

An aerial photograph of a two-story house with a grey tiled roof and light-colored vertical siding. The house has several windows and a white front door. A wooden deck with a brown sofa is attached to the side. The house is surrounded by a green lawn and some shrubs. In the background, another house is visible.

aktiv.

Ragnhildvegen 25, 7713 STEINKJER

**Skjefte - Påkostet 1/2-part med
meget attraktiv beliggenhet.
Carport. 3 soverom, 2 bad m.m.
Selveiet tomt**



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 3 320 000,-
Omkostn.: Kr 84 390,-
Total ink omk.: Kr 3 404 390,-
Selger: May Britt Lagesen

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1940
BRA-i/BRA Total 135/135 kvm
Tomtstr.: 289.1 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 451
Oppdragsnr.: 1708250271

Skjefte - Påkostet 1/2-part med meget attraktiv beliggenhet. Carport. 3 soverom, 2 bad m.m.

1/2-part med meget attraktiv beliggenhet på Skjefte Betydelig påkostet med nyere bad, kjøkken m.m. Lys og trivelig, påbygd med bad og entre i 1. etg. Carport. Solrikt med flotte uteplasser på begge sider av boligen. Kort vei til både sentrum og Guldbergaunet med skoler og idrettsanlegg.

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	68
Energiattest	73
Kommunale avgifter	79
Kommunal tilknytning	80
Feierapport	81
El-rapport Tensio	82
Boligmappa	84
Matrikkelrapport	85
Bygningsskisser	88
Byggemelding	98
Planopplysninger	105
Kart	106
Nabolagsprofil	109
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 135 m²

BRA totalt: 135 m²

TBA: 44 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 35 m² Bod, bod 2, bod 3, gang

1. etasje

BRA-i: 59 m² Bad, entré, stue/kjøkken, trapperom, gang

2. etasje

BRA-i: 41 m² Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

24 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tomannsbolig:

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

Det er etablert en carport, men denne er ikke arealmålt.

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

Det er ikke etablert brannskille mellom boenhetene på loftet. Om dette er etablert mellom boenhetene i etasjene forøvrig er ukjent.

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Se eget punkt om "Tilbygg/modernisering" i rapporten.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

289.1 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 289,1kvm.

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

Beliggenhet

Ragnhildvegen 25 ligger i det attraktive nabolaget Håkkadalen/Furuskogen, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og studenter. Beliggenheten gir enkel tilgang til Steinkjer sentrum, som ligger kun 1 km unna, og tilbyr gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og alle sentrumsfunksjoner.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer fra Guldbergaunet, som ligger bare 5 minutters gange unna. Steinkjer stasjon, som tilbyr togforbindelser, ligger 13 minutters gange fra eiendommen. For de som reiser med fly, er Namsos lufthavn 1 time og 10 minutter unna, mens Trondheim Værnes ligger 1 time og 24 minutter unna.

Området er kjent for sin nærhet til skog og mark, med en vurdering på 94/100 for turmuligheter. Dette gjør det ideelt for friluftsliv og rekreasjon. Det er også et godt utvalg av dagligvarebutikker i nærheten, med Rema 1000 Guldbergaunet og Bunnpris Guldbergaunet innen 7 minutters gange.

Nabolaget har et godt vennskap blant beboerne og oppleves som veldig trygt, med en trygghetsvurdering på 85/100. Kvaliteten på skolene og barnehagene i området er også vurdert som veldig bra, med henholdsvis 82/100 og 90/100. Dette gjør området til et attraktivt sted for familier som ønsker et trygt og vennlig miljø med gode utdanningsmuligheter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Tomannsbolig oppført rundt 1941. Byggegrunnen er ukjent, og fundamentene er ikke synlige. Bygningen hviler på en grunnmur av betong. Dreneringen er fra byggeåret. Veggkonstruksjonen er av tre med ukjent utførelse. Utvendig er fasaden kledd med stående bordkledning. Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon. Hovedbygget har takteking av skifertakstein, mens tilbygget har takteking av asfaltapp. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Etasjeskillerne er bygget i tre, og kjellergulvet er støpt. Bygningen har en krypkjeller under trebjelkelag med stubbegulv. Vinduer er malte trevinduer med 2-lags glass og koblete glass. Dørene består av en malt hovedytterdør og en malt balkongdør i tre. Eiendommen har en terrasse i impregnert trevirke ved inngangspartiet, en ytterligere terrasse i impregnert trevirke, og en takterrasse over det tilbyggede inngangspartiet. Det er også en utvendig trapp i impregnert trevirke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Takteking

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Takteking og undertak på opprinnelig del av boligen har passert 40 år, og har nådd en alder der risikoen for skader øker.

Det registreres stedvis noe mose på taket.

- Utvendig - Nedløp og beslag

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

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

. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det er påvist andre avvik:

Det er kun etablert en løstliggende takstige med bøyler over mønet. Dette er ikke lenger en godkjent løsning.

Det registreres rust og lakkavskallinger på beslag og takrenner.

Spillblikk til takrenner på hovedtak over takterrassen er delvis løsnet.

- Utvendig - Veggkonstruksjon

Avvik: Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er avvik:

Undertegnede kom seg ikke opp på loftet, så inspeksjonen er begrenset til synlig område like i nærheten av luken. Dette medfører at det aller meste av loftet ikke er inspisert, og uoppdagede avvik kan ikke utelukkes. Vær klar over denne risikoen.

- Utvendig - Vinduer

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

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Det er avvik:

Det registreres 1 punktert vindu på soverom i 2. etasje.

Det registreres malingsavskalling på vinduer/sprosser.

Enkelte vinduer tar i karm.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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

- Utvendig - Terrasse på baksiden av boligen.

Avvik: Det er avvik:

Det registreres slitt og noe misfarget treverk.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

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

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

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

Det registreres mindre skjevheter i flere rom, noe som ikke er uvanlig i boliger av sådan alder.

- Innvendig - Radon

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

- Innvendig - 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 registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det registreres salt/kalkutslag på vegger.

Ved piggmåling i enkel delingsvegg av tre måles det et fuktinnhold over fibermetning av trevirke ved gulv inn mot yttervegg. Dvs. vått trevirke.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig - Innvendige dører

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører tar karm/terskel og er trege å åpne/lukke.

Dør ned til kjeller har en mindre skade på nedre del.

- Innvendig - Kjellerdører

Avvik: Det er avvik:

Dørene er gamle og slitte.

- Våtrom - 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er avvik:

Kran til servanten er løs.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: Det er avvik:

Det er påvist at det er en skade i helt nede ved gulvet på det ene kjøkkenskroget - se vedlagte bilde - dette er årsak til at TG-2 er satt.

Det er ikke montert sokler på innredningen.

- Kjøkken - 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

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

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

Det er avvik:

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Deler av vannledninger er over 25 år gamle, og over halvparten av forventet brukstid er passert. På grunn av alder vil risikoen for skader øke i tiden som kommer.

Vannrør i kjelleren er ikke isolerte og potensielt utsatt for frost.

Åpen rørfordeling til rør i rør er plassert i et rom uten sluk. Dette er i en råkjeller, så et eventuelt skadeomfang vil ikke være stort, men forholdet bemerkes likevel.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventileringsløsning på stue/kjøkken ut over muligheten til å åpne vindu.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke synlig sluk i rommet der bereder står, men rommet er så fullt av løsøre at den kan være skjult under dette. Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

- Tomteforhold - 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 salt/kalkutslag på gulv og vegger, og det måles høye fuktverdier i treverk og forhøyede fuktverdier på gulv/grunnmur i kjelleren.

- Tomteforhold - Terrengforhold

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

- Tomteforhold - 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:

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.

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

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

Balkongdør har betydelig værslitasje og er råteskadet.

Balkongdør i 2. etasje tar i karm/terskel. Vrider på denne døren er montert feil vei, så det blir trangt mot karm når man skal ta tak i den.

- Utvendig - Takterrasse 2. etasje

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Det er avvik:

Oppbrett av tettesjikt på vegg er ikke ført opp bak spikerslag til kledning, og det er ikke etablert beslag eller noe annet som tetter denne overgangen. Dette medfører at det er en risiko for at vann kan komme inn i overkant av tekkingens topp på veggen og påføre konstruksjonen fuktskader.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Skorsteinen er innkledd på 1 side i 1 etasje. Dette medfører også at pipen er for nært brennbart materiale.

- Innvendig - Kjellertrapp

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Våtrom - 2. etasje > Bad > Generell

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

- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold

Avvik: Ja Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år. Det anbefales å skaffe et nytt brannslukkingsapparat.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Innvendig - Kryp Kjeller

Avvik: Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig.

Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Steinkjer Bad og Våtrom v/Leo Rønning

Beskrivelse: Hele badet ble bygd i 2021! Nye rør, varmekabler ol

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja

Beskrivelse: Hele badet ble nyrenovert der dusj og toalett ble lagt inn på nytt

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Det er jeg usikker på

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

Ja

Beskrivelse: Nabo hadde lekkasje i verandaoverbygg (mot veien i andre etasje) og skiftet hele taket, også på min side. Jeg hadde ikke lekkasje men det ble gjort for å være sikker da verandaen strekker seg over begge boligene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: E-Nor av Rune Rakvåg

Beskrivelse: Hele sikringsskap og nytt og EL systemet er byttet. Ledninger, lamper etc. kjøkken og bad er nytt fra 2021 og hele det elektriske ble lagt om samtidig.

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

Ja

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Firmanavn: Bauge Steinkjær

Beskrivelse: Som tidligere nevnt ble tak skiftet av Nabo

Kommentar fra selger: Bad i andre etasje er ikke oppgradert

Oppdatering av egenerklæring fra selger 08.11.25

Taklekkasje ble oppdaget av nabo i 27 på grunn av vannlekkasje i bad i 27. Begge sider på tak (Veranda i 2. etasje) hadde vannskader på underliggende plater. Fornr 27 var det

kun deler nærmest 25 som var skadet.

I desember 2022 sjekket byggherren av badet (Steinkjer Bad og våtrom ved Leo Rønning) og takstmann badet i 1. etasje for eventuelle fuktskader etter bekymring av mulig vannlekkasje. Det ble hverken funnet vannlekkasje eller tegn på vannskader i nytt bad i 1. etasje i des 2022.

I punkt 16;

Rivningsarbeid, etablering av nye plater, takrenner og beslag på tak (veranda i 2. etasje) ble utført av Bauge Steinkjer (nabo) og Ola Holøyen (for bolig nr 25) Bauge Steinkjer hadde koordineringsansvaret i prosjektet. Ny takteking ble utført av Steinkjer tak AS ved Øystein Malum

Innhold

Kjeller:

BRA-i 35 kvm: Gang og 3 boder

1. Etasje:

BRA-i 59 kvm: Bad, entré, stue/kjøkken, trapperom og gang

TBA 20 kvm: Terasse og balkongareal

2. Etasje:

BRA-i 41 kvm: Gang, bad og 3 soverom

TBA 24 kvm: Terasse og balkongareal

Standard

Kjøkken

Gulvet på kjøkkenet er fra 2021. Det mangler ventilering på kjøkken ut over muligheten til å åpne vindu.

Bad 1. etasje

Flislagt baderom fra 2021 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og et lite felt med spiler, og taket er malt. Badet er utstyrt med servantskap med toppmontert servant, veggmontert toalett, dusjhjørne med dusjvegger og opplegg for vaskemaskin. Kranen til servanten er løs. Rommet har elektrisk styrt vifte.

Bad 2. etasje

Eldre bad som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett, laminat, furu og fliser. Gulv på stue/kjøkken er fra 2021.

Vegger: Tapet, trepanel, malte plater og strie.

Himling: Malte plater, mdf panel og trepanel.

Overflatene er av varierende alder, og deler av overflatene er skiftet etter 2021. Øvrige overflater er i stor grad overflatebehandlet, med unntak av overflater i kjelleren. Det registreres stedvis noe bruksmerker.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er åpen rørfordeling i kjelleren. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de innvendige vannledningene. Vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Den åpne rørfordelingen er plassert i et rom uten sluk.
- Avløpsrør: Det er synlige avløpsrør av plast. Rørstammen fra badet i 2. etasje og ned til kjeller er av støpejern. Deler av anlegget ble skiftet i forbindelse med renovering av bad i 1. etasje i 2021. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på de gjenstående innvendige avløpsledningene.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter og er fra 1998. Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller tilfredsstillende el-tilkobling fra varmtvannstanken.
- Andre installasjoner: Det er etablert en luft-til-luft varmepumpe fra 2021.

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

2023:

- Framlegg av strøm til varmepumpe

2022:

- ytterdøren er datostemplet 2020, men er opplyst montert i 2022/2023.

2021:

- Det er utført en del arbeid på det elektriske anlegget i perioden 2021 til 2025. Arbeid utført av Eltec elektro AS. Dokumentasjon på Boligmappa.no.
- Badet ble renoveret i 2021. Arbeid utført av bl.a. Steinkjer bad og våtrom as. Dokumentasjon på Boligmappa.no.
- Deler av boligen er renoveret i perioden 2021 til 2025. Opplyst av eier.

- Gulv på stue/kjøkken er opplyst å være fra 2021.
- Alle innvendige dører er opplyst skiftet i 2021.
- Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.
- Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

2015:

- Det ble av tidligere eier oppført en carport. Denne er byggesøkt og godkjent.

2004:

- Boligen ble tilbygd med nytt inngangsparti og bad. Årstall opplyst av eier pr epost.

Parkering

I carport og på egen gårdsplass

Forsikringsselskap

Fremtind

Radonmåling

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

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe, ved.

Feil og mangler på elektrisk anlegg:

Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg? Ja
I tilfelle ja, hvilke? Rapport nr. 161352
Dato for siste kontroll av anlegget: 24.06.2025

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

1. Sikringsskap Jordfeilautomaten/-bryteren løste ikke ut ved bruk av testknappen, jfr. FEL §21.
Gjelder vern mrk 17.
2. Sikringsskap Det var ikke satt opp kursfortegnelse for anlegget, jfr. FEL §13.
3. Bad 2. etg. Lysrørarmatur manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Siste feiing: 20.05.21 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse. Eier har ikke tilrettelagt for feiing 12.06.24. Siste tilsyn: 06.12.16 Neste tilsyn: 2029. Eier har ikke tilrettelagt for tilsyn 12.04.24, eller i forbindelse med salg. Ildsted som er registrert på skorsteinen: lukket ildsted på stua og i kjelleren.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.-.

Avvik som er registrert:

Avvik 1: Skorsteins avstand til brennbart materiale Avvik fra: Forskrift om brannforebygging av 17 desember 2015 §6 Kommentar: Skorsteinen er innkledd med panel på 1 side i 1 etasje. Skorstein har mangelfull avstand (minimum 10 cm) til brennbart materiale som ved sotbrann kan gi brannspredning til bygning/bygningsdel.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 320 000

Kommunale avgifter

Kr 14 207

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann og avløp: kr 10071,52

Renovasjon: kr 3675,00

Eiendomsskatt: kr 5109,00

Feiing og tilsyn: kr 460,00

Totalt: kr 19315,52

Eiendomsskatt

Kr 5 109

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 579 453

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 317 810

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 451 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Feil og mangler på elektrisk anlegg:

Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg? Ja

I tilfelle ja, hvilke? Rapport nr. 161352

Dato for siste kontroll av anlegget: 24.06.2025

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

1. Sikringsskap Jordfeilautomaten/-bryteren løste ikke ut ved bruk av testknappen, jfr. FEL §21.
Gjelder vern mrk 17.
2. Sikringsskap Det var ikke satt opp kursfortegnelse for anlegget, jfr. FEL §13.
3. Bad 2. etg. Lysrørarmatur manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Siste feiing: 20.05.21 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse. Eier har ikke tilrettelagt for feiing 12.06.24. Siste tilsyn: 06.12.16 Neste tilsyn: 2029. Eier har ikke tilrettelagt for tilsyn 12.04.24, eller i forbindelse med salg. Ildsted som er registrert på skorsteinen: lukket ildsted på stua og i kjelleren.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.-.

Avvik som er registrert:

Avvik 1: Skorsteins avstand til brennbart materiale Avvik fra: Forskrift om brannforebygging av 17 desember 2015 §6 Kommentar: Skorsteinen er innkledd med panel på 1 side i 1 etasje. Skorstein har mangelfull avstand (minimum 10 cm) til brennbart materiale som ved sotbrann kan gi brannspredning til bygning/bygningsdel.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/192/451:

17.10.2025 - Dokumentnr: 1251156 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

18.12.1940 - Dokumentnr: 901131 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:192 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 83875 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:192 Bnr:451

01.01.2020 - Dokumentnr: 888725 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:192 Bnr:451

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for oppføring av terrasse i Ragnhildvegen 25, datert 27.06.2000.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for tilbygg på 18 m² i Ragnhildsveg 25, datert 11.09.2003.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for oppføring av carport med bruksareal på 21 m² i Ragnhildvegen 25, datert 07.09.2015.

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

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

Steinkjer kommune har igangsatt en prosess med å nedklassifisere kommunale veier.

Dette innebærer at drifts- og vedlikeholdsansvaret for veiene overlates til brukerne.

Grunnen forblir i utgangspunktet kommunal, men det kan forhandles om eierforhold for hver enkelt vei.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger Kommunedelplan Kommunedelplan Sentrum, ikrafttredelse 25.10.2018. 289 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Eiendommen er omfattet av hensynssone H570_7 for bevaring av kulturmiljø, i henhold til kommunedelplanen.

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.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 320 000 (Prisantydning)

Omkostninger

83 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

84 390 (Omkostninger totalt)

101 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

104 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 404 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 421 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 424 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 84 390

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. 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 Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 49 900,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital annonsering

1 875 Gebyr for betalingsutsettelse

6 500 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
1 875 vederlag overtakelse
2 500 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
4 000 Utlegg fotograf
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 92 700

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

16.01.2026







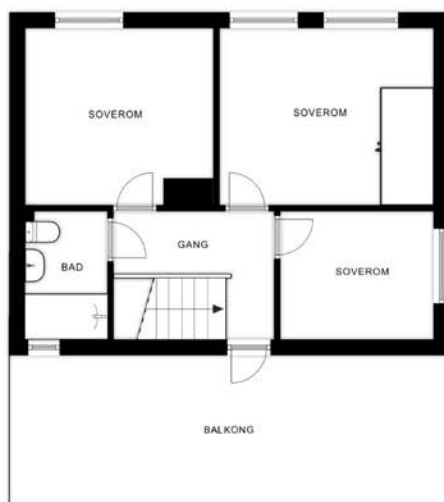








Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning

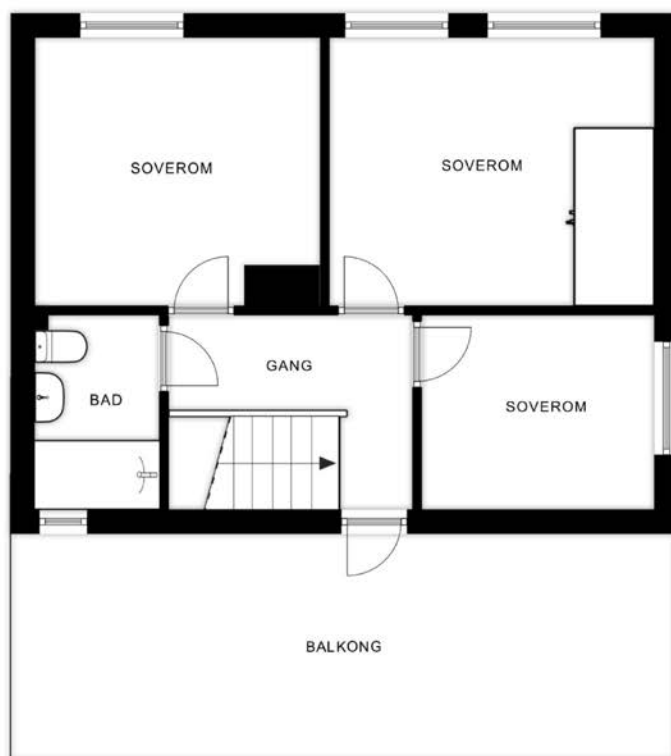


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Ragnhildvegen 25, 7713 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 192, bnr. 451

Sum areal alle bygg: BRA: 135 m² BRA-i: 135 m²



Befaringsdato: 17.10.2025

Rapportdato: 03.11.2025

Oppdragsnr.: 21983-1141

Referansenummer: KH4638

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

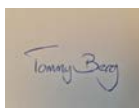
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra ca 1941.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Tomannsbolig - Byggeår: 1941

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen på hovedbygget er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige.

En inspeksjon fra bakkenivå har sine begrensninger, og uoppdagede avvik kan forekomme. Vær oppmerksom på denne risikoen.

Taktekking på tilbygget er av asfaltapp. Dette er inspisert fra taket. Tekkingen på tilbygget er av eier opplyst nylig skiftet.

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Alder på kledningen er ukjent.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst til loft via liten luke uten stige.

Store deler av konstruksjonen er gjenbygget.

Det opplyses om at inspeksjonen av loftet er meget begrenset da inspeksjonen er foretatt stående på en stol under luken. Stige for adkomst var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Da undertegnede ikke kom høyt nok opp til å få hodet opp gjennom luken er inspisert område begrenset til like ved/over luken.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Det er registrert vinduer fra byggeår, 2002 og 2006. Det kan være vinduer fra andre år også da datostemling ikke er synlig på alle vinduene.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdøren er fra 1999 (årstall er å regne som ca) og ytterdøren er datostemplet 2020. Balkongdør i 2. etasje er av ukjent alder da datostempling er lite synlig, men en gang på 2000 tallet.

Det er etablert en liten terrasse i impregneret trevirke ved inngangsparti.

Terrassen ser forholdsvis ny ut

Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke.

Det er etablert en takterasse over tilbygd inngangsparti/bad.

Denne fremstår i dag som uferdig, men tas likevel med som takterasse da det er etablert en balkongdør ut til denne.

Årstall basert på etablering av tilbygg.

Tekkingen er nylig skiftet.

Det er etablert en utvendig trapp i impregneret trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser. Gulv på stue/kjøkken er opplyst å være fra 2021. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater, mdf panel og trepanel.

Overflatene er av varierende alder, men eier har opplyst om at deler av overflatene er skiftet etter 2021. Øvrige overflater er i stor grad overflatebehandlet. Dette gjelder ikke overflater i kjelleren.

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

Etasjeskiller(e) av tre. Kjellergulv er støpte.

Kjellergulv er bare grovavrettede, og ikke kontrollert for retningsavvik.

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

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Vedovn er skiftet etter

byggeår, men det er ukjent når.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

De fleste dørene er skiftet i nyere tid.

Det er fyllingsdører av tre i kjelleren.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Dokumentasjon fra Steinkjer bad og våtrom er å finne på Boligmappa.no

Veggene har fliser og et lite felt med spiler. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 43 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 43 mm. Dette inklusive ca 10 mm nedsenket dusjsone.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har servantskap med toppmontert servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eldre bad som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Himling under badet ved trapp..

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.

Det er åpen rørfordeling i kjelleren.

Det er synlige avløpsrør av plast. Rørstamme fra bad i 2. etasje og ned til kjeller er av støpejern.

Deler av anlegget er skiftet ifm renovering av bad i 1. etasje i 2021.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Beskrivelse av eiendommen

forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang.
Skjult/åpen installasjon.
Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1941.
Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Deler av muren er mosegrodd, og mose anbefales fjernet.
Terrenget tett inntil boligen er form flatt. Forøvrig er det svakt skrånende.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ukjent om vann-/avløpsledninger er skiftet etter byggeår. Undertegnede har ikke motatt informasjon om at de er skiftet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

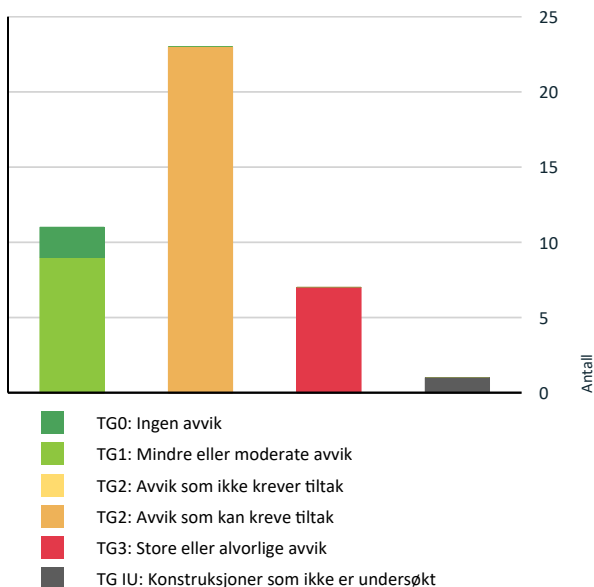
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

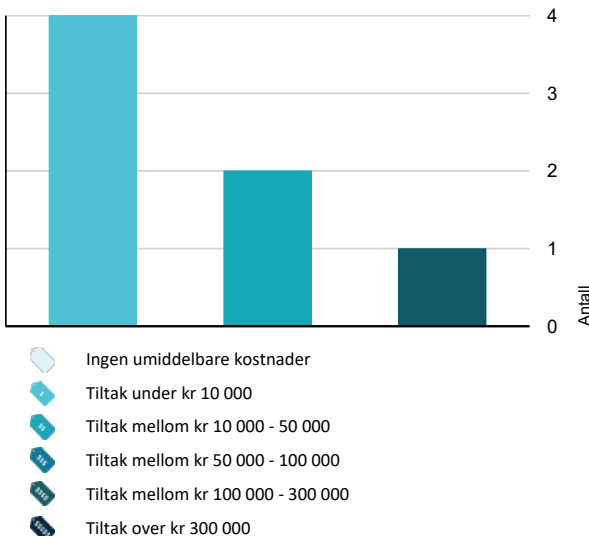
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

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

Balkongdør har betydelig værslitasje og er råteskadet.

Balkongdør i 2. etasje tar i karm/terskel. Vrider på denne døren er montert feil vei, så det blir trangt mot karm når man skal ta tak i den.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Takterrasse 2. etasje

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Det er avvik:

Oppbrett av tettesjikt på vegg er ikke ført opp bak spikerslag til kledning, og det er ikke etablert beslag eller noe annet som tetter denne overgangen. Dette medfører at det er en risiko for at vann kan komme inn i overkant av tekkingens topp på veggen og påføre konstruksjonen fuktskader.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Sammendrag av boligens tilstand



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Pipevanger er ikke synlige.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Skorsteinen er innkledd på 1 side i 1 etasje. Dette medfører også at pipen er for nært brennbart materiale.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Kjellertrapp

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 2. etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er ikke adgang til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Takteking og undertak på opprinnelig del av boligen har passert 40 år, og har nådd en alder der risikoen for skader øker.

Det registreres stedvis noe mose på taket.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

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

Det mangler tilfredsstillende adgang til pipe for feier.
Det er påvist andre avvik:

Det er kun etablert en løstliggende takstige med bøyler over mønet. Dette er ikke lenger en godkjent løsning. Det registreres rust og lakkavskallinger på beslag og takrenner.

Spillblikk til takrenner på hovedtak over takterrassen er delvis løsnet.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Undertegnede kom seg ikke opp på loftet, så inspeksjonen er begrenset til synlig område like i nærheten av luken. Dette medfører at det aller meste av loftet ikke er inspisert, og uoppdagede avvik kan ikke utelukkes. Vær klar over denne risikoen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

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

Det er avvik:

Det registreres 1 punktert vindu på soverom i 2. etasje.

Det registreres malingsavskalling på vinduer/sprosser. Enkelte vinduer tar i karm.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

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



Utvendig > Terrasse på baksiden av boligen.

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres slitt og noe misfarget treverk.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres mindre skjevheter i flere rom, noe som ikke er uvanlig i boliger av sådan alder.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert fuktskader/fuktskader på overflater. Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det registreres salt/kalkutslag på vegger. Ved piggmåling i enkel delingsvegg av tre måles det et fuktinnhold over fibermetning av trevirke ved gulv inn mot yttervegg. Dvs. vått trevirke.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører tar. karm/terskel og er trege å åpne/lukke.

Dør ned til kjeller har en mindre skade på nedre del.



Innvendig > Kjellerdører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dørene er gamle og slitte.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Deler av vannledninger er over 25 år gamle, og over halvparten av forventet brukstid er passert. På grunn av alder vil risikoen for skader øke i tiden som kommer.

Vannrør i kjelleren er ikke isolerte og potensielt utsatt for frost.

Åpen rørfordeling til rør i rør er plassert i et rom uten sluk. Dette er i en råkjeller, så et eventuelt skadeomfang vil ikke være stort, men forholdet bemerkes likevel.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringsstidspunktet.

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventilering på stue/kjøkken ut over muligheten til å åpne vindu.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke synlig sluk i rommet der bereder står, men rommet er så fullt av løsøre at den kan være skjult under dette. Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres salt/kalkutslag på gulv og vegger, og det måles høye fuktverdier i treverk og forhøyede fuktverdier på gulv/grunnmur i kjelleren.

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

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

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

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

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

Det er avvik:
Kran til servanten er løs.

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

Det er avvik:
Det er påvist at det er en skade i helt nede ved gulvet på det ene kjøkkenskroget - se vedlagte bilde - dette er årsak til at TG-2 er satt.
Det er ikke montert sokler på innredningen.

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
1941

Kommentar

Byggeår er å anse som ca, og er basert på at tomten ble etablert i desember 1940.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men det er fortsatt noe behov for tiltak.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Boligen ble tilbygd med nytt inngangsparti og bad. Årstall opplyst av eier pr epost.
2015	Tilbygg	Det ble av tidligere eier oppført en carport. Denne er byggesøkt og godkjent.
2021	Modernisering	Det er utført en del arbeid på det elektriske anlegget i perioden 2021 til 2025. Arbeid utført av Eltec elektro AS. Dokumentasjon på Boligmappa.no. Badet ble renoveret i 2021. Arbeid utført av bl.a. Steinkjer bad og våtrom as. Dokumentasjon på Boligmappa.no. Deler av boligen er renoveret i perioden 2021 til 2025. Opplyst av eier.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen på hovedbygget er av skifertakstein. Taket er besikket fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige. En inspeksjon fra bakkenivå har sine begrensninger, og uoppdagede avvik kan forekomme. Vær oppmerksom på denne risikoen. Takteking på tilbygget er av asfaltapp. Dette er inspisert fra taket. Tekkingen på tilbygget er av eier opplyst nylig skiftet.

Vurdering av avvik:

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

Taktekking og undertak på opprinnelig del av boligen har passert 40 år, og har nådd en alder der risikoen for skader øker. Det registreres stedvis noe mose på taket.

Konsekvens/tiltak

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

Mose på tekkingen anbefales fjernet.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Det er påvist andre avvik:

Det er kun etablert en løstliggende takstige med bøyle over mønet. Dette er ikke lenger en godkjent løsning.

Det registreres rust og lakkavskallinger på beslag og takrenner.

Spillblikk til takrenner på hovedtak over takterrassen er delvis løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Vedlikehold og noe utskiftinger av beslag og takrenner må påregnes.

Løst spillblikk må festes ordentlig på plass igjen.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Alder på kledningen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Musesperre må etableres.

Deler av kledningen må påregnes skiftet, og bakenforliggende konstruksjon anbefales kontrollert når det er mulig.

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Adkomst til loft via liten luke uten stige.

Store deler av konstruksjonen er gjenbygget.

Det opplyses om at inspeksjonen av loftet er meget begrenset da inspeksjonen er foretatt stående på en stol under luken. Stige for adkomst var ikke tilgjengelig på befaringsdagen.

Da undertegnede ikke kom høyt nok opp til å få hodet opp gjennom luken er inspisert område begrenset til like ved/over luken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertegnede kom seg ikke opp på loftet, så inspeksjonen er begrenset til synlig område like i nærheten av luken. Dette medfører at det aller meste av loftet ikke er inspisert, og uoppdagede avvik kan ikke utelukkes. Vær klar over denne risikoen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Da inspeksjonen av loftet er meget begrenset må det gjennomføres en inspeksjon når det er mulig for å utelukke eventuelle avvik.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er registrert vinduer fra byggeår, 2002 og 2006. Det kan være vinduer fra andre år også da datostemling ikke er synlig på alle vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det registreres 1 punktert vindu på soverom i 2. etasje.
Det registreres malingsavskalling på vinduer/sprosser.
Enkelte vinduer tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

Vedlikehold og overlatebehandlinger må påregnes.

TG 3 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Balkongdøren er fra 1999 (årstall er å regne som ca) og ytterdøren er datostemplet 2020, men er opplyst montert i 2022/2023. Balkongdør i 2. etasje er av ukjent alder da datostempling er lite synlig, men en gang på 2000 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Balkongdør har betydelig værslitasje og er råteskadet.
Balkongdør i 2. etasje tar i karm/terskel. Vrider på denne døren er montert feil vei, så det blir trangt mot karm når man skal ta tak i den.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.

Balkongdør i 1. etasje må påregnes skiftet. Kostnadsoverslag knyttes til bytte av balkongdør i 1. etasje, og ikke til eventuelle andre tiltak.
Balkongdør i 2. etasje bør justeres, og vrideren bør monteres riktig veg.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en liten terrasse i impregnert trevirke ved inngangsparti.
Terrassen ser forholdsvis ny ut

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Terrasse på baksiden av boligen.

Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres slitt og noe misfarget treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandling må påregnes.

Takterrasse 2. etasje

Det er etablert en takterrasse over tilbygd inngangsparti/bad.

Denne fremstår i dag som uferdig, men tas likevel med som takterrasse da det er etablert en balkongdør ut til denne.

Årstall basert på etablering av tilbygg.

Tekkingen er nylig skiftet.

Årstall: 2003

Kilde: Offentlig informasjon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Oppbrett av tettesjikt på vegg er ikke ført opp bak spikerslag til kledning, og det er ikke etablert beslag eller noe annet som tetter denne overgangen. Dette medfører at det er en risiko for at vann kan komme inn i overkant av tekkingens topp på veggen og påføre konstruksjonen fuktskader.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Så lenge det er adgang til terrassen må det etableres rekkverk. Kostnadsoverslag knyttes kun til etablering av rekkverk, og ikke til eventuelle andre utbedringer.

Tettesjikt bør føres lenger opp på vegg, og helst bak spikerslag til kledningen for bedre sikring mot lekkasjer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



Utvendige trapper

Det er etablert en utvendig trapp i impregneret trevirke.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, furu og fliser. Gulv på stue/kjøkken er opplyst å være fra 2021. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og strie. Innvendige tak har malte plater, mdf panel og trepanel. Overflatene er av varierende alder, men eier har opplyst om at deler av overflatene er skiftet etter 2021. Øvrige overflater er i stor grad overflatebehandlet. Dette gjelder ikke overflater i kjelleren. Det registreres stedvis noe bruksmerker, men ikke noe ut over det som kan forventes med tanke på alder.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller(e) av tre. Kjellergulv er støpte. Kjellergulv er bare grovavrettede, og ikke kontrollert for retningsavvik.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres mindre skjevheter i flere rom, noe som ikke er uvanlig i boliger av sådan alder.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Vedovn er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Vurdering av avvik:

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

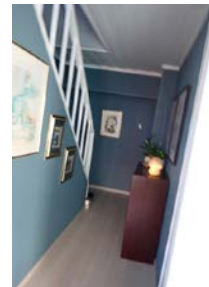
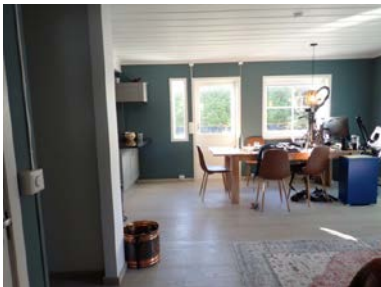
Skorsteinen er innkledd på 1 side i 1 etasje. Dette medfører også at pipen er for nært brennbart materiale.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Panel som dekker pipevange må fjernes for å gjøre pipevange tilgjengelig, samt øke avstanden til brennbart materiale. Kostnadsoverslag knyttes kun til fjerning av materiale som kler inn pipevange, og ikke til eventuelle andre utbedringer. Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen for utfyllende informasjon.

Kostnadsestimat: Under 10 000



1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert fuktskjolder/fuktskader på overflater.
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømming.

Det registreres salt/kalkutslag på vegger.

Ved piggmåling i enkel delingsvegg av tre måles det et fukttinnhold over fibermetning av trevirke ved gulv inn mot yttervegg. Dvs. vått trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Andre 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.

Grunnmur og kjellergulv er oppført uten fuktsperre, så mye av fukten i trevirke vil skyldes kappilærsug fra grunnen, men andre avvik kan ikke utelukkes. Kjelleren bør overvåkes over tid, og tiltak mot fukt kan ikke utelukkes. Bedre ventilering av kjelleren bør etableres.

Tilstandsrapport

TG 1U Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Årstall: 2003

Kilde: Andre opplysninger: Basert på etablering av tilbygget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Vær oppmerksom på denne risikoen, overvåk tilstanden og undersøk dette nærmere, helst med hjelp av en fagkyndig.
- Andre tiltak:

Adkomst til kryp kjeller for kontroll bør etableres, og kontroll utføres når det er mulig.

TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

TG 3 Kjellertrapp

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av en enkel spilevegg av lekter til rekkverk, og ikke til utbedringer ut over det.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Alle innvendige dører er opplyst skiftet i 2021.

Tilstandsrapport

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører tar karm/terskel og er trege å åpne/lukke.
Dør ned til kjeller har en mindre skade på nedre del.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.
- Enkelte dører må justeres.

Skade på dør til kjeller anbefales utbedret.



Skade på dør til kjeller.

Kjellerdører

Det er fyllingsdører av tre i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene er gamle og slitte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer som tiltenkt. Jevnlig vedlikehold må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.
Dokumentasjon fra Steinkjer bad og våtrom er å finne på Boligmappa.no

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og et lite felt med spiler. Taket er malt.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 43 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 43 mm. Dette inklusive ca 10 mm nedsenket dusjsone.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servantskap med toppmontert servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kran til servanten er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Servantkran må festes bedre.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9.

Årstall: 2021

Kilde: Egenerklæring

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eldre bad som ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Himling under badet ved trapp..



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av stein. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kaffemaskin, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist at det er en skade i helt nede ved gulvet på det ene kjøkkenskroget - se vedlagte bilde - dette er årsak til at TG-2 er satt. Det er ikke montert sokler på innredningen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bemerket skade anbefales utbedret.
Sokler anbefales montert.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2021

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

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør.
Det er åpen rørfordeling i kjelleren.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Deler av vannledninger er over 25 år gamle, og over halvparten av forventet brukstid er passert. På grunn av alder vil risikoen for skader øke i tiden som kommer.

Vannrør i kjelleren er ikke isolerte og potensielt utsatt for frost.

Åpen rørfordeling til rør i rør er plassert i et rom uten sluk. Dette er i en råkjeller, så et eventuelt skadeomfang vil ikke være stort, men forholdet bemerkes likevel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Gjenstående eldre vannledninger har nådd en alder der utskiftinger snart må påregnes.
Lekkasjesikring av åpen rørfordeling anbefales etablert.

TG 2 Avløpsrør

Det er synlige avløpsrør av plast. Rørstamme fra bad i 2. etasje og ned til kjeller er av støpejern.
Deler av anlegget er skiftet ifm renovering av bad i 1. etasje i 2021.

Vurdering av avvik:

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

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskifting av avløpsrør nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det nærmer seg tiden for utskifting av de eldste delene av anlegget.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det mangler ventiler på stue/kjøkken ut over muligheten til å åpne vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1998

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er ikke synlig sluk i rommet der bereder står, men rommet er så fullt av løsøre at den kan være skjult under dette. Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Med tanke på alder på bereder kan det ikke utelukkes behov for tiltak/utskifting i nær fremtid.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang.

Skjult/åpen installasjon.

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

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Store deler av anlegget er skiftet siden 2021.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

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.

Elkontroll er nylig utført, og avvik er utbedret.

1 TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslerer montert.

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

Nei

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

Ja Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år. Det anbefales å skaffe et nytt brannslukkingsapparat.

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslerer?

Nei

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1941.

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 salt/kalkutslag på gulv og vegger, og det måles høye fuktverdier i treverk og forhøyede fuktverdier på gulv/grunnmur i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

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

Dreneringen bør kontrolleres nærmere, og eventuelle tiltak vurderes ut i fra hva en slik kontroll konkluderer med.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Deler av muren er mosegrodd, og mose anbefales fjernet.

TG 2 Terrengforhold

Terrenget tett inntil boligen er form flatt. Forøvrig er det svakt skrånende.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

Fall ut fra grunnmur anbefales etablert.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ukjent om vann-/avløpsledninger er skiftet etter byggeår. Undertegnede har ikke motatt informasjon om at de er skiftet.

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.
- Andre tiltak:

Det bør om mulig kontrolleres om vann-/avløpsledninger er skiftet. Om rør er skiftet bør alder kontrolleres og type rør kontrolleres.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	35			35	
1. etasje	59			59	20
2. etasje	41			41	24
SUM	135				44
SUM BRA	135				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Bod, bod 2, bod 3, gang		
1. etasje	Bad, entré, stue/kjøkken, trapperom, gang		
2. etasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad		

Kommentar

Det er etablert en carport, men denne er ikke arealmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er ikke etablert brannskille mellom boenhetene på loftet. Om dette er etablert mellom boenhetene i etasjene forøvrig er ukjent.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

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

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	100	35

Kommentar

Tomannsbolig Det er etablert en carport, men denne er ikke arealmålt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Tommy Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	451		0	289.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Ragnhildvegen 25

Hjemmelshaver

Lagesen May Britt

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Skjefte, ca 1 km fra Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til barnehage, 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 formflat og opparbeidet med plen. Gruslagt gårdsplass.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.10.2025	Det står opplyst feil bedrift på arbeid utført på el-anlegget i egenerklæringen. Riktig bedrift er Eltec elektro AS.	Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	17.10.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	03.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KH4638>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250271	

Selger 1 navn
May Britt Lagesen

Gateadresse	
Ragnhildvegen 25	

Poststed	Postnr
STEINKJER	7713

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1708250271

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele badet ble bygd i 2021! Nye rør, varmekabler ol
Arbeid utført av	Steinkjer Bad og Våtrom v/Leo Rønning

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hele badet ble nyrenovert der dusj og toalett ble lagt inn på nytt
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er jeg usikker på
-------------	-----------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nabo hadde lekkasje i verandaoverbygg (mot veien i andre etasje) og skiftet hele taket, også på min side. Jeg hadde ikke lekkasje men det ble gjort for å være sikker da verandaen strekker seg over begge boligene.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Hele sikringsskap og nytt og EL systemet er byttet. Ledninger, lamper etc. kjøkken og bad er nytt fra 2021 og hele det elektriske ble lagt om samtidig.
Arbeid utført av	E-Nor av Rune Rakvåg

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Som tidligere nevnt ble tak skiftet av Nabo
Arbeid utført av	Bauge Steinkjær

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250271

Tilleggskommentar

Bad i andre etasje er ikke oppgradert

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250271

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
May Britt Lagesen	328a32c61ef998ba21a1c8f cfe45458491e6106f	17.10.2025 06:28:05 UTC	Signer authenticated by One time code

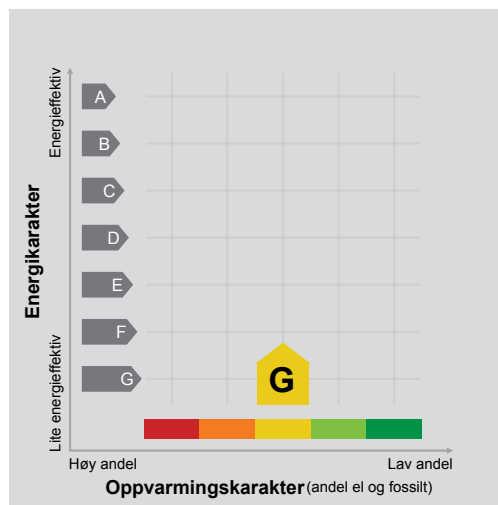
Document reference: 1708250271

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

ENERGIATTEST



Adresse	Ragnhildvegen 25
Postnummer	7713
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	451
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184980533
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181394
Dato	17.10.2025



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

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

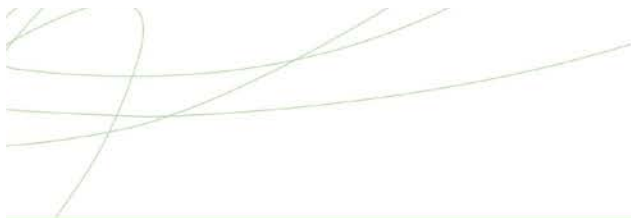
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Reduser innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Bruk varmtvann fornuftig

- Luft kort og effektivt

- Isolere varmtvannsrør

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår 1941
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 135
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 3: 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 4: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 7: 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 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: 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 10: 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 11: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 12: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: 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 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: 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.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 192

Bnr: 451

Adresse: Ragnhildvegen 25

VANNAVGIFT - FAST		Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler		Kr.	2 431,36	Basert på siste års forbruk	116 m3
Forbruksgebyr stipulert		Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST		Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler		Kr.	3 338,48	Basert på siste års forbruk	116 m3
Forbruksgebyr stipulert		Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:		Kr.	0,00		
SUM eks. mva.		Kr.	8 757,84		
15% mva.		Kr.	1 313,68	Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.	
SUM inkl. mva.			10 071,52		
RENOVASJONSAVGIFT:		Kr.	2 940,00		
SUM eks. mva.		Kr.	2 940,00		
25% mva.		Kr.	735,00		
SUM inkl. mva.			3 675,00		
EIENDOMSSKATT:		Kr.	5 109,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:		Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år Kr.			18 855,52		
Vannmålerstand pr 01.01.2025:			537 m3		
Totalt utfakt. forskudd 2025:			87 m3		



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 192/451/0/0

Adresse: Ragnhildvegen 25

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp	X	

Hvis Steinkjer Kommune ikke har registrert at eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp, må dette innrapporteres omgående.

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

For nærmere opplysninger om tilknytningen, ta kontakt med Vann og Avløpsetaten, 74 16 90 00 eller via postmottak@steinkjer.kommune.no



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 30.10.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8806220
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 192
Bruksnr: 451

Adresse: Ragnhildvegen 25, 7713 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing: 20.05.21 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse

Eier har ikke tilrettelagt for feiing 12.06.24

Siste tilsyn: 06.12.16 Neste tilsyn: 2029

Eier har ikke tilrettelagt for tilsyn 12.04.24, eller i forbindelse med salg

Ildsted som er registrert på skorsteinen: lukket ildsted på stua og i kjelleren.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.-.

Avvik som er registrert:

Avvik 1: Skorsteins avstand til brennbart materiale Avvik fra: Forskrift om brannforebygging av 17 desember 2015 §6 Kommentar: Skorsteinen er innkledd med panel på 1 side i 1 etasje. Skorstein har mangelfull avstand (minimum 10 cm) til brennbart materiale som ved sotbrann kan gi brannspredning til bygning/bygningsdel.

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

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

Vennlig hilsen Brannvesenet Midt IKS

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	192	Bruksnr:	451	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Ragnhildvegen 25, 7713 STEINKJER						
Dato:	16.10.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☒	☐
I tilfelle ja, hvilke?	Rapport nr. 161352	
Dato for siste kontroll av anlegget:	24.06.2025	
Merknader:		

For Det lokale eltilsyn ved Tensio TN AS

DLE Steinkjer
Postboks 2551
7736 STEINKJER
+4774121500

Side 1 av 1

AnleggsId:

1034202-001

Rapportnr./SaksId.:

161352

Mottaker

LAGESEN MAY-BRITT

OGNDALSVEGEN 46
7716 STEINKJER

Anleggsadresse

-

Ragnhildvegen 25
7713 STEINKJER

PIN-kode: 4190

Kontrollert av

Geir Sveinhaus

Kontrolltype

Periodisk

Kontrolldato

24.06.2025

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.tn@tensio.no (alt. pr.post til: Det lokale eltilsyn, Tensio TN AS, Postboks 2551, 7736 Steinkjer). Rettingsarbeidet skal utføres av registrert el-virksomhet.

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:**STIKKPRØVE BOLIG RAGNHILDVEGEN 25 STEINKJER.**

- 1 **Sikringsskap** Jordfeilautomaten/-bryteren løste ikke ut ved bruk av testknappen, jfr. FEL §21.

Gjelder vern mrk 17.

- 2 **Sikringsskap** Det var ikke satt opp kursfortegnelse for anlegget, jfr. FEL §13.

- 3 **Bad 2. etg.** Lysrørarmatur manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

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

Registrert elvirksomhet/faglig ansvarlig

Isol.motst. ved kontroll

Etter utbedring

4 M Ω

..... M Ω

DLE Steinkjer

14.10.2025

Geir Sveinhaus
elsikkerhetsingeniør

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



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: CYG2358
Matrikkel: 5006-192/451/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
May Britt Lagesen



Adresse:
Ragnhildvegen 25,
7713 STEINKJER

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 10 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
3353 - Informasjon	ELTEC ELEKTRO AS	Elektriker	2025-05-30
3353 - Risikovurdering	ELTEC ELEKTRO AS	Elektriker	2025-05-30
3353 - Sluttkontroll	ELTEC ELEKTRO AS	Elektriker	2025-05-30
3353 - Samsvarserklæring	ELTEC ELEKTRO AS	Elektriker	2025-05-30
3353 - 1010232 PMH 3G1,5 HVIT ANTI TWIN TEC C	ELTEC ELEKTRO AS	Elektriker	2025-05-30
1592 - El-installasjon stue kjøkken entr.pdf	ELTEC ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2021-11-08
1610 - El-installasjon bad.pdf	ELTEC ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2021-11-08
1933 - Framlegg av strøm til varmepumpe .pdf	ELTEC ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2023-07-02
sjekkliste.pdf	STEINKJER BAD & VÅTROM AS	Murer/flislegger	2022-10-11
Dokumentasjon	STEINKJER BAD & VÅTROM AS	Rørlegger	2022-10-11

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer



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

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

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	RAGNHILDVEGEN 25	Beregnet areal	289.1
Etablert dato	19.12.1940	Historisk oppgitt areal	290
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	192/451
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	192/451
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Fradeling av grunneiendom	19.12.1940			192/1 (-290), 192/451 (290)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101096.97	622574.55	0	Ja	289.1	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
LAGESEN MAY BRITT	Hjemmelshaver (H)	Høvdingvegen 91A	Bosatt (B)
F180271*****	1/1	7725 7725 STEINKJER	

Adresse

Vegadresse: Ragnhildvegen 25

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7713 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	203 Furuskogen	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184980533		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	
2	184980533	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.01.2004
3	184980533	2	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	04.09.2015

1: Bygning 184980533: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	140
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	140
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ragnhildvegen 25	H0101	192/451	140	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0
K01	0	40	0	40	0	0	0

2: Bygningsendring 184980533-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.01.2004

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.09.2003	31.05.2006
Igangsettingstillatelse	01.10.2003	31.05.2006
Tatt i bruk	01.01.2004	31.05.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert	Ragnhildvegen 25	-	192/451	-	-	-	-	-
------------	------------------	---	---------	---	---	---	---	---

3: Bygningsendring 184980533-2: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 04.09.2015

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	21
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	21
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	23
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

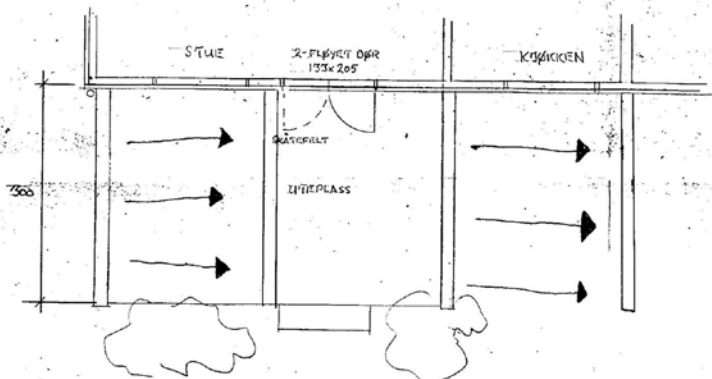
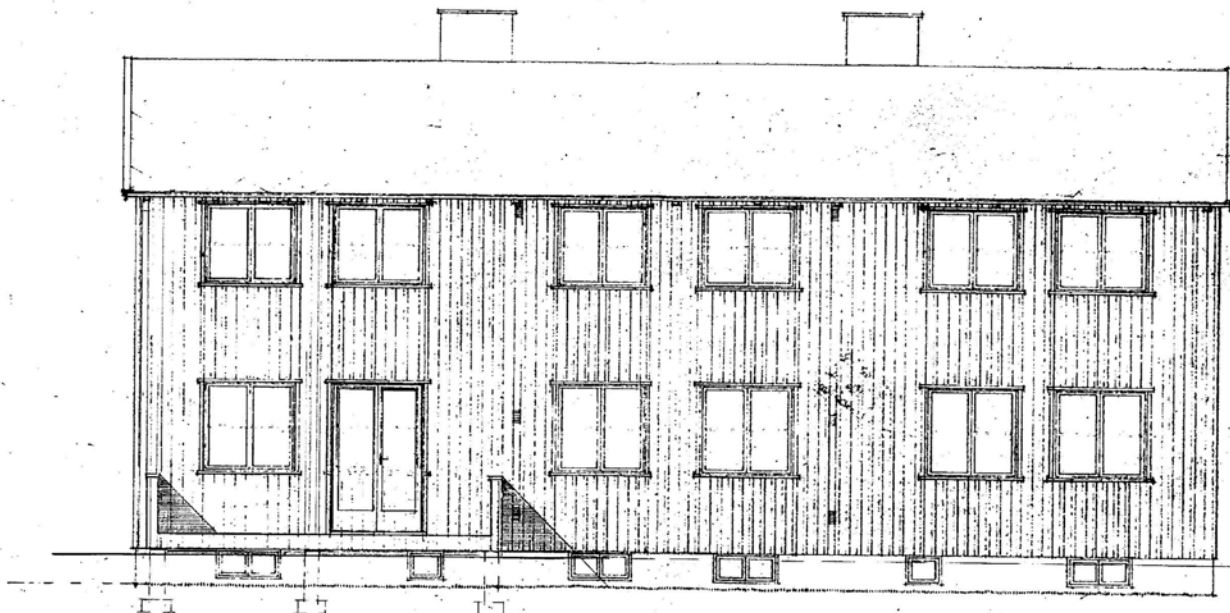
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	04.09.2015	04.09.2015

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Ragnhildvegen 25	-	192/451	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	21	0	21	0	0	0



Goussend 5/2 1946 med bebyggelse
Steinkjer i råd

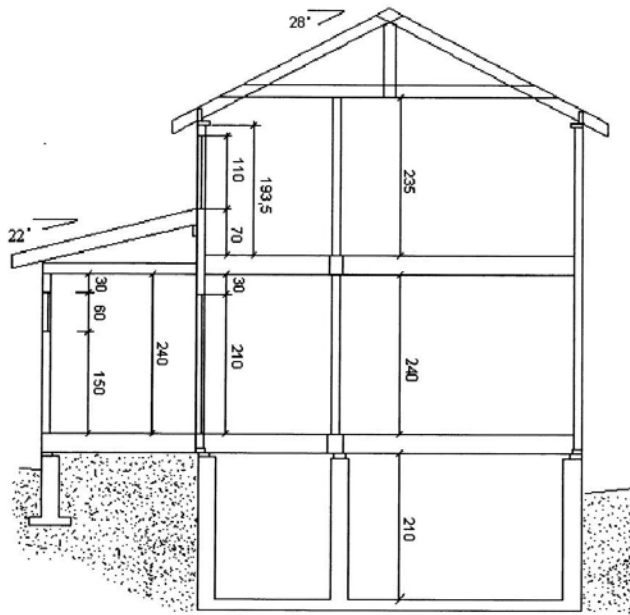
[Handwritten signature]

Tr.
406.

27.06.00 Tege Torgstad
STEINKJER KOMMUNE
UTVIKLINGSETATEN
BRANNVERN, BYGGESAK OG
ØKONOMI

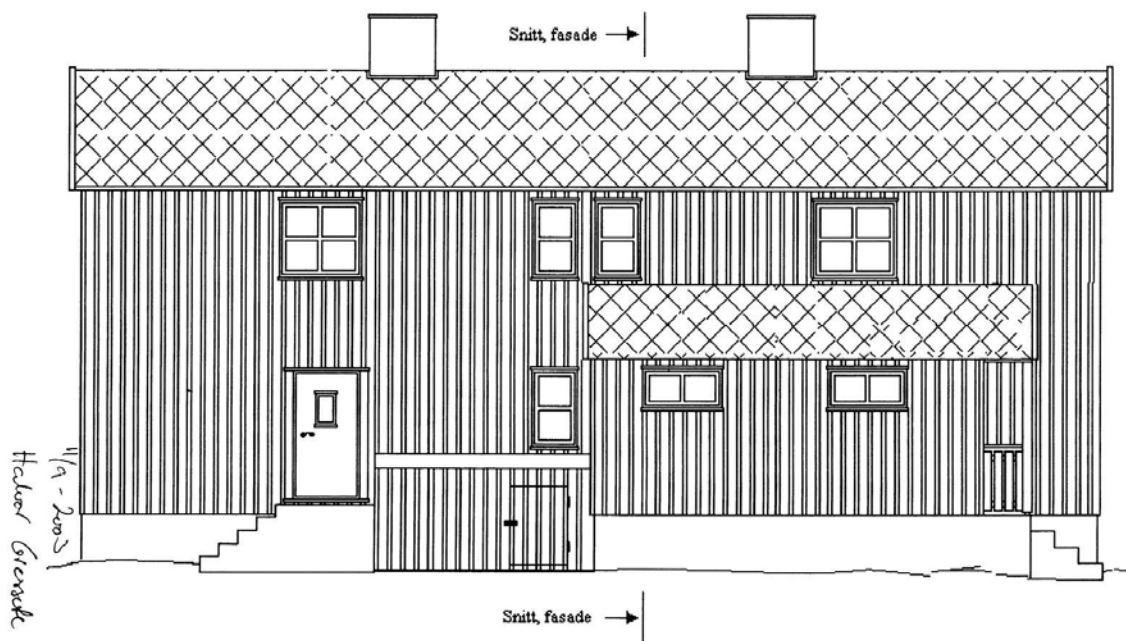
TYP. 4

Snitt, fasade



1/9-2003
Håkan Grenell

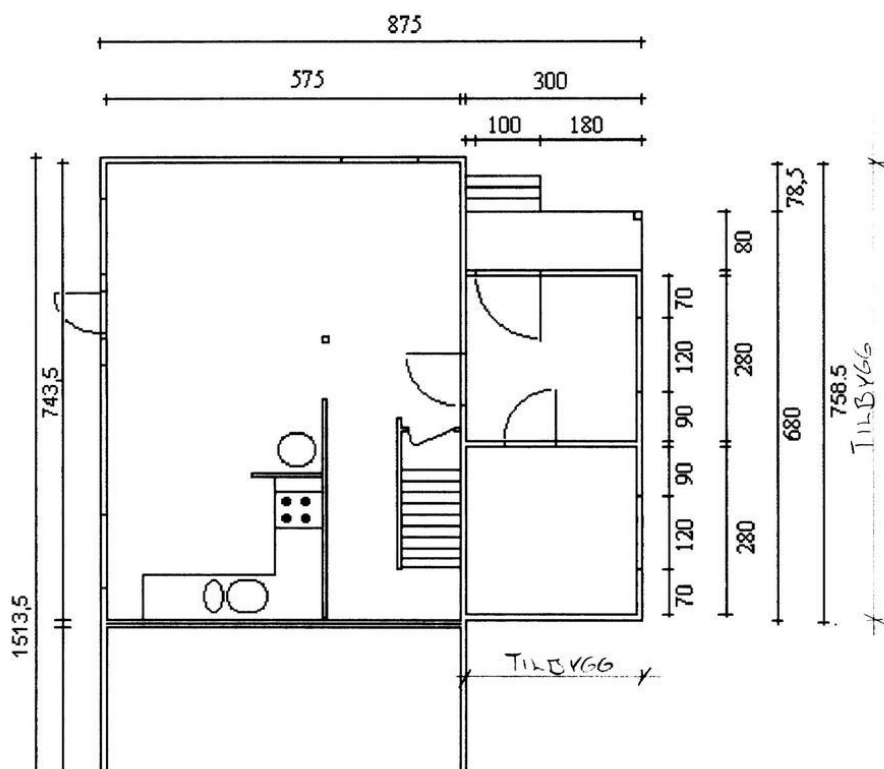
Fasade Nord



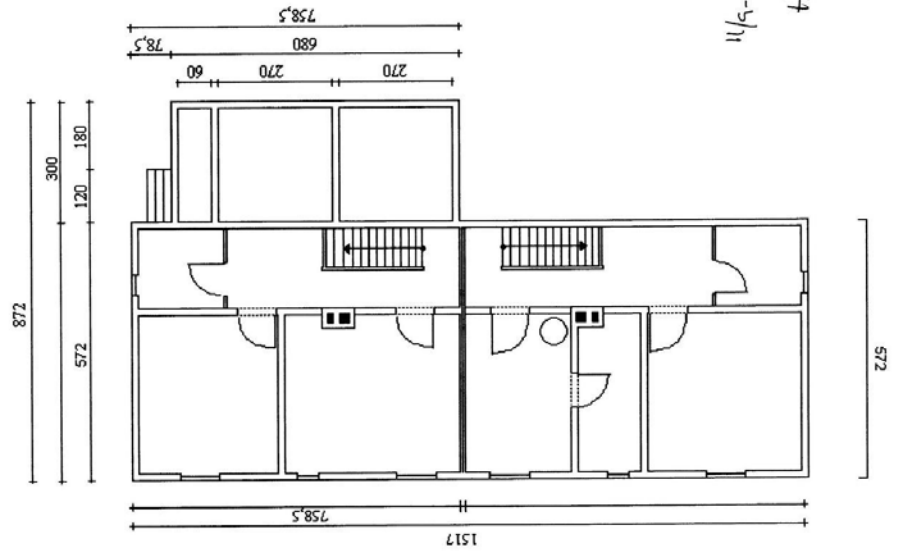
Fasade West

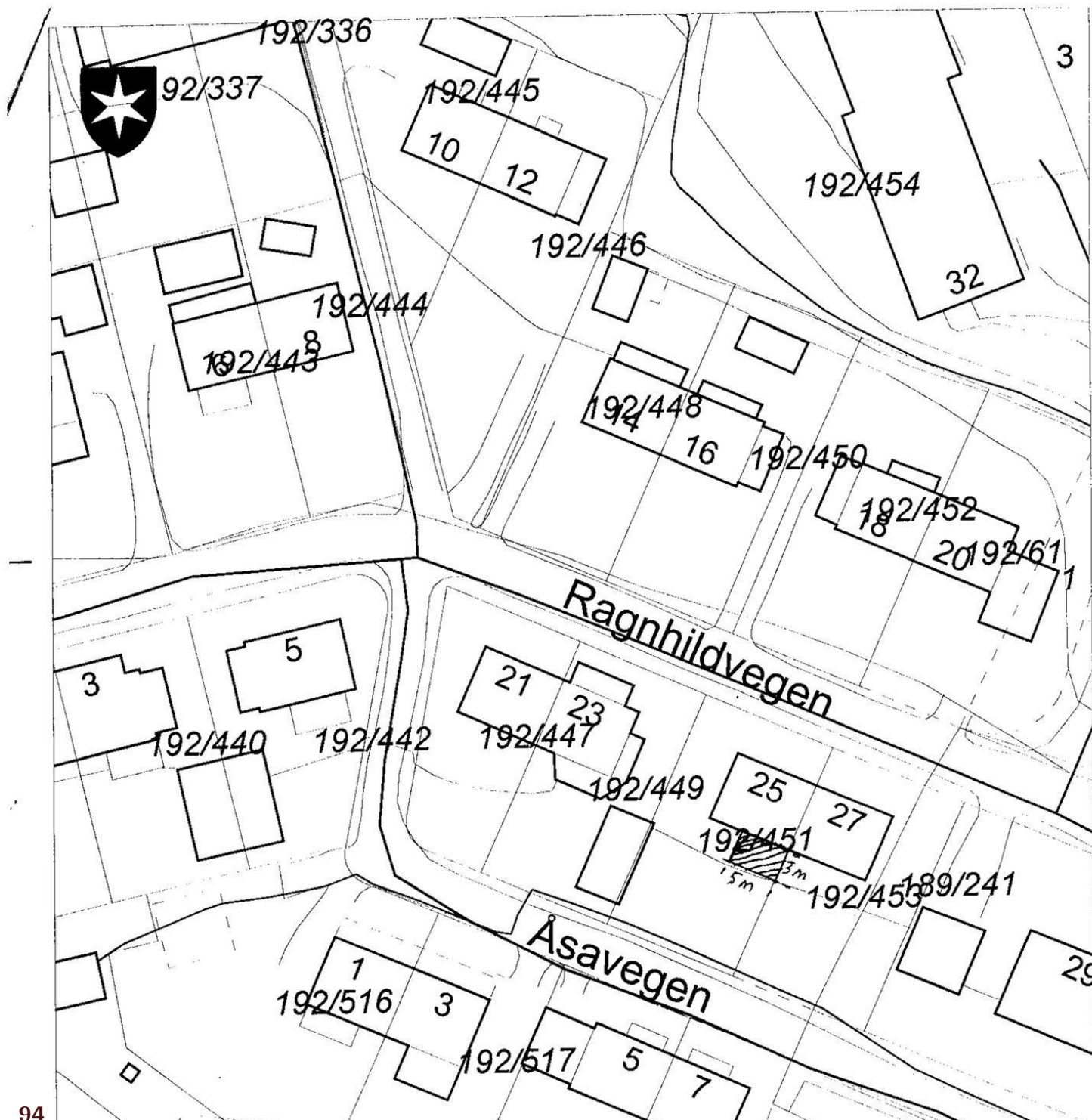


11/9-2003
Haber GmbH

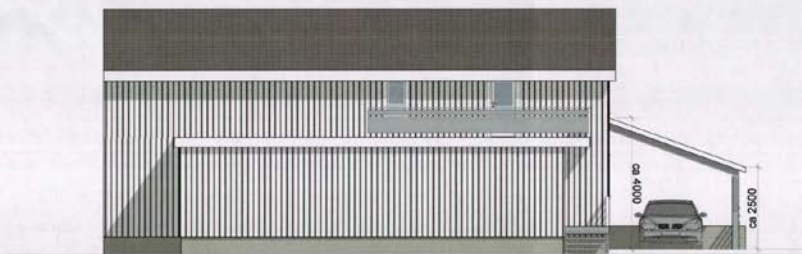


Snitt, Kjeller









FASADE NORD



FASADE SØR



FASADE VEST

REVISJON
18 AUG 2015

NB: Naboellighet er ikke fullstendig illustrert

FASADER		1:100
CARPORT, RAGNHILDSVEI		
MS	19.07.15	####



SITUASJONSPLAN		1:200
CARPORT, RAGNHILDSVEI		
MS	19.07.15	A10-01



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Morten Hallås
Ragnhildv 25

7713 STEINKJER

Vår ref:
00/03177-2/TMT

Arkiv
192/451

Deres ref:

Dato:
27.06.00

Godkjent melding om oppføring av terrasse

Gnr.: 192	Bnr.: 451	Fnr.:	Snr.:	Adresse: Ragnhildvegen 25, 7713 STEINKJER
Tiltakshaver: Morten Hallås				
Tiltakets art: Mindre byggarb., bolig		Bruksareal i m ²		Byggets art: Terasse

Det vises til melding mottatt 21.06.00 av bygnings- og oppmålingsavdelingen.

Bygningsmyndigheten har ingen merknader til arbeidet som er meldt.

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

Øvrige opplysninger:

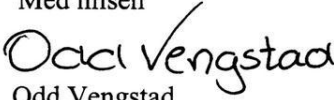
Naboer/gjenboere har frist på 14 dager til å komme med merknader. Fristen regnes fra den dato nabovarsel er underskrevet eller rekommandert varsel er sendt. Når fristen er utløpt uten at det er innkommet merknader, kan arbeidet påbegynnes.

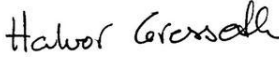
Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

For behandling av meldingen skal det betales saksbehandlingsgebyr og evt. tilknytning for vann og avløp jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen


Odd Vengstad
fagansvarlig


Halvor Gresseth
byggesaksbehandler

Vedlegg: Fakturagrunnlag/gioblankett
Tegninger



STEINKJER KOMMUNE

Morten Hallås
Ragnhildvegen 25

7713 Steinkjer

Vår ref:
03/3045-0/HAGR

Arkiv
192/451/L42

Deres ref:

Dato:
11.09.03

Godkjent melding om tilbygg

Gnr/Bnr./Fnr./Snr. 192 / 451	Adresse: Ragnhildsveg 25, 7715 Steinkjer	
Tiltakshaver: Morten Hallås		
Tiltakets art: Tilbygg	Bruksareal i m ² 18 m²	Byggets art: Del av tomannsbolig, vertikaldelt

Det vises til melding om tiltak, mottatt 28.05.2003

Bygningsmyndigheten har følgende merknader til saken:

- S-Rør Steinkjer gis ansvarsrett i områdene PRO, KPR, UTF, og KUT 311, tiltakskl. 2
- Det må sendes inn en søknad om ansvarsrett for arbeid med våtrom når denne er valgt.

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

Øvrige opplysninger:

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

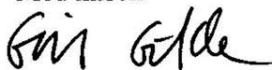
Naboer/gjenboere har frist på 14 dager til å komme med merknader. Fristen regnes fra den dato nabovarsel er underskrevet eller rekommandert varsel er sendt. Når fristen er utløpt uten at det er innkommet merknader, kan arbeidet påbegynnes.

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

For behandling av meldingen skal det betales saksbehandlingsgebyr jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag.
Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.

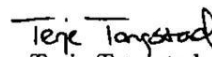
Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen



Geir Gilde

bygnings- og oppmålingssjef



Terje Tangstad
Terje Tangstad
saksbehandler

Vedlegg: Fakturagrunnlag/gioblankett
Tegninger

Stein Inge Hollås
Ragnhildvegen 25

7713 STEINKJER

Vår ref.:
2015/4090-28354/2015/GRSM

Arkiv:
192/451/L42

Deres ref.:

Dato:
07.09.2015

Tillatelse til oppføring av carport

Gnr/bnr/fnr/snr.: 192/451	Byggested: Ragnhildvegen 25, 7713 STEINKJER
Tiltakshaver: Stein Inge Hollås	
Tiltakets art: Oppføring av carport	Bruksareal/bebygd areal: BRA: 21 m2 BYA: 23 m2

Det vises til søknad om tillatelse til oppføring av carport, registrert mottatt her 19.08.15.
Siste opplysninger i saken er mottatt 07.09.15, og saken anses komplett fra denne dato.

Bygningsmyndigheten i Steinkjer kommune har fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 19-2, gis det dispensasjon fra kommunedelplan sentrum pkt. 3.1, vedr. tillatt utnyttingsgrad.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-4 (tiltak u/ansvarsrett) gis det tillatelse til oppføring av carport på eiendommen gbnr. 192/451 – Ragnhildvegen 25 i Steinkjer kommune.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tegningsliste og saksopplysninger som fremgår i søknaden er lagt til grunn for tillatelsen.

Med hjemmel i Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. skal det betales gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyrets størrelse er beregnet til kr. 8 200,-.

Saksopplysninger:

Tiltak:

Søknaden gjelder oppføring av carport som tilbygg til bolig i Ragnhildvegen 25 i Steinkjer.
Carporten skal oppføres i forlengelsen av boligen og tilbygd bod, mot nordvest.

Avstand fra omsøkt carport til nabogrense er 1 m. Carporten har et bebygd areal på 23 m² og bruksareal på 21 m². Gesimshøyde oppgis til 2,5 m og mønehøyde 4,0 m. Tilbygget av carport skal oppføres i stålkonstruksjon.

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsen i gjeldende plan, vedr. utnyttingsgrad.

Gjeldende plan: Kommunedelplan sentrum, vedtatt 16.12.09 og 16.06.10
Planformål: Boligområde B

Nabovarsling:

Tiltakshaver bekrefter at det er foretatt nabovarsling ihht. bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Det foreligger særskilt samtykke fra tilstøtende nabo på gbnr. 192/449, vedr. plassering av tiltaket.

Tegningsliste:

- Situasjonsplan M 1:200, mottatt 9.07.15
- Fasadetegninger M 1:100, mottatt 19.07.15

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig.

Tiltaket anses å tilfredsstille plan- og bygningslovens krav til visuelle kvaliteter (estetikk).

Dispensasjon:

Eiendommen gbnr. 192/451 har et oppgitt tomteareal på 290 m². Med det omsøkte tilbygget av carport, vil totalt bruksareal (BRA) for bebyggelsen, bli på 161 m². Dette gir en utnyttingsgrad på 56 % BRA. Tillatt i plan er 40 %. Det søkes derfor om dispensasjon fra pkt. 3.1 i kommunedelplan sentrum, vedr. utnyttingsgrad.

Dispensasjon kan bare gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, ikke blir vesentlig tilsidesatt. Etter en samlet vurdering må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulemperne. Det er i denne sammenheng de samfunnsmessige fordeler og ulemper som skal vurderes.

Denne eiendommen er forholdsvis liten, slik at en utnyttingsgrad som tillatt i plan; 40 % BRA, vil gi et tillatt bruksareal på 116 m². For å kunne ha en bebyggelse som tilfredsstiller dagens standard, mht. størrelse og funksjonalitet, er det bortimot nødvendig å måtte overskride tillatt utnyttingsgrad på eiendommen.

Utfra en samlet vurdering, kan en ikke se at det skulle foreligge ulemper som er større enn fordelene ved omsøkte tiltak.

En kan heller ikke se at hensynene bak planbestemmelsen blir vesentlig tilsidesatt. Formål i plan er boligområde, og en anser at biloppstilling i form av carport, vil være en naturlig del innenfor dette formålet. Dispensasjon vil utfra ovenstående, innvilges som omsøkt.

Gebyr:

Gebyr for kommunens saksbehandling er beregnet på følgende måte – jfr. kommunens Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m., gebyrregulativet for 2015:

Pkt. 5: Særskilte tiltak – carport: kr. 4 560,-

Pkt. 15: Dispensasjon – u/høring: kr. 3 640,-

Sum kr. 8 200,-

Det er gjort en vurdering av gebyrets størrelse opp mot prinsippet om selvkost. Ut fra gjennomsnittlig tidsbruk for denne type saker anses gebyrets størrelse ikke å være urimelig høyt.

Øvrige opplysninger:

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

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift TEK10. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 21-9.

Når tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver sende søknad om ferdigattest/bekreftelse til kommunen om at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldene bestemmelser. Kommunen utsteder deretter ferdigattest.

Faktura med gebyr for kommunens saksbehandling vil bli ettersendt.

Matrikkelføring:

Kommunen har ført opplysninger om det godkjente tiltaket i matrikkelen (det offisielle eiendomsregisteret).

Orientering om klageadgang:

Dette vedtaket kan påklages i henhold til reglene i forvaltningsloven kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem. Eventuell klage sendes til kommunen.

Med hilsen

Geir Gilde
enhetsleder

Grete Småvøllan
byggesaksbehandler



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 13.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	192	Bruksnr.	451	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ragnhildvegen 25, 7713 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

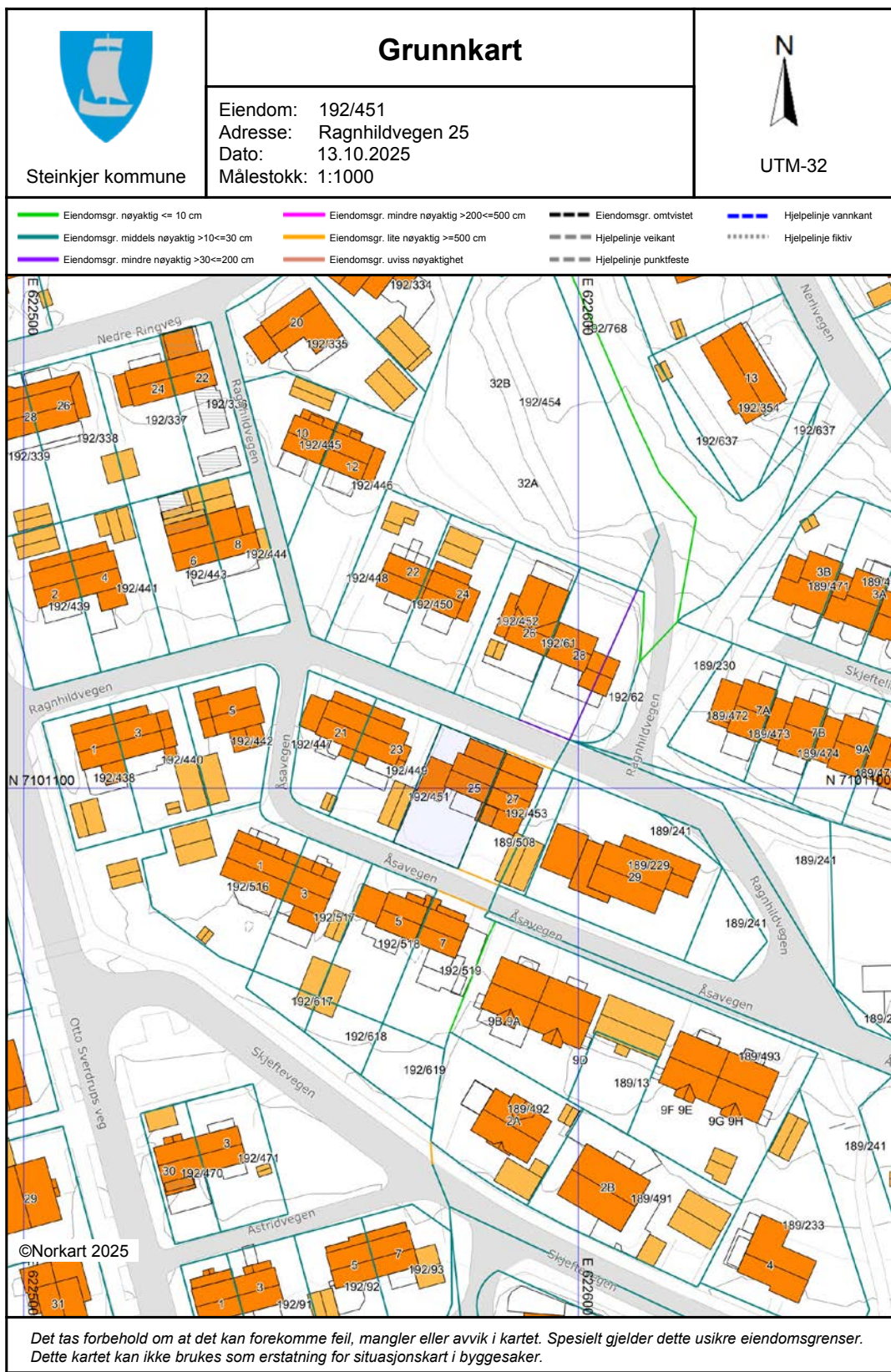
Plantyper uten treff

- ❗ 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 289 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 289 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_7





Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 192/451
Adresse: Ragnhildvegen 25
Utskriftsdato: 13.10.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn

Nabolagsprofil

Ragnhildvegen 25 - Nabolaget Håkkadalen/Furuskogen - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Guldbergaunet Linje 630, 640, 723, 732, 733	5 min 0.4 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	13 min 1.1 km
Namsos lufthavn	1 t 10 min
Trondheim Værnes	1 t 24 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	12 min 1 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	7 min 0.6 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	7 min 0.6 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer kommune lading	11 min
Circle K Steinkjer	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

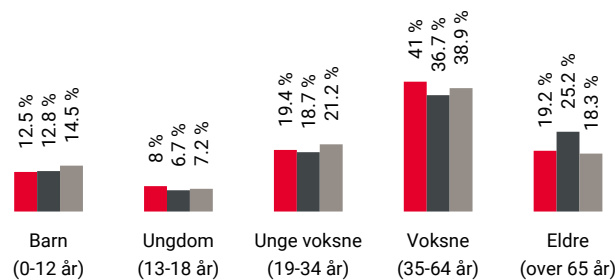
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Håkkadalen/Furuskogen	1 138	653
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Skjefte barnehage (1-5 år) 40 barn	6 min 0.4 km
Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	7 min 0.6 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 82 barn	13 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	5 min 0.4 km
Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	7 min 0.6 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 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽ Steinkjer videregående	6 min	🚶
Ballspill	0.6 km	
⚽ Guldbergaunet friidrettsanlegg	7 min	🚶
Fotball, friidrett	0.6 km	
🚴 3T-Steinkjer	13 min	🚶
🚴 Care Treningssenter Steinkjer	16 min	🚶

Boligmasse



■ 59% enebolig
■ 7% rekkehus
■ 34% annet

Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

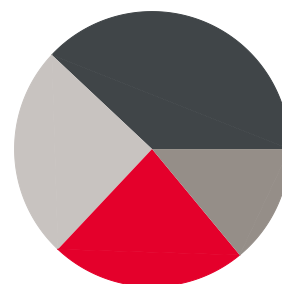
18 min 🚶



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

11 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 25% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



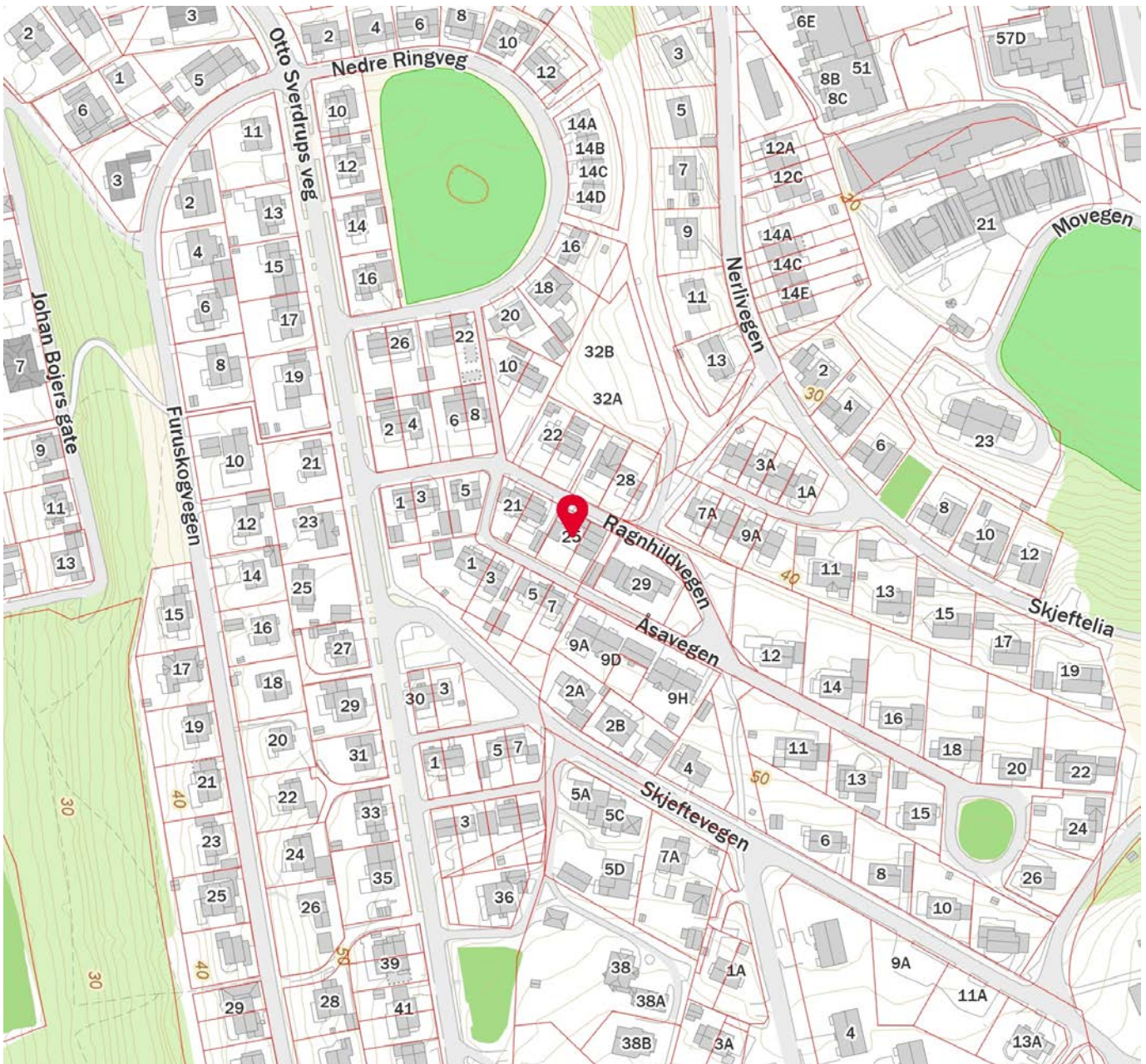
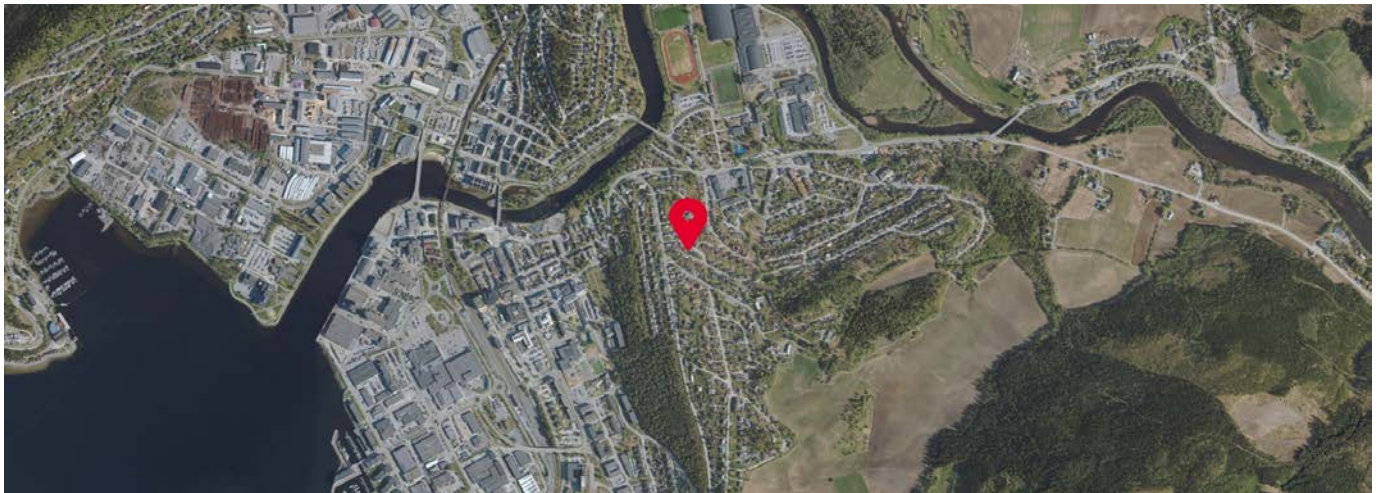
0%

53%

■ Håkkadalen/Furuskogen
■ Steinkjer
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Ragnhildvegen 25
7713 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre