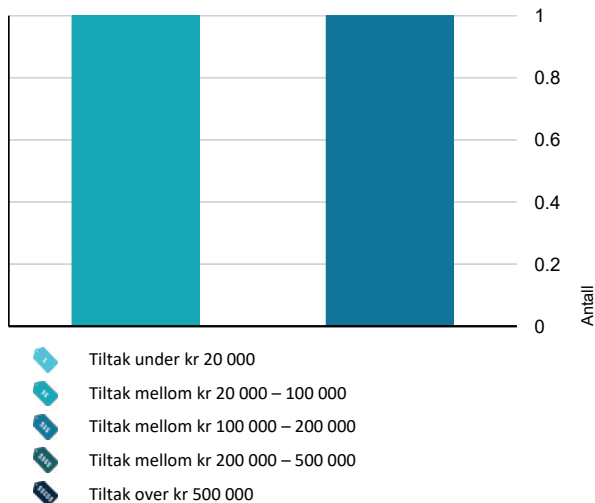
Sammendrag av boligens tilstand

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 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

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

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

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Sammendrag av boligens tilstand

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkningen.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er avvik:

Ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking ble det målt en vektprosent fukt på 12, noe som tilsvarer tørt trevirke.
Det opplyses likevel om at det på fritt eksponert grunnmur i boden ble registrert forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.



Tomteforhold > Fuksikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring 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 fuktmerker og saltutslag på grunnmur i kjeller. Ved fuksøk med kapasitiv fuktmåler registreres det forhøyede verdier.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er stedvis brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen.
Vindskier er meget slitte og har noe råteskader.
Kledningen er stedvis værslitt.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det registreres mindre riss, samt at utvendig puss stedvis er avsluttet over bakkenivå.



Utvendig > Vindu med kobla glass

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.



Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er en mindre skade i benkeplaten på innredningen, samt noen mindre bruksmerker forøvrig.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

En innvendig trapp mangler rekkverk.
Alle innvendige trapper mangler håndløper.
Det er ikke etablert røykvarslere, og brannslukningsapparat er eldre en. 10 år.
Åpning under rekkverk på balkongen er for stor.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1948

Anvendelse
Boligformål

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Basert på ferdiggattest.

Tilbygg / modernisering

1980	Tilbygg	Boligen ble tilbygd.
2025	Modernisering	Innvendig totalrenovering av bolig. Alle våtrom er renoveret med nye vann- og avløpsledninger, vaterguard installert. El-anlegg er nytt i hele huset. Tilbygg til stue, ca 8 m ² . Nytt kjøkken. Alle overflater er renoveret og etterisolert i 1. etasje. Underetasje er oppgradert med nytt bad og vaskerom. Arbeid utført av JMT Bygg. Opplyst i egenerklæringen. Alle våtrom er renoveret av Reistad flis og mur as. Opplyst i egenerklæringen. Utvidelse av stue del, ca 8 m ² , ny kledning på denne delen. Byttet alle vinduer unntatt vindu i trapperom til loft. Arbeid utført av JMT bygg. Opplyst i egenerklæringen.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater og papp. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det likevel var dekket av snø på befaringsdagen. Alder på tekkingen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekingen.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Andre tiltak:

Mose anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Taket må kontrolleres når det er snøfritt for å utelukke uoppdagede avvik.

Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall og plast.
Alder på takrenner og beslag er ukjent, men alder på deler av takrenner og nedløp er høy.
Inspeksjonen er foetatt fra bakkenivå og taket var dekket a snø, så uoppdagede avvik kan forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

En fullverdig kontroll anbefales utfør når det er mulig for å utelukke uoppdagede avvik

1 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Kledningen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når. Noe av kledningen er ny fra 2025.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er stedvis brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen.
Vindskier er meget slitte og har noe råteskader.
Kledningen er stedvis værslitt.

Konsekvens/tiltak

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

Vindskier bør skiftes ut.
Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

1 TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det er en loftsluke til kryploft, men det er ikke stige. Inspeksjonen er derfor begrenset til det som er synlig stående på en 3-trinns gardintrapp under luken.
Uoppdagede avvik kan derfor forekomme, og en fullverdig inspeksjon anbefales utført når det er mulig.



Tilstandsrapport

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og malte trevinduer med 3-lags glass. De aller fleste vinduene er skiftet i 2025.

TG 2 Vindu med kobla glass

Beskrivelse

Bygningen har et trevindu med koblet glass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduet bør skiftes i nær fremtid

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og skyvebalkongdør i malt tre. Ytterdøren er fra 2025. Balkongdøren er fra 2010

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en balkong i betong. Balkongen er delvis over underliggende garasje.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

TG 1 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert en utvendig trapp i betong.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater, mdf panel og trepanel. Det meste av overflatene er nye fra 2025. Noen eldre gjenstående overflater.

Årstall: 2025

Kilde: Egnerklæring

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke etablert ildsted.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Før ildsted eventuelt monteres anbefales det å kontakte brann/feiervesen for en fullverdig kontroll av pipen.

📍 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong og har laminat. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking ble det målt en vektprosent fukt på 12, noe som tilsvarer tørt trevirke.

Det opplyses likevel om at det på fritt eksponert grunnmur i boden ble registrert forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking ble det målt en vektprosent fukt på 12, noe som tilsvarer tørt trevirke.

Det opplyses likevel om at det på fritt eksponert grunnmur i boden ble registrert forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler.

Konsekvens/tiltak

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



📍 TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig er det malte/lakkerte tretrapper fra byggeår. En trapp har lakkerte trinn, en trapp har belegg i trinn og en trapp har laminat på trinn.

📍 TG 0 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Det er mdf panel i himling.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 35 mm fall fra dør til sluk, inklusive ca 10 mm nedsenket dusjsone. Det er ca 35 mm fra sluk til topp vannnett sjikt ved dør.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er ikke tatt i bruk enda, så hulltaking vil være hensiktsløst.
Fuktkontroll bør utføres en stund etter at badet er tatt i bruk.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Badet er helt nytt, og ikke tatt i bruk enda.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser og malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 35 mm fall fra dør til sluk, inklusive ca 5 mm nedsenket dusjsone. Det er ca 35 mm fra sluk til topp vannrett sjikt ved dør.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Innredningen er en tidligere pent brukt innredning, dvs. at den er ikke helt ny.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en mindre skade i benkeplaten på innredningen, samt noen mindre bruksmerker forøvrig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skade på benkeplate bør utbedres om mulig.

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet er ikke tatt i bruk enda, så hulltaking vil være hensiktsløs. Fuktkontroll bør utføres en stund etter at badet er tatt bruk.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

Det opplyses om at veggene ikke vil tåle belastningen av fritt vann, så ved en bruksendring som medfører at vegger utsettes for fritt vann må veggene oppgraderes for å tåle det.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

📌 TG 0 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

📌 TG 0 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 30 mm fall fra dør til sluk. Det er ca 30 mm fra sluk til topp vannrett sjikt ved dør.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

📌 TG 0 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring



KJELLER > VASKEROM

📌 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

KJELLER > VASKEROM

Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport

KJELLER > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vaskerommet er ikke tatt i bruk enda, så hulltaking vil være hensiktsløs.
Fuktkontroll bør utføres en stund etter at vaskerommet er tatt i bruk.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

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

Årstall: 2025

Kilde: Eier

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Stoppekran i luke i vegg, og i rørskap.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

Ventilasjon

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.
Varmepumpen er ikke funksjonstestet, men det er ikke opplyst om avvik på pumpen.

Årstall: 2022

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 0 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

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 bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndig 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. Sikringssskap med automatsikringer plassert på bod. Skjult installasjon.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2025
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Helt nytt elanlegg i 2025

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

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

El-anlegget er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1948.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres fuktmerker og saltutslag på grunnmur i kjeller. Ved fuktsøk med kapasitiv fuktmåler registreres det forhøyede verdier.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås. Store deler av grunnmuren er innvendig igjenkledd. Inspeksjonen er begrenset til synlige deler på boligens inn- og utside.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres mindre riss, samt at utvendig puss stedvis er avsluttet over bakkenivå.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Puss bør forlenges under bakkenivå.

Riss bør jevnlig kontrolleres for å avdekke om forholdet er stabilt, eller om det er under utvikling.

! TG 3 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Forstøtningsmuren må rives og ny mur bygges.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



! TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen står i skrånende terreng.

Det er etablert en sluk på øvre side av bygningen som tar unna en del av nelastningen av overflatevann.

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.

Kostnadsoverslag knyttes kun til justering av terrengfall, og ikke eventuelt merarbeid som følge av betong o.l. på baksiden av bygningen. For en komplett og nøyaktig pris må entreprenør kontaktes for et pristilbud.

Terrengfall 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av støpejern. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsledningene er ukjent, men undertegnede har ikke fått informasjon om at de er skiftet, noe som kan tyde på at de er fra byggeår, eller i alle fall har en høy alder.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

FORHOLD SOM 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 byggtknisk 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:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på håndlukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

En innvendig trapp mangler rekkverk.
Alle innvendige trapper mangler håndløper.
Det er ikke etablert røykvarslere, og brannslukningsapparat er eldre en. 10 år.
Åpning under rekkverk på balkongen er for stor.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Innhent nytt røykvarslerstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres 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

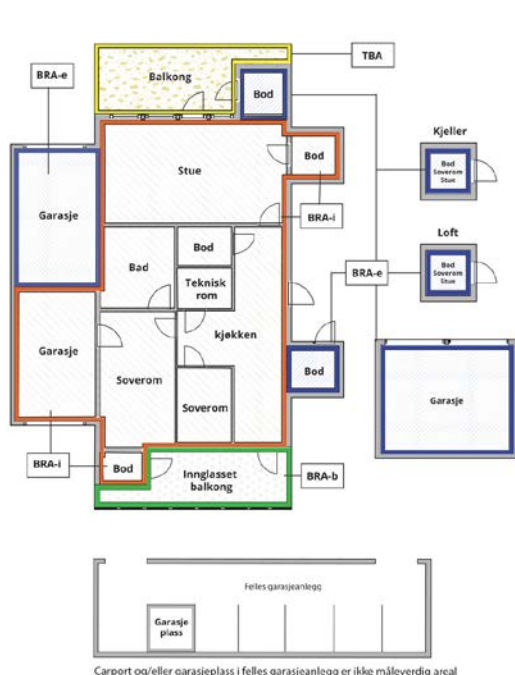
Hva er måleverdig areal?

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?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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)		
Loft	29			29	
1. etasje	81			81	31
Kjeller	64	24		88	
SUM	174	24			31
SUM BRA	198				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, bod, soverom, soverom 2		
1. etasje	Gang, soverom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller	Entré, gang, bad, vaskerom, bod	Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt endringer fra foreviste tegninger. Dette inkluderer bruksendringer som er søknadspliktige. Dette er ikke byggesøkt og godkjent, og bør derfor søkes om i ettertid.

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
05.5.2026	Tommy Berg Jm Trana Eiendom AS	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	592		0	560.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Einar Solstads veg 10

Hjemmelshaver

Steinkjer Kommune, Jm Trana Eiendom AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Nordsia, like utenfor Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og alle sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er skrånende, og opparbeidet med plen, busker og asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.05.2026	

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

John Magne Trana

Boligen

Einar Solstads Veg 10

7715 Steinkjer

5006-197/592/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2025
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har **ikke** kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: JMT Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Innvendig totalrenovering av bolig. Alle våtrom er renoverert med nytt vann og avløpsnett, vaterguarg innstallert. El-anlegg er nytt i hele huset. tilbygg til stue, ca 8 m². Nytt kjøkken. Alle overflater er renoverert og etterisolert i 1. etasje. Underetasje er oppgradert med nytt bad og vaskerom.

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

♦ **Ja**

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

Alle våtrom er totalrenoverert av Reistad Flis og mur AS

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

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: JMT Bygg AS

Beskrivelse av arbeidet: Utvidelse av stue del, ca 8 m², ny kledning på denne delen. Byttet alle vinduer unntatt vindu i trapperom til loft.

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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?: 2025

Firmanavn: Aurstad VVS AS

Beskrivelse av arbeidet: Det er byttet vann og avløpsledninger i hele boligen innvendig, avløp til ca 1,5 m innenfor grunnmur.

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?

♦ **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?:** 2026
Firmanavn: Røli Multiservice as
Beskrivelse av arbeidet: Varmepumpe flyttet
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025
Firmanavn: Reistad Mur og Flis AS
Beskrivelse av arbeidet: Ildsted fjernet og hull i pipe murt igjen. Feie luke flyttet
-

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **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?:** 2025
Firmanavn: Elman AS
Beskrivelse av arbeidet: Hele anlegget er nytt
-

Eiendommen og omgivelsene

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

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

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Ja**

Tilstandsrapport og boligsalgsrapporter ble vel utført før det ble kjøpt i 2025

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

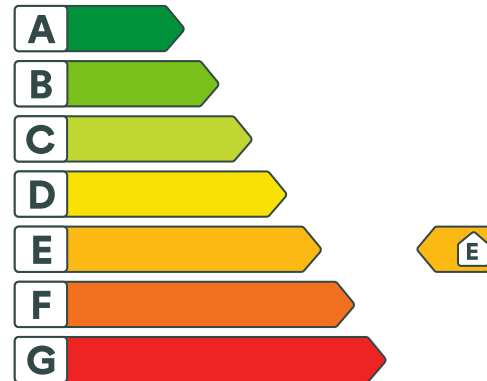


41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



Adresse Einar Solstads veg 10, 7715 STEINKJER	
Dato for energimerking 05.05.2026	Merkenummer Energiattest-2026-291053
Bygningskategori Småhus	Bygningsnummer 184946319
Gårdsnummer 197	Bruksnummer 592
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 1948	Bygningstype Enebolig
Bruksareal 198,0 m²	Oppvarmet bruksareal 174,0 m²
Oppvarmet etasje 3	Bygningsmateriale Tre
Oppvarming Elektrisitet, Varmepumpe	
Ventilasjon Periodisk 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
284,98 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
347,48 kWh/m²

Totalt levert pr. år
60 461 kWh



Einar Solstads veg 10, 7715 STEINKJER



Detaljering

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



Einar Solstads veg 10, 7715 STEINKJER



Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: 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 12: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



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>



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	592	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Einar Solstads veg 10, 7715 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	3 568,91 kr
Eiendomsskatt	6 379,81 kr
Feste	1 046,50 kr
Renovasjon	3 900,00 kr
Vann	3 001,25 kr
Sum	17 896,47 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Festeavgift, Steinkjer kommune	0%	1794 stk	1.00	1/1	0 %	1 794,00 kr	598,00 kr
Renovasjon 140L	25%	1 ab	4250.00	1/1	0 %	4 250,00 kr	1 416,65 kr
Vann forbruk	25%	14.5 m3	26.20	1/1	0 %	379,90 kr	379,90 kr
Fradrag akonto vann	25%	-25 m3	26.20	1/1	0 %	-655,00 kr	-654,98 kr
Avløp forbruk	25%	14.5 m3	35.98	1/1	0 %	521,64 kr	521,64 kr
Fradrag akonto avløp	25%	-25 m3	35.98	1/1	0 %	-899,38 kr	-899,40 kr
Vannmåler forskudd	15%	29 m3	24.10	1/1	0 %	699,02 kr	229,48 kr
Vann forbruk	15%	14.5 m3	24.10	1/1	0 %	349,51 kr	349,51 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Fradrag akonto vann	15%	-25 m3	24.10	1/1	0 %	-602,60 kr	-602,58 kr
Vann fast del	15%	1 ab	1670.95	1/1	0 %	1 670,95 kr	556,97 kr
Avløpmåler forskudd	15%	29 m3	36.24	1/1	0 %	1 050,86 kr	345,01 kr
Avløp forbruk	15%	14.5 m3	33.10	1/1	0 %	479,91 kr	479,91 kr
Fradrag akonto avløp	15%	-25 m3	33.10	1/1	0 %	-827,42 kr	-827,45 kr
Avløp fast del	15%	1 ab	1933.15	1/1	0 %	1 933,15 kr	644,37 kr
					Sum	10 144,54 kr	2 537,03 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 EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

Opplysninger om eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	592	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Einar Solstads veg 10, 7715 STEINKJER								

Eiendomsskatt registrert på eiendommen

Taksten gjelder for det kalenderåret den er vedtatt.

Takst	2 542 000,00 kr
Skatt	5 605,00 kr
Bunnfradrag	0,00 kr
Antall boenheter	1
Dato vedtatt	01.01.2026
Eiendomsstype	Formuesgrunnlag Bolig
Promillesats	3.15 ‰
Fritak	Ingen

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	592	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Einar Solstads veg 10, 7715 STEINKJER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
47147445	1068	31.12.2025	Stipulert forbruk	29

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:	592	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Einar Solstads veg 10, 7715 STEINKJER						
Dato:	28.04.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?	Rapport nr. 151845	
Dato for siste kontroll av anlegget:	21.09.2023	
Merknader:		

KOLSTAD NILS LENNART
Einar Solstads veg 10

(BATCH)
PIN-kode: 0181

7715 STEINKJER

Deres ref.:

Saks nr.:

AnleggsId:

Dato:

DLE-151845

1038775-001

25.09.2023

Forhåndsvarsel Rapport etter kontroll av elektrisk anlegg

Vedlagt følger rapport nr. 151845 etter kontroll den 21.09.2023 av det elektriske anlegget i Einar Solstads veg 10, 7715 STEINKJER.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3, og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet Tensio TN AS sitt forsyningsnett.

Det er eier/byggherre og brukers ansvar at de elektriske installasjonene til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Det lokale eltilsyn vil derfor normalt forholde seg til eier/byggherre med eventuelle pålegg og oppfølging av disse.

Rapporten beskriver de feil og mangler som ble funnet ved vår kontroll. Med bakgrunn i denne vurderer vi å gi et pålegg om å rette de påpekte feil og mangler.

Vi gjør oppmerksom på Forvaltningslovens § 16 som gir parter i saken rett til uttalelse før vedtak (pålegg) treffes. Det anmodes om at rapporten gjennomgås, og at eventuelle merknader sendes Det lokale eltilsyn innen 23.10.2023. Parter i saken har også rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, jfr. Forvaltningslovens §§18-19.

Om vi ikke mottar merknader innen fristen, vil feil og mangler beskrevet i rapporten bli lagt til grunn i vår videre saksoppfølging.

Med hilsen

Trond Overvik
Faglig ansvarlig DLE

Dokumentet utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.

Vedlegg: Rapport

For Det lokale eltilsyn ved Tensio TN AS

Elsikkerhet Norge AS

Midtstranda 51

2321 HAMAR

+4748055999

Side 1 av 5

AnleggsId:

1038775-001

Rapportnr./SaksId.:

151845

Mottaker

KOLSTAD NILS LENNART

Einar Solstads veg 10

7715 STEINKJER

Anleggsadresse

-

Einar Solstads veg 10

7715 STEINKJER

PIN-kode: 0181

Rapport

I henhold til Lov av 29. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven (Bl.a. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, FEL), utøves det kontroll av elektriske anlegg.

Melding om rettingsarbeidet slik det er utført skrives under hvert punkt og sendes Det lokale eltilsyn, dle.in@tensio.no (alt. pr.post til: Det lokale eltilsyn, Tensio TN AS, Postboks 2551, 7736 Steinkjer). Rettingsarbeidet skal utføres av registrert el-virksomhet.

Kontrollert av

Ken Uno Sannerhaugen

Kontrolltype

Periodisk

Kontrolldato

21.09.2023

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

STIKKPRØVEKONTROLL AV BOLIG MED TILKNYTTET GARASJE.

- 1 **Sikringsskap** Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet, jfr. FEL §28.

Gjelder i bunnen av sikringsskapet.

- 2 **Toalett** Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Gjelder reflektorovn på toalett i 1 etg.

- 3 **Vindfang** Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig, jfr. FEL §21.

Gjelder stikkontakter med og uten jord innenfor samme område i stue, som utgjør at fare for samtidig berøring er til stede.

Kontrollen av det elektriske anlegget ble gjennomført iht. krav stilt i forskrifter som var gjeldende da det elektriske anlegget var nytt, eller ved eventuelle senere endringer/utvidelser. Anlegg utført etter eldre forskrifter innehar ikke samme sikkerhetsnivå som dagens forskrifter stiller til elektrisk anlegg. Vår kontroll er gjennomført som en stikkprøvekontroll. Dette kan innebære at ikke alle feil eller mangler ved anlegget er avdekket.

RETTELSE ER UTFØRT AV:

Dato

Underskrift montør

Dato

Stempel/Underskrift elektroinstallatør

Isol.motst. ved kontroll

4,6 M Ω

Etter utbedring

..... M Ω

Elsikkerhet Norge AS

21.09.2023

Ken Uno Sannerhaugen

Elsikkerhetsingeniør

Rapporten utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.

- 4 **Kjøkken** Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Gjelder benkebelysning med stikkontakt.

- 5 **Kjøkken** Stikkontakt manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Gjelder stikkontakt ved kjøleskap.

- 6 **Kjøkken** Stikkontakt manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Gjelder teknisk stikkontakt for komfyr.

- 7 **Gang** Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved normal bruk, jfr. FEL §20.

Gjelder installasjoner i gang 2 etg. med kabel av type Kuhlo, med ledende metallisk ytterkappe. Målinger mellom sikringsskapets jordskinne og ytterkappen, viser en berøringsspenning på 52,8V.

- 8 **Stue** Jordet og ujordet elektrisk utstyr kunne berøres samtidig, jfr. FEL §21.

Gjelder stikkontakter med og uten jord innenfor samme område i stue, som utgjør at fare for samtidig berøring er til stede.

- 9 **Stue** Stikkontakten manglet strømstyrt jordfeilvern med utløsestrøm høyst 30 mA, jfr. FEL §21.

De jordede stikkontaktene i stuen mangler jordforbindelse til sikringsskapet. Ved etablering av dette i forbindelse med kontinuitetsmåling løser vernet i sikringsskapet ut. Dette indikerer jordfeil i en lukket del av installasjonen.

- 10 **TV-stue** Kabelen var avmantlet utenfor kapslingen/dekselet, jfr. FEL § 28.

Gjelder lampettledninger tilkoblet i lamper i tak.

- 11 **TV-stue** Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet, jfr. FEL §28.

Gjelder lampettledninger i tak.

- 12 **Soverom** Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved normal bruk, jfr. FEL §20.

Gjelder installasjoner i bod, på venstre soverom 3 etg. med kabel av type Kuhlo, med ledende metallisk ytterkappe. Målinger mellom sikringsskapets jordskinne og ytterkappen, viser en berøringsspenning på 62V.

- 13 **Soverom** Anlegget ga ikke beskyttelse mot elektrisk støt ved normal bruk, jfr. FEL §20.

Gjelder installasjoner i høyre soverom i 3 etg. med kabel av type Kuhlo, med ledende metallisk ytterkappe. i Målinger mellom sikringsskapets jordskinne og ytterkappen, viser en berøringsspenning på 53,2V.

- 14 **Vaskerom** Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Gjelder belysning med stikkontakt over vaskemaskin.

- 15 **Generelt** Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert el-virksomhet eller fjernes, jfr. FEL §9.

Vår kontroll er stikkprøvebasert og er utført i samsvar med Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskaps (DSB) krav til offentlig kontroll. Det kan ikke utelukkes at anlegget har flere avvik enn det som fremgår av tilsynsrapporten og på bakgrunn av antall feil / mangler påpekt, må det foretas en fullstendig gjennomgang av den elektriske installasjonen i boligen for å forhindre brann og berøringsfare.

16 Vaskerom

Jordelektroden var ikke tilfredsstillende utført, jfr. FEL §19.

Gammelt vannrør i stål som ikke lenger er i bruk har vært nyttet som jordelektrode. Stålrøret er kappet og tilførselen av vann er endret. Hovedjordleder er ikke tilkoblet noe ny jordelektrode som kunne lokaliseres.

17 Vaskerom

Anmerkning:

Varmtvannsbereder var tilkoblet via stikkontakt og støpsel (plugg). Erfaringene viser at det ofte oppstår varmegang på slike stikkontakter og støpsler som utsettes for stor belastning over lang tid. På bakgrunn av dette anbefaler vi at slike varmtvannsberedere har fast tilkobling til det elektriske anlegget. En slik tilkobling må i så fall utføres av en registrert installasjonsvirksomhet.

18 Kjøkken

Anmerkning:

Komfyrvakt har siden 2010 vært et krav i nye boliger. Tørrkoking og antenning av olje/fett på komfyrer og platetopper er av de vanligste årsakene til boligbrann. Komfyrbrann skyldes uforsiktighet, uoppmerksomhet og glemsomhet ved matlaging. Det kan du enkelt gjøre noe med ved å gå til anskaffelse av en komfyrvakt.

En komfyrvakt består av en sensor og en strømbryter, som enten er plassert bak komfyren eller i sikringsskapet. Sensoren overvåker kokeplatene. Hvis sensoren oppdager fare for brann, utløser den en alarm. Om ingen reagerer på alarmer, gir sensoren signal til bryteren om å kutte strømmen til komfyren.

For Det lokale eltilsyn ved Tensio TN AS

Elsikkerhet Norge AS

Midtstranda 51

2321 HAMAR

+4748055999

Side 5 av 5

AnleggsId:

1038775-001

Rapportnr./SaksId.:

151845

19 **Generelt**

Anmerkning:

Deler av installasjonen er av eldre dato, gamle kabler/ledninger har grunnet sin alder ofte tørr og sprø isolasjon rundt ledningene. Det er derfor ikke tilrådelig å videreføre installasjoner fra koblingspunkter med slike kabler/ledninger. Grunnet alderen er det også faremomenter forbundet med høy belastning og oppvarming av slike kabler/ledninger. På bakgrunn av ovenstående anbefaler vi at du som eier/bruker, og ansvarlig for installasjonene, starter prosessen med å fase ut de deler av installasjonen som er utført med slik kabel/ledninger.



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 13.05.2026

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 9161198
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 197
Bruksnr: 592

Adresse: Einar Solstadsveg 10, 7715 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing: 21.03.17 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse
Eier har ikke tilrettelagt for feiing 20.10.25, 08.01.21, 08.01.19

Siste tilsyn: 14.11.24 Neste tilsyn: 2029
Eier har ikke tilrettelagt for tilsyn i forbindelse med salg

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Wiking Logic på stua i 1.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 500.-.

Avvik som er registrert:

1. Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Under tilsynet ble det observert at Wiking Logic på stue 1. etasje er feilmontert. Det skal i henhold til produktdokumentasjonen/monteringsveiledning stå 10 cm fra brannmur og minst 35 cm fra direkte brennbart materiale. Avstanden fra siden på ildstedet til brennbart materialet ble målt til 24 cm

Anmerkninger som er registrert:

1. Ildsted, Vedovn, Stue 1 etasje. Ny montering av ildsted krever røykrørsinnføring i alle typer skorsteiner. Den dagen ildstedet byttes ut må det samtidig monteres røykrørsinnføring i skorstein.
2. Mangler røykvarsler i sokkel og på loft. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en fungerende røykvarslere i hver etasje.

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

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	EINAR SOLSTADS VEG 10	Beregnet areal	560.5
Etablert dato	08.02.1949	Historisk oppgitt areal	560,7
Oppdatert dato	16.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle 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	197/592
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 03.01.2018	197/592
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	08.02.1949			197/2 (-560,7), 197/592 (560,7)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101629.45	622257.16	0	Ja	560.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
JM TRANA EIENDOM AS S927580799	Fester (F) 1/1	Tranaskogvegen 41 7716 STEINKJER	
STEINKJER KOMMUNE S840029212	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 2530 7729 STEINKJER	

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
TRANA KEVIN F310806*****	Fester registrert hos skattemyndighetene (SF)	TRANASKOGVEGEN 41 7716 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Einar Solstads veg 10

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7715 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	207 Alheim-Skjervetrøa	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184946319		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 184946319: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	150
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	150
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Einar Solstads veg 10	H0101	197/592	150	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	25	0	25	0	0	0
H01	1	74	0	74	0	0	0
K01	0	51	0	51	0	0	0

SITUASJONSPLAN E. SOLSTADSV. 10

MÅL 1:1000

VEDLEGG TIL TEGNING AV 1980-06-02

Sak nr. 443/80

godkjent den 17/6

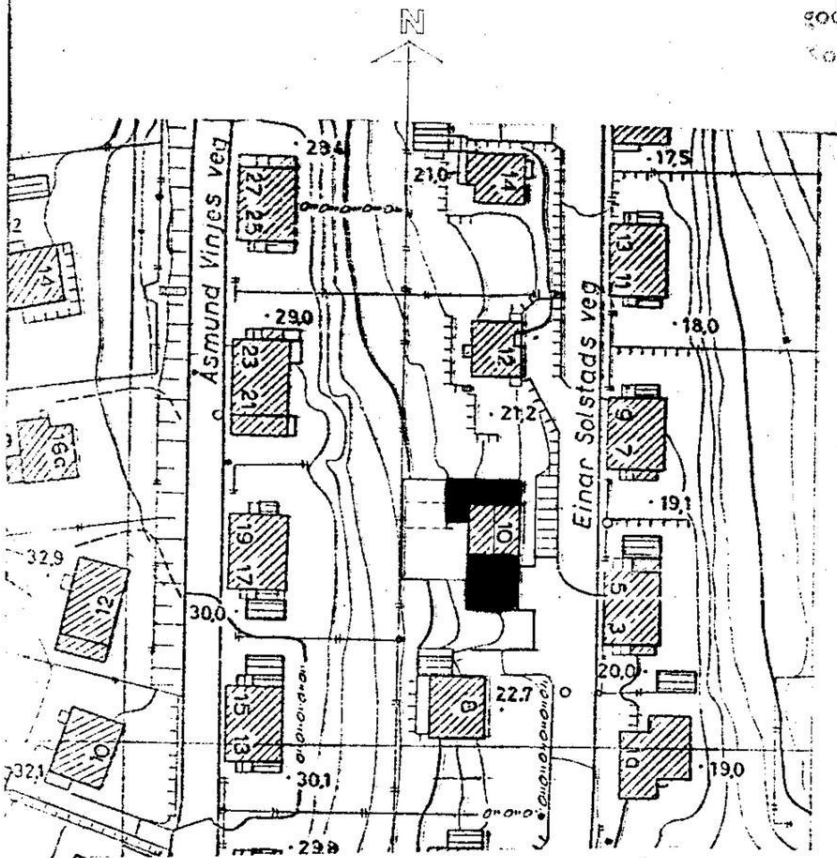
1980

Konf. brev av 20/6

1980

St. Bygningaråd

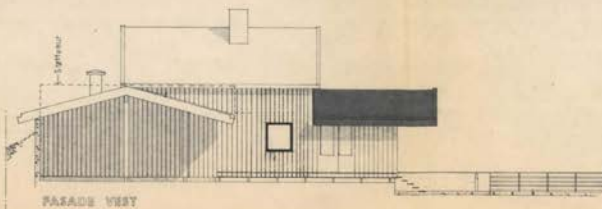
vef. Fosses



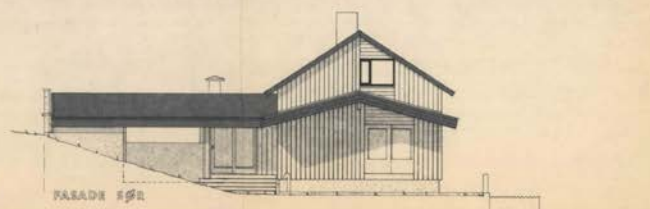
ELDRE BYGG

TILBYGG

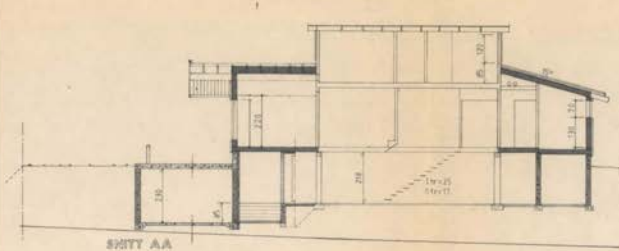
St. Bygn. råd
Sak. nr. 443/80
møte 17.6.80



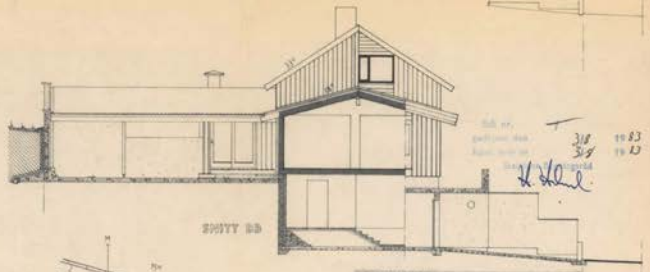
FASADE VEST



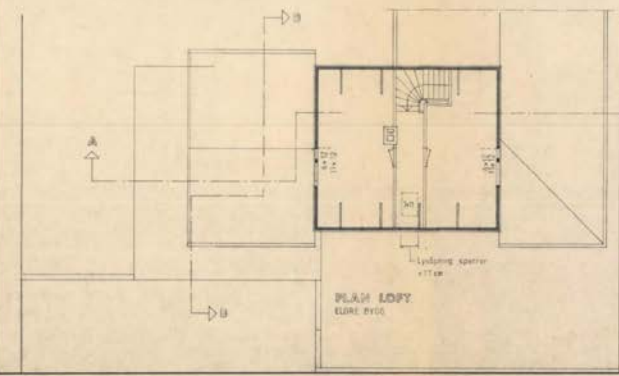
FASADE ØST



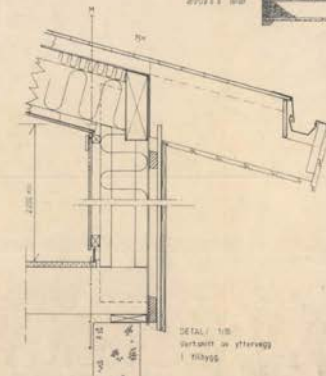
SNITT AA



SNITT BB



PLAN LOFT
EURET 1/100

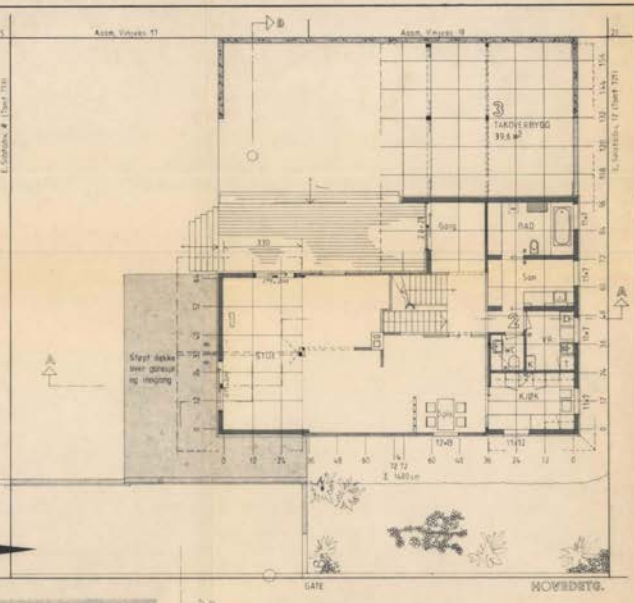
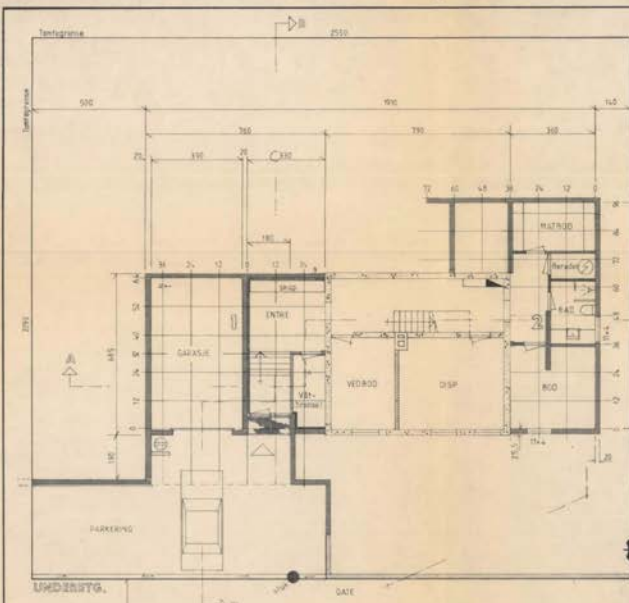


DETAL 1/10
vinduport og yttervegg
i tilbygg

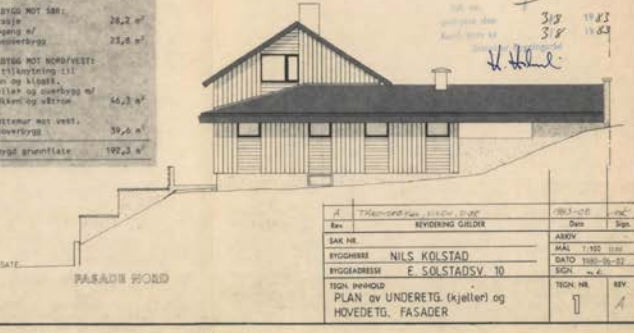
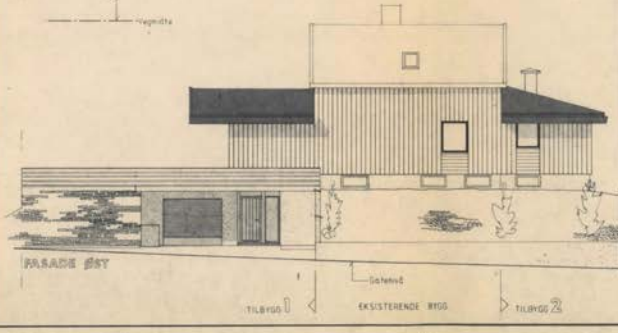
KONSTRUKSJON:
 50x200 mm bjelker i 60 cm c/c,
 200 mm mineralull isolasjon,
 21/22 mm gipsv. innlegg,
 10x100 mm opp. kransest. /
 200 mm mineralull isolasjon,
 6 mm ekstra vindert. spenn. utvendig.
 Forhullsinnlegg, 50 mm utledning,
 19x 75 mm underliggere,
 19x175 mm overliggere.

TAK:
 10x300 mm løstbert stråle,
 50x200 mm takbeer i 60 cm c/c,
 200 mm mineralull isolasjon,
 50x50 mm søppelring i 60 cm c/c,
 50 mm mineralull isolasjon,
 forhullsinnlegg, strålelister,
 50x50 mm spikerlag/teker i
 120 cm c/c,
 taklister (kvalitet), søppelring

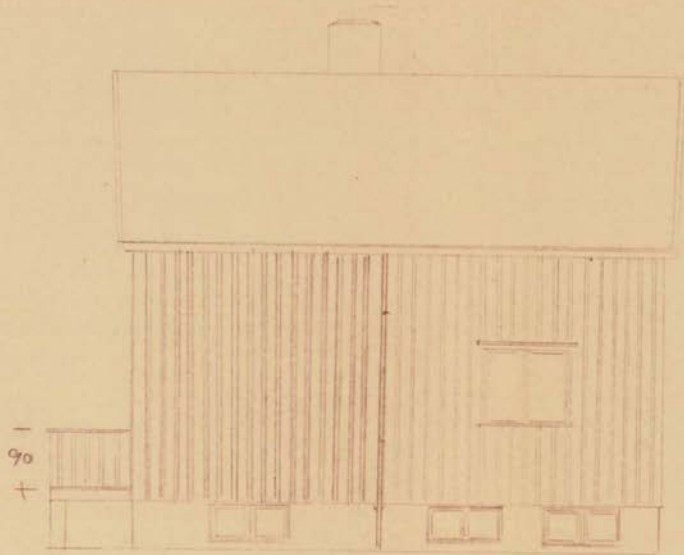
ARKIV	REV
REVIDNING GRUNN	2
SAK NR	AKV
BYGGHERR	NILS KOLSTAD
BYGGSMESSE	E. SOLSTADSV. 10
TEGN NR	REV
TEGN	2
REV	A



Eldre Bygg	54,5 m ²
1 TILBYGG NOT SØK. Garasje	26,2 m ²
Inngang nr stummebygg	23,6 m ²
2 TILBYGG NOT BORDFVETT. Ny stillingsring til vann og klosett. Kjeller og overbygg nr 1 (køkken og utvann)	44,3 m ²
3 SØVNEROM med vest. Takoverbygg	39,6 m ²
Restgjeld grunnflate	192,2 m ²



REVIDING GJELDER	Dato	Sign.
SAK NR.	ARBV.	
BYGGHERR	SAK	1 190 1000
BYGGADRESS	DATE	1985-06-22
TEGN. INNHOLD	TEGN. NR.	REV.
PLAN av UNDERETG. (kjeller) og HOVEDETG. FASADER	1	A

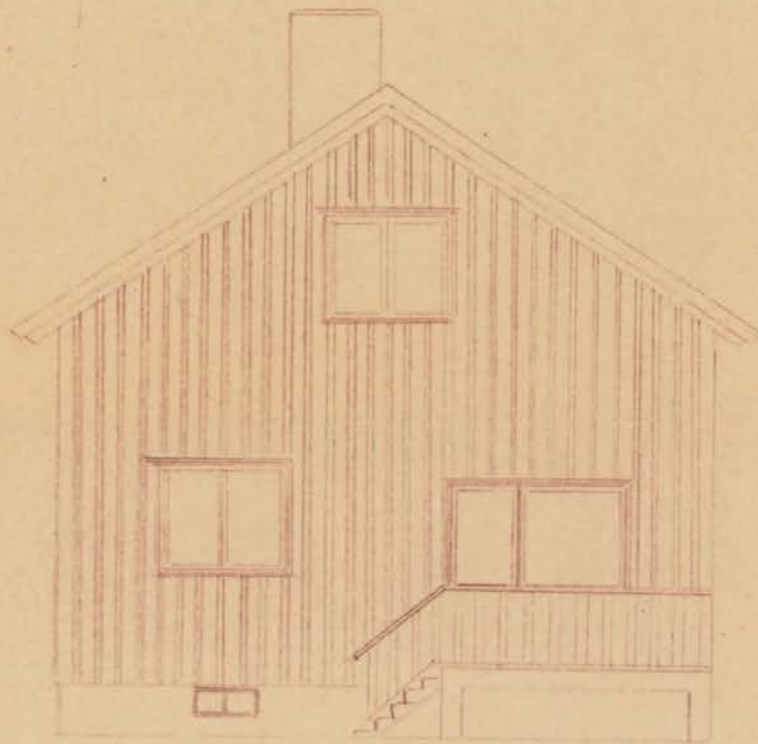


St. Bygn. råd
 sak. nr. 57/60
 møte 27/9-60

Sak nr. 57/60 27/9 10/60
 godkjent den 30/9 10/60
 Konf. brev av Steinkjer Bygningråd

Mundtlygt

Eksempel Fasade Syd	11.11.60	VV 22.3.60
Bygningsrådet	Forsand	15.9.60
Ved. Kåre	Steinkjer	15.9.60



St. Bygn. råd
 sak. nr. 57/60
 møte 29/9. 60

Sak nr. 57/60 29/9 19 60
 godkjent den 30/9/19 60
 Konf. brev av Steinkjer Bygningråd
[Signature]

ENERBOLIG Savelfase vest.	1960 W 22.548 1-50
Lyvina Kolstad	Jerandest 16-9-60
Kidokkåm	Steinkjer 15-9-60

304

346

Attest nr.

Byg.-jnr.

for det for herr *Oyvind Holstad*

anmeldte bygningsarbeide på *tomt*
nr 720, Nordstrången,
nemlig *oppførelse av bolig -*
hus i 1 1/2 etasje.

Godkjent i henhold til bygningsrådets
beslutning av *28/5 - 1948.*

Ansvarshavende: *K. Sathemmyer*

Bygningsforretning (Entreprenør)

og Erl. Wald

Til kommunekassen skal betales kr. *30,-*
(Se regning for avgiften)

Byggetillatelseskort og regning er sendt
Steinkjer kemnerkontor den 194

Attest for påtegning sendt helserådets
formann den..... 194

Erklæring
fra helserådets formann

av

.....

.....

.....

Ferdigattest
meddelt overensstemmende med den gitte
byggetillatelse

.....

.....

.....

Steinkjer bygningsråd, den 1940

Larsen

bygningssjef.

Ferdigattest

Herved bevitnes at det for herr
utførte bygningsarbeid på
nemlig
er lovmessig utført og kan tas i bruk overensstemmende med den meddelte byggetillatelse

Steinkjer bygningsråd, den 19

.....
bygningsjef

Attest nr.

Byg.-jnr. 443/80

for det for herr Olav Røstved

anmeldte bygningsarbeid på Reinav Røstveds veg 10

nemlig tilbygg

Godkjent i henhold til bygningsrådets beslutning av 17. juni 1980

Ansvarshavende:

Bygningsforretning (Entreprenør)

Til kommunekassen skal betales kr. 226,-

(Se regning for avgiften)

Byggetillatelseskort og regning er sendt Steinkjer kemnerkontor den 23/6-1980.



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 27.04.2026

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	592	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Einar Solstads veg 10, 7715 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 560 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende



Steinkjer kommune

Grunnkart

Eiendom: 197/592
Adresse: Einar Solstads veg 10
Dato: 27.04.2026
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. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktbeste	



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.



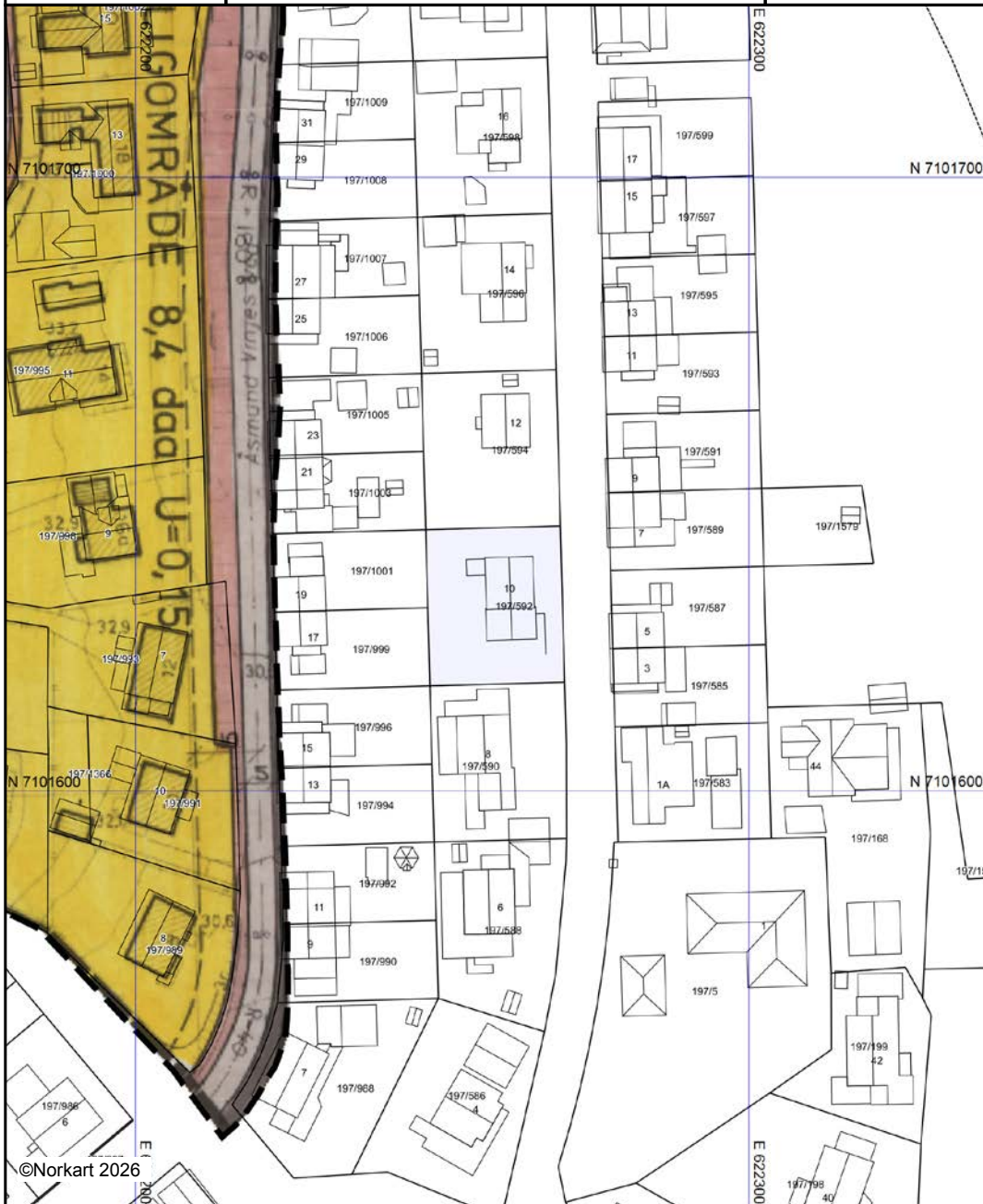
Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 197/592
Adresse: Einar Solstads veg 10
Utskriftsdato: 27.04.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2026

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- Bruk og vern av sjø og va
 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense



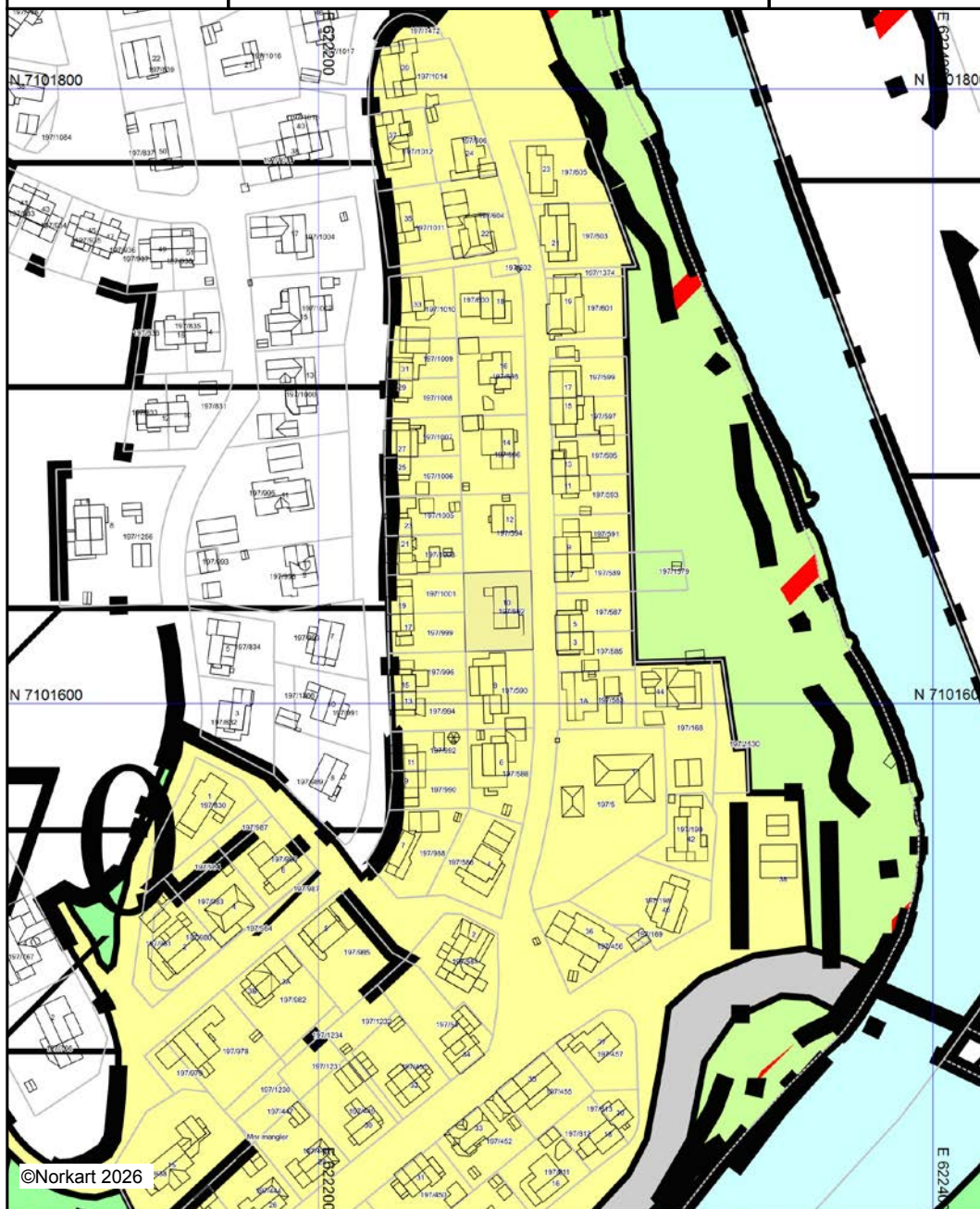
Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 197/592
Adresse: Einar Solstads veg 10
Utskriftsdato: 27.04.2026
Målestokk: 1:2000



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

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)
Boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - eksisterende
Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)
Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfri
LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)
Faresone - Flomfare

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

Båndlegging etter andre lover - eksisterende

Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan - Bestemmelseområde (PBL2008)
Bestemmelseområde

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL2008)

Faresone grense

Angitthensyngrense

Båndlegginggrense

Detaljeringgrense

Bestemmelsegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

Planområde

Grense for arealformål

Jernbane - eksisterende

Abc Påskrift områdenavn

Nabolagsprofil

Einar Solstads veg 10 - Nabolaget Nordsidhaugen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

🚗 Nordsida	7 min 🚶
Linje 630, 640, 680, 690, 732	0.6 km
🚗 Steinkjer stasjon	13 min 🚶
Linje F7, R70	1.1 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 8 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 24 min 🚗

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.)	17 min 🚶
381 elever, 22 klasser	1.5 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	19 min 🚶
114 elever, 10 klasser	1.7 km
Egge barneskole (1-7 kl.)	24 min 🚶
308 elever, 23 klasser	1.9 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚶
435 elever, 31 klasser	0.9 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	5 min 🚗
301 elever, 19 klasser	2.8 km
Steinkjer vgs	11 min 🚶
750 elever, 44 klasser	0.9 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Steinkjer nord - Stientje noerhte, No...	10 min 🚶
🚗 Steinkjer kommune lading	11 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

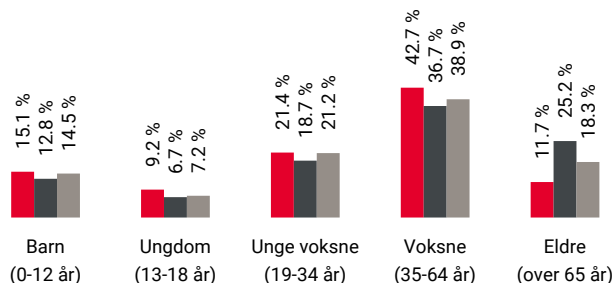
Veldig bra 75/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Nordsidhaugen	764	355
🟤 Steinkjer	13 365	6 815
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Guldbergaunet barnehage (1-5 år)	11 min 🚶
53 barn	0.8 km
Skjefte barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
36 barn	1.2 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
78 barn	1.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Guldbergaunet	10 min 🚶
PostNord	0.8 km
Rema 1000 Nordsida	10 min 🚶
Post i butikk	0.8 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



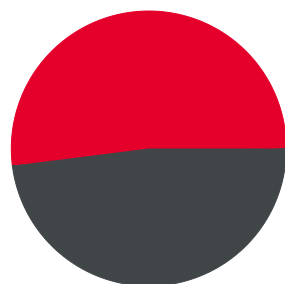
Trafikk

Lite trafikk 80/100

Sport

	Guldbergaunet friidrettsanlegg Fotball, friidrett	7 min	0.6 km
	Steinkjer videregående Ballspill	8 min	0.6 km
	3T-Steinkjer	14 min	
	Care Treningssenter Steinkjer	16 min	

Boligmasse



■ 52% enebolig
■ 48% annet

«Det er rolig, trygt, hyggelige naboer, nært byen men likevel så er man skjermet for støyen av den.»

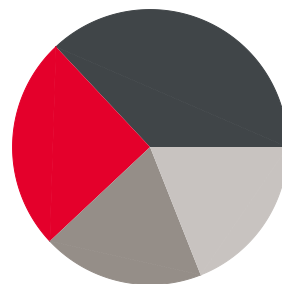
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Dampsaga Senter	11 min
	Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer	9 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 37% 6-12 år
■ 19% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

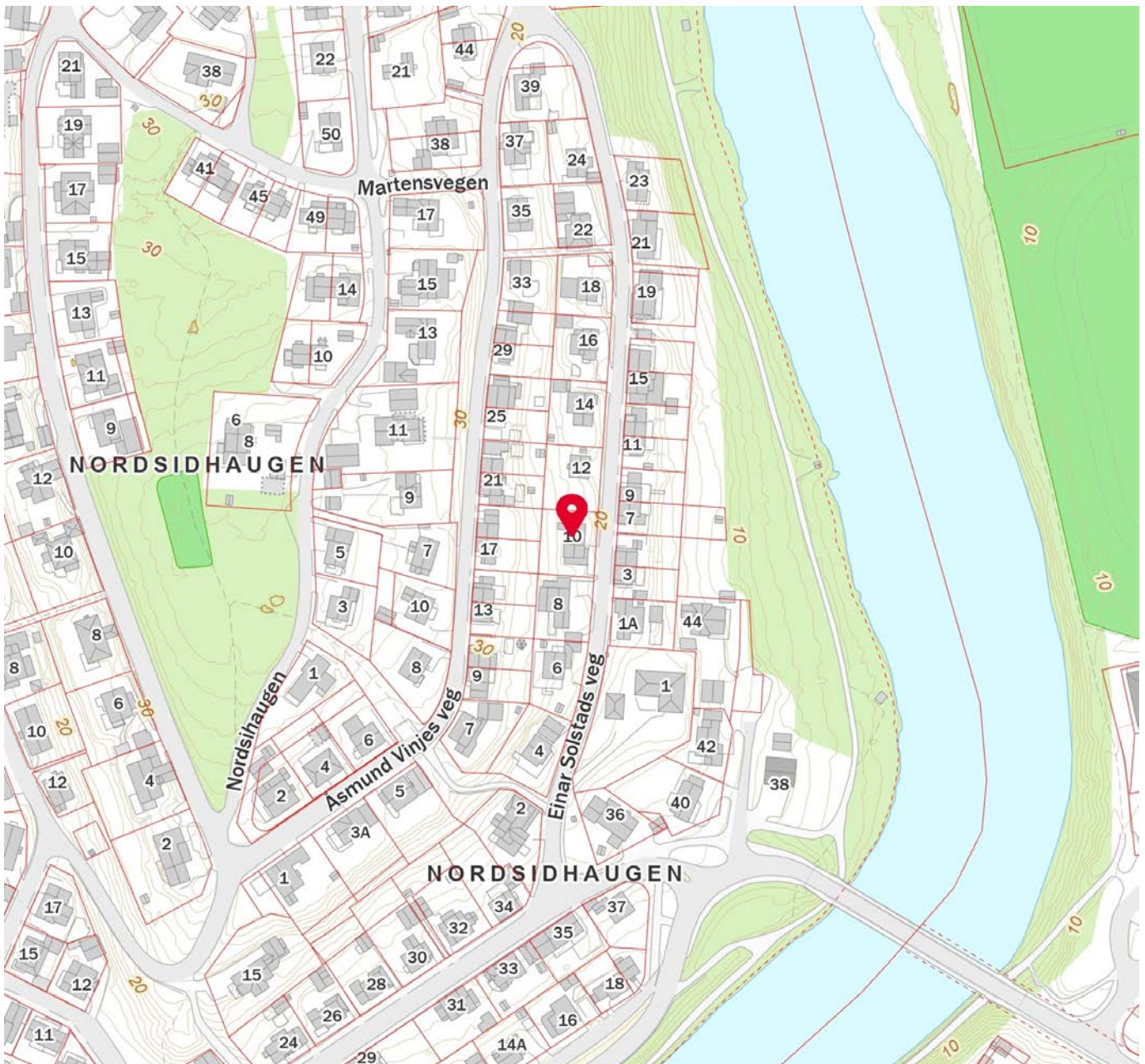


0% 46%

■ Nordsidhaugen
■ Steinkjer
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. 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 brukt bolig. 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: Einar Solstads veg 10
7715 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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