



aktiv.

Åslyvegen 8, 7715 STEINKJER

**Egge -Påkostet/renovert enebolig  
med alt på en flate. Carport. Uthus.  
Flat lettstelt tomt. 2 Bad og  
kjøkken 2024**



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 2 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 76 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 066 140,-  
**Selger:** Ingeborg Lian Benum

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1966  
**BRA-i/BRA Total** 98/118 kvm  
**Tomtstr.:** 833.5 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 205, bnr. 100  
**Oppdragsnr.:** 1708260046

# Egge -Enebolig med alt på en flate. Carport. Uthus. Flat lettstelt tomt. Bad x 2 og kjøkken 2024

Praktisk bolig med alt på en flate

Betydelig påkostet med bla bad, kjøkken, isolering, avløp, div el m.m. 2024

Skjermet, lettstelt tomt med fine uteplasser

Kort veg til skole, barnehage m.m.

Utleiedel med leieinntekt 6500,- Utleidel er ikke byggemeldt godkjent

Velkommen på visning



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	36
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	66
Energiattest .....	74
Kommunale gebyrer .....	79
Kommunaltilknytning .....	81
Boligmappa .....	82
Feierapport .....	83
El-rapport Tensio .....	84
Matrikkelrapport .....	87
Bygningsskisser .....	90
Byggemeld/ferdigattest .....	103
Planopplysninger .....	115
Kart .....	116
Nabolagsprofil .....	119
Budskjema .....	128

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 98 kvm

BRA - e: 20 kvm

BRA totalt: 118 kvm

TBA: 28 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 98 kvm Bad, hybel - bad, entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, hybel - stue/soverom, kjøkken og gang

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 kvm Terrasse- og balkongareal

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 20 kvm Garasje og 2 boder

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Carport er ikke arealmålt. Utleiedel er på ca 20 m<sup>2</sup>.

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

Kommentar: På tegningene undertegnede har motatt er det boder der det er utleiedel i dag. Det er også foretatt noe mindre endringer på rominndeling forøvrig. Det er ukjent om det er søkt om bruksendring. Eier informerte om at det ikke er søkt om en ekstra boenhet.

Det bør undersøkes om det er søkt om bruksendring, og det bør søkes om ekstra boenhet om det fortsatt skal drives utleie.

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

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

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

833.5 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 833,50 kvm.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i det attraktive nabolaget Kvamsenget/Nordre Kvam, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Området er kjent for sitt trivelige og trygge bomiljø med gode naboforhold.

Offentlig transport er lett tilgjengelig, med Egge ungdomsskole bussholdeplass kun 5 minutters gange unna, og Steinkjer stasjon 6 minutter med bil. For lengre reiser er Namsos lufthavn og Trondheim Værnes henholdsvis 1 time og 5 minutter og 1 time og 27 minutter unna.

Området har et bredt tilbud av skoler og barnehager. Egge barneskole og ungdomsskole ligger innenfor 9 og 7 minutters gangavstand, mens Steinkjer videregående skole er 7 minutter med bil. Barnehager som Vikingen og Egge barnehage er også i nærheten, med henholdsvis 3 og 5 minutters gangavstand.

Dagligvarebutikker som Kiwi Nordsia og Coop Extra Nordsleiret er tilgjengelige innen 23 og 24 minutter til fots. Post i butikk ligger 1,9 km unna.

Nabolaget tilbyr gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og området er vurdert som svært trygt med lite trafikk og støynivå. Det finnes også flere sports- og fritidsaktiviteter, inkludert aktivitetshall og basketbane innen kort avstand.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bygningssakkyndig**

Tommy Berg v/Norconsult

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Beskrivelse: Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da deler av taket er dekket med snø.

Årstell: 2004.

Kilde: Andre opplysninger: Da deler av taket ble hevet i 2004 er det naturlig å tenke at taktekingen er fra det året, men det understrekes at dette ikke er bekreftet med sikkerhet da det ble utført av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Nedløp og beslag:

Beskrivelse: Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Årstall: 2004.

Kilde: Andre opplysninger: Deler av taket ble hevet i 2004, og det er naturlig å tenke at takrenner, nedløp og beslag ble skiftet samtidig. Det understrekes derimot at dette ikke er bekreftet med sikkerhet da det ble utført av tidligere eier.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Veggkonstruksjon:

Beskrivelse: Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er foretatt endringer på boligen med carport i 1989, fasadeendring i 1991 og heving av deler av taket i 2004. Hele boligen er etterisolert innvendig og har fått nye overflater på vegger. Unntak er hybeldelen. Opplyst i egenerklæringen. Kontrollen er utført fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Det er foretatt stikkprøver med kniv etter råteskader, og stedvis kontrollert for musetetting og lufting. Deler av kledningen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er avvik:

Det er stedvis mangelfull musetetting, gjelder hjørnekasser. Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Lokal utbedring må utføres. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Musetetting bør kontrolleres ekstra og utbedres der det er behov for det.

#### Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Deler av taket ble hevet i 2004.

#### Vurdering av avvik:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Ved piggmåling i trevirke måles tørt trevirke, og forholdet anses derfor som gammelt.

#### Konsekvens/tiltak:

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

#### Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når alle vinduer er skiftet. Kan være at flere vinduer ble skiftet i 1991 ifm fasadeendring, og det er også registrert vinduer fra perioden 1999 til 2002.

#### Vurdering av avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

#### Konsekvens/tiltak:

Vinduer må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

#### Andre tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

#### Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipen er forlenget på loftet, der den går over til elementpipe. Alder på vedovn er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

#### Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det måles svakt forhøyede fuktverdier i treverk i krypkjelleren, og det registreres stedvise saltutslag på grunnmurens overflater

Konsekvens/tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid. Fuktsperre på bakken bør etableres.

ETASJE > BAD: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024. Kilde: Egenerklæring

Vurdering av avvik:

Det opplyses om at membran er påført av ufaglært, noe som kan medføre en noe større risiko for feil selv om det ikke er registrert på befaringen. Arbeidet er dokumentert med bilder, men kontroll av tykkelse på membran er ikke mulig å utføre.

Tiltak:

Vær klar over at risikoen for feil er større når arbeidet er utført av ufaglært, selv om dette ikke er avdekket på befaringen. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

ETASJE > HYBEL - BAD: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025. Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik:

Det er ikke forskriftsmessig tetting rundt rørføringer i vegg til servant. Det opplyses om at membran er påført av ufaglært, noe som kan medføre en noe større risiko for feil, selv om det ikke er registrert feil ut over manglende tetting av rørgjennomføringer i vegg under servant. Arbeidet er dokumentert med bilder, men kontroll av tykkelse på membran er ikke mulig å utføre.

Tiltak:

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Vær klar over at risikoen for feil er større når arbeidet er utført av ufaglært, selv om dette ikke er avdekket på befaringen. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.

#### Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Åoen rørfodeling og stoppekran i krypkjeller. Vannledningene er av varierende alder.

#### Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid (over 40 år) og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

#### Konsekvens/tiltak:

Det er ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av anlegget nærmer det seg tiden for å skifte ut de gamle vannledningene.

#### Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene er av varierende alder.

#### 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:

Tidspunkt for utskiftning 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 å skifte ut de eldste avløpsrørene.

#### Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra 1966.

#### 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 avvik:

Det registreres saltutslag på grunnmur i krypkjeller, noe som kan tyde på begrenset effekt på dreneringen.

#### Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Behov for tiltak på sikt kan ikke utelukkes.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 06.03.2026, utført av takstingeniør Tommy Berg

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

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

Ja

Faglært arbeid:

Firmanavn: Rørlegger Skatland, Daling Byggeservice, Elvis Elektro,

Beskrivelse: Skatland hadde ansvaret for all VVS i forbindelse med oppbygging av hovedbad. Rør i rør på hoveddel. Gjenbruk av plastbelagt kobberrør på hybel. Stendere/spikerslag. Varmekabler, lys i tak osv.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Jeg har som egeninnsats fått utført avretting av gulv, priming av gulv og vegger. Jeg har i tillegg som egeninnsats smurt membran/lagt slukmansjett samt smurt inn membranbånd i alle hjørner og skjøter før flislegging. Jeg har som egeninnsats utført all flislegging og påføring av fug på bad. Det som er utført som egeninnsats er smurt, påført og lagt i henhold til produsentens anvisning. Oppbygging av bad er dokumentert med bilder. Dette gjelder begge bad.

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

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

Se punkt 2. Utført som egeninnsats: Jeg har som egeninnsats fått utført avretting av gulv, priming av gulv og vegger. Jeg har i tillegg utført som egeninnsats smurt membran/lagt slukmansjett samt smurt inn membranbånd i alle hjørner og skjøter før flislegging. Jeg har som egeninnsats utført all flislegging og påføring av fug på bad. Det som er utført som egeninnsats er smurt, påført og lagt i henhold til produsentens anvisning. Oppbygging av bad er dokumentert med bilder. Dette gjelder begge bad.

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

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

Firmanavn: Remigiusz Mietki Snekkering og Adam Kusinski Snekkering&Renovering, 2024

Beskrivelse: Det har vært påvist fuktskjolder i takkonstruksjon i forbindelse med stige-trinn i tak.

Beskrivelse av arbeidet: Tettet lekkasje på tak.

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

Faglært arbeid:

Firmanavn: Daling Byggservice, 2024

Beskrivelse: Ny ytterdør og ny verandadør, div ventiler og kledning, etterisolert/gipset hele huset bortsett fra hybel.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Har isolert selv og lagt noen gipsplater på dugnad

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Ny veranda/inngangsparti hoveddel Nytt inngangsparti til hybel Hele huset er malt

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

Firmanavn: Remigiusz Mietki Snekkering og Adam Kusinski Snekkering&Renovering, 2024

Beskrivelse: Se punkt 4 under Våtrom, tak og fasade.

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

Firmanavn: Skatland rørlegger, Steinkjer Kommune, Letnes, 2024

Beskrivelse: I forbindelse med fornying av vann og avløp i gata ble det i kjeller koblet vanntilførsel i plast av rørlegger Skatland. Det ble koblet på det kommunale anlegget i plast av Letnes.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Blendet gammel feieluke.

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

Firmanavn: Elvis Elektro, 2024

Beskrivelse: Alle elektriske installasjoner er utført av Elvis Elektro. Alt var nytt i 2024.

Samsvarserklæring finnes.

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

Firmanavn: Steinkjer kommune, Letnes Entreprenør, Skatland, 2024

Beskrivelse: Det var krav om påkobling til kommunalt vann og avløp i 2024. Utført av Steinkjer kommune v/Letnes Entreprenør. Utført vinteren 2024. Rørlegger Skatland koblet innvendig.

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

Ja

Beskrivelse: Huset har en hybelleilighet på ca. 20 kvm med egen inngang. Ikke byggemeldt. Var tidligere også brukt som hybel.

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

Ja

Beskrivelse: Salgsoppgave fra 2023.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Bod er generelt i litt dårlig stand.

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

Firmanavn: Elesco, 2026

Beskrivelse: Lekkasje på oppvaskmaskin januar 2026. Reparert av Elesco.

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei

### **Innhold**

Bad, hybel - bad, entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, hybel - stue/soverom, kjøkken og gang

### **Standard**

Utvendig:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da deler av taket er dekket med snø. Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Det er foretatt endringer på boligen med carport i 1989, fasadeendring i 1991 og heving av deler av taket i 2004. Hele boligen er etterisolert innvendig og har fått nye overflater på vegger. Unntak er hybeldelen. Opplyst i egenerklæringen.

Kontrollen er utført fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Det er foretatt stikkprøver med kniv etter råteskader, og stedvis kontrollert for musetetting og lufting. Deler av kledningen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Deler av taket ble hevet i 2004. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når. Kan være utført ifm fasadeendringer i 1991, men det er ikke fastslått med sikkerhet. Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Ytterdør til hoveddel og balkongdør er fra 2024. Ytterdør til hybel er gammel, men nøyaktig alder er ikke fastslått. Normal slitasje mtp alder. Det er etablert en terrasse og et inngangsparti/platting i impregnert trevirke. Det er etablert utvendige trapper i impregnert trevirke

Innvendig:

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflatene er av varierende alder, men i stor grad nye. Gulv på soverom i hoveddel er gamle. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Popen er forlenget på loftet, der den går over til elementpipe. Alder på vedovn er ukjent. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og en malt glatt dør.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder. Det opplyses om at deler av arbeidet på badet er utført som egeninnsats av ufaglært. Se egenerklæringen for detaljer. En visuell kontroll av overflater, sluk og bilder tatt under arbeidet vil ikke kunne gi informasjon om en eventuell tykkelse på membran. Veggene har fliser og mikrosement. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50 mm fra dør, inklusive ca 20 mm nedsenket dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det opplyses om at membran er påført av ufaglært, noe som kan medføre en noe større risiko for feil selv om det ikke er registrert på befaringen. Arbeidet er dokumentert med bilder, men kontroll av tykkelse på membran er ikke mulig å utføre. Rommet har veggmontert toalett, innredning med toppmontert servant, åpen dusjnische og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

Hybel - Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder. Det opplyses om at deler av arbeidet på badet er utført som egeninnsats av ufaglært. Se egenerklæringen for detaljer. En visuell kontroll av overflater, sluk og bilder tatt under arbeidet vil ikke kunne gi informasjon om en eventuell tykkelse på membran. Veggene har fliser. Himling har mdf panel. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm fra dør, inklusive ca 10 mm nedsenket dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 48 mm. Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det opplyses om at membran er påført av ufaglært, noe som kan medføre en noe større risiko for feil, selv om det ikke er registrert feil ut over manglende tetting av rørgjennomføringer i vegg under servant. Arbeidet er dokumentert med bilder, men kontroll av tykkelse på membran er ikke mulig å utføre. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem, komfyrvakt og opplegg til vaskemaskin. Det er registrert en mindre skade i benkeplate, ser ut til å skyldes varme fra kaserolle eller tilsvarende, men det er valgt å ikke la det påvirke tilstandsgraden. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Åoen rørfodeling og stoppekran i krypkjeller. Vannledningene er av varierende alder. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene er av varierende alder. Boligen har naturlig ventilasjon. 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringssskap med automatsikringer plassert på gang i hybel. Skjult installasjon.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 06.03.2026, utført av takstingeniør Tommy Berg

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Innebygde hvitevarer i kjøkken hoveddel og utleiedel medfølger i handelen

### **Parkering**

I carport og på egen tomt

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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

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

U

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**

Elektrisitet og ved.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 04.02.2026 - med merknader i rapport 166760.

Disse er nå rettet og vi har mottatt dokumentasjon på dette fra Tensio . Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS:

Siste feiing: 05.05.25 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse. Siste tilsyn: 01.03.23

Neste tilsyn: 2028. Ildsted som er registrert på skorsteinen: Dovre CB på stua i 1.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 500.-. Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

## **Informasjon om strømforbruk**

Selger har ikke avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen.

## **Energimerke**

G

## **Informasjon om energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 990 000

### Omkostninger kjøper

2 990 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

76 140 (Omkostninger totalt)

93 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

95 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 066 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 083 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 085 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 21 314 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Avløp 6 405,24 kr

Eiendomsskatt 5 445,41 kr

Renovasjon 4 381,20 kr

Vann 5 082,69 kr

Sum 21 314,54 kr

### Eiendomsskatt

Kr 5 445 for år 2025

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 635 532 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 542 129 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Andre utgifter**

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

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 205, bruksnummer 100 i Steinkjer kommune.

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/205/100:

27.10.1964 - Dokumentnr: 3695 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:205 Bnr:18

01.01.2018 - Dokumentnr: 82630 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:205 Bnr:100

01.01.2020 - Dokumentnr: 629427 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:205 Bnr:100

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger bygningsanmeldelse for "enebolig", datert 03.07.1964.

Det foreligger ferdigattest for "enebolig", datert 13.10.1966.

Det foreligger bygningsanmeldelse for "uthus", datert 19.02.1969.

Det foreligger ferdigattest for "uthus", datert 29.09.1969.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "tilbygg av carport", datert 13.09.1989.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "fasadeendring", datert 04.09.1991.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "oppbygging/heving av tak", datert 23.08.2004.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter: På tegningene undertegnede har motatt er det boder der det er utleiedel i dag. Det er også foretatt noe mindre endringer på rominndeling forøvrig. Det er ukjent om det er søkt om bruksendring. Eier informerte om at det ikke er søkt om en ekstra boenhet. Det bør undersøkes om det er søkt om bruksendring, og det bør søkes om ekstra boenhet om det fortsatt skal drives utleie

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

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

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

13.10.1966.

**Vei, vann og avløp**

Tilknytning vann: Offentlig vann

Tilknytning avløp: Offentlig avløp

**Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse, Nåværende

Følger Kommunedelplan Kommunedelplan Sentrum, ikrafttredelse 25.10.2018.

Delareal 834 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

Det er ikke registrert pågående planarbeid som berører eiendommen.

**Adgang til utleie**

Boligen har en egen utleiedel som pt. leies ut for kr 6500,- inkl strøm. Oppsigelse 3 mnd. Leieforholdet følger boligen, leiekontrakt kan besiktiges på meglers kontor. Utleidelen er ikke byggemeldt godkjent som egen utleiedel.

**Legalpant**

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

**Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktgrunnlag

### Kjøpsbetingelser

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

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

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

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

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

## **Overtakelse**

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

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

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

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

### **Meglere vederlag**

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

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 1 250 Digital annonsering
- 7 000 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 3 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 800 Utlegg fotograf
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 95 825

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**

30.04.2026





















# 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.

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal  
Steinkjer  
Namsos  
Grong  
Rørvik  
Mosjøen  
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT




74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Åslyvegen 8, 7715 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 205, bnr. 100

Sum areal alle bygg: BRA: 118 m<sup>2</sup> BRA-i: 98 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 06.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 21983-1193

Referansenummer: T08549

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg



Norconsult 

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

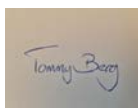
## Norconsult Norge AS

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

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

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

### Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

Norconsult 

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig på 1 plan med en liten utleiedel.  
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

## Enebolig - Byggeår: 1966

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da deler av taket er dekket med snø.  
Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Det er foretatt endringer på boligen med carport i 1989, fasadeendring i 1991 og heving av deler av taket i 2004.  
Hele boligen er etterisolert innvendig og har fått nye overflater på vegger. Unntak er hybeldelen. Opplyst i egenerklæringen.  
Kontrollen er utført fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Det er foretatt stikkprøver med kniv etter råteskader, og stedvis kontrollert for musetetting og lufting.  
Deler av kledningen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Deler av taket ble hevet i 2004.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Vinduene er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når. Kan være utført ifm fasadeendringer i 1991, men det er ikke fastslått med sikkerhet.

Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre.  
Ytterdør til hoveddel og balkongdør er fra 2024.  
Ytterdør til hybel er gammel, men nøyaktig alder er ikke fastslått.  
Normal slitasje mtp alder.

Det er etablert en terrasse og et inngangsparti/platting i impregnet trevirke.  
Det er etablert utvendige trapper i impregnet trevirke.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og furu. Veggene har malte plater og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.  
Overflatene er av varierende alder, men i stor grad nye. Gulv på soverom i hoveddel er gamle.

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipen er forlenget på loftet, der den går over til elementpipe.  
Alder på vedovn er ukjent.

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og en malt glatt dør.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.  
Det opplyses om at deler av arbeidet på badet er utført som egeninnsats av ufaglært. Se egenerklæringen for detaljer.  
En visuell kontroll av overflater, sluk og bilder tatt under arbeidet vil

ikke kunne gi informasjon om en eventuell tykkelse på membran.  
Veggene har fliser og mikrosegment. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50 mm fra dør, inklusive ca 20 mm nedsenket dusjsone.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 75.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det opplyses om at membran er påført av ufaglært, noe som kan medføre en noe større risiko for feil selv om det ikke er registrert på befaringen. Arbeidet er dokumentert med bilder, men kontroll av tykkelse på membran er ikke mulig å utføre.  
Rommet har veggmontert toalett, innredning med toppmontert servant, åpen dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

### Hybel - Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.  
Det opplyses om at deler av arbeidet på badet er utført som egeninnsats av ufaglært. Se egenerklæringen for detaljer.  
En visuell kontroll av overflater, sluk og bilder tatt under arbeidet vil ikke kunne gi informasjon om en eventuell tykkelse på membran.  
Veggene har fliser. Himling har mdf panel.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm fra dør, inklusive ca 10 mm nedsenket dusjsone.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 48 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Det opplyses om at membran er påført av ufaglært, noe som kan medføre en noe større risiko for feil, selv om det ikke er registrert feil ut over manglende tetting av rørgjennomføringer i vegg under servant. Arbeidet er dokumentert med bilder, men kontroll av tykkelse på membran er ikke mulig å utføre.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppssystem, komfyrvakt og opplegg til vaskemaskin.  
Det er registrert en mindre skade i benkeplate, ser ut til å skyldes varme fra kaserolle eller tilsvarende, men det er valgt å ikke la det påvirke tilstandsgraden.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Åoen rørfoddeling og stoppekran i krypkjeller.  
Vannledningene er av varierende alder.  
Det er avløpsrør av plast.

# Beskrivelse av eiendommen

Avløpsrørene er av varierende alder.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.  
Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang i hybel.  
Skjult installasjon.

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1966.

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

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplyst i egenerklæringen.

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

[Gå til side](#)

Se eget punkt om HMS i rapporten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

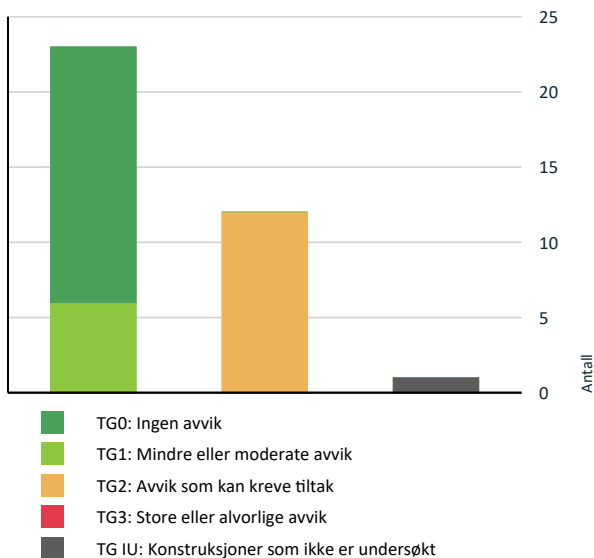
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

På tegningene undertegnede har motatt er det boder der det er utleiedel i dag. Det er også foretatt noe mindre endringer på rominndeling forøvrig.

Det er ukjent om det er søkt om bruksendring. Eier informerte om at det ikke er søkt om en ekstra boenhet. Det bør undersøkes om det er søkt om bruksendring, og det bør søkes om ekstra boenhet om det fortsatt skal drives utleie.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? 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 skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av

rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



##### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



##### Utvendig > Taktekking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.



##### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er avvik:

Det er stedvis mangelfull musetetting, gjelder hjørnekasser. Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen.

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

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

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

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

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

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

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Det er manglende fuktspærre på bakken.

Det måles svakt forhøyede fuktverdier i treverk i krypkkjelleren, og det registreres stedvis saltutslag på grunnmurens overflater.

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

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

Deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid (over 40 år) og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

## ! 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.

## ! 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 avvik:

Det registreres saltutslag på grunnmur i krypkkjeller, noe som kan tyde på begrenset effekt på dreneringen.

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

Det er avvik:

Det opplyses om at membran er påført av ufaglært, noe som kan medføre en noe større risiko for feil selv om det ikke er registrert på befaringen. Arbeidet er dokumentert med bilder, men kontroll av tykkelse på membran er ikke mulig å utføre.

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

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

Det er avvik:

Det er ikke forskriftsmessig tetting rundt rørføringer i vegg til servant.

Det opplyses om at membran er påført av ufaglært, noe som kan medføre en noe større risiko for feil, selv om det ikke er registrert feil ut over manglende tetting av rørgjennomføringer i vegg under servant. Arbeidet er dokumentert med bilder, men kontroll av tykkelse på membran er ikke mulig å utføre.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

## Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Det er etablert en balkongdør på stue/kjøkken, men det er ikke bygd terrasse utenfor, så det er en risiko for å kunne falle ned en meter.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1966

**Kommentar**  
Basert på ferdigattest datert 13.  
oktober 1966.

**Anvendelse**  
Boligformål

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

1989	Tilbygg	Boligen ble tilbygd med carport - basert på byggesaksdokument datert 13/9-89.
1991	Modernisering	Det ble foretatt en fasadendring - basert på byggesaksdokumenter datert 4/9-91.
2004	Tilbygg	Oppbygging/heving av tak - basert på byggesakspapirer datert 23/8-04.
2024	Modernisering	Begge bad i boligen ble renoveret. Det er en blanding av faglært arbeid og ufaglært egeninnsats. Se egenerklæring for detaljer. En lekkasje i taket ble tettet. Arbeid utført av Remigiusz Mietki Snekkering og Adam Kusinski Snekkering & Renovering. Opplyst i egenerklæringen. Ny ytterdør og ny verandadør. Div ventiler og kledning Etterisolert/gipset hele huset innvendig, bortsett fra hybel. Arbeid utført av Daling Byggservice og som egeninnsats/dugnad. Opplyst i egenerklæringen. I forbindelse med fornying av vann og avløp i gata ble det i kjeller koblet vanntilførsel i plast av rørlegger Skatland. Det ble koblet på det kommunale anlegget i plast av Letnes. Opplyst i egenerklæringen. Fornyet el-anlegget. Arbeid utført av Elvis Elektro. Opplyst i egenerklæringen. Nytt kjøkken ble montert. Opplyst på befaringen.
2025	Modernisering	Ny veranda/inngangsparti hoveddel Nytt inngangsparti til hybel. Hele huset er malt. Opplyst i egenerklæringen. Nytt kjøkken på hybel. Opplyst på befaringen.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå da deler av taket er dekket med snø.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Andre opplysninger: Da deler av taket ble hevet i 2004 er det naturlig å tenke at taktekkingen er fra det året, men det understrekes at dette ikke er bekreftet med sikkerhet da det ble utført av tidligere eier.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

## 📍 TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

**Årstall:** 2004

**Kilde:** Andre opplysninger: Deler av taket ble hevet i 2004, og det er naturlig å tenke at takrenner, nedløp og beslag ble skiftet samtidig. Det understrekes derimot at dette ikke er bekreftet med sikkerhet da det ble utført av tidligere eier.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

## 📍 TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

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

Det er foretatt endringer på boligen med carport i 1989, fasadeendring i 1991 og heving av deler av taket i 2004.

Hele boligen er etterisolert innvendig og har fått nye overflater på vegger. Unntak er hybeldelen. Opplyst i egenerklæringen.

Kontrollen er utført fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Det er foretatt stikkprøver med kniv etter råteskader, og stedvis kontrollert for musetetting og lufting.

Deler av kledningen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er avvik:

Det er stedvis mangelfull musetetting, gjelder hjørnekasser.

Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
  - Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
  - Lokal utbedring må utføres.
  - Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Musetetting bør kontrolleres ekstra og utbedres der det er behov for det.

## 📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Deler av taket ble hevet i 2004.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



## ! TG 2 Vinduer

#### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når alle vinduer er skiftet. Kan være at flere vinduer ble skiftet i 1991 ifm fasadeendring, og det er også registrert vinduer fra perioden 1999 til 2002.

#### Vurdering av avvik:

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

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Andre tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

## ! TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Bygningen har malte hovedytterdører og malt balkongdør i tre. Ytterdør til hoveddel og balkongdør er datostemplet 2024, men opplyst montert i 2025. Ytterdør til hybel er gammel, men nøyaktig alder er ikke fastslått. Normal slitasje mtp alder.

Årstall: 2024

Kilde: Egnerklæring

# Tilstandsrapport

## ! TG 0 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en terrasse og et inngangsparti/platting i impregnert trevirke.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

## ! TG 0 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er etablert utvendige trapper i impregnert trevirke.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## INNVENDIG

## ! TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, laminat og furu. Veggene har malte gipsplater og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflatene er av varierende alder, men i stor grad nye (2024 og 2025). Gulv på soverom i hoveddel er gamle. Det er varmemfolie under parkett på stue og kjøkken.

## ! TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn. Pipen er forlenget på loftet, der den går over til elementpipe. Alder på vedovn er ukjent.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

## ! TG 2 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.

Det måles svakt forhøyede fuktverdier i treverk i krypkjelleren, og det registreres stedvise saltutslag på grunnmurens overflater.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.

# Tilstandsrapport



## **TG 0** Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og en malt glatt dør.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Det opplyses om at deler av arbeidet på badet er utført som egeninnsats av ufaglært. Se egenerklæringen for detaljer.

En visuell kontroll av overflater, sluk og bilder tatt under arbeidet vil ikke kunne gi informasjon om en eventuell tykkelse på membran.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

### ETASJE > BAD

## **TG 0** Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser og mikrosement. Taket er malt.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

### ETASJE > BAD

## **TG 0** Overflater Gulv

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50 mm fra dør, inklusive ca 20 mm nedsenket dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 75.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

## ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det opplyses om at membran er påført av ufaglært, noe som kan medføre en noe større risiko for feil selv om det ikke er registrert på befaringen. Arbeidet er dokumentert med bilder, men kontroll av tykkelse på membran er ikke mulig å utføre.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær klar over at risikoen for feil er større når arbeidet er utført av ufaglært, selv om dette ikke er avdekket på befaringen. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.



## ETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har veggmontert toalett, innredning med toppmontert servant, åpen dusjnisje og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

## ETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

# Tilstandsrapport

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring



## ETASJE > HYBEL - BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: bilder.

Det opplyses om at deler av arbeidet på badet er utført som egeninnsats av ufaglært. Se egenerklæringen for detaljer.

En visuell kontroll av overflater, sluk og bilder tatt under arbeidet vil ikke kunne gi informasjon om en eventuell tykkelse på membran.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## ETASJE > HYBEL - BAD

### 1 TG 0 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Himling har mdf panel.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## ETASJE > HYBEL - BAD

### 1 TG 0 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm fra dør, inklusive ca 10 mm nedsenket dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 48 mm.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## ETASJE > HYBEL - BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Det er ikke forskriftsmessig tetting rund rørføringer i vegg til servant.

Det opplyses om at membran er påført av ufaglært, noe som kan medføre en noe større risiko for feil, selv om det ikke er registrert feil ut over manglende tetting av rørgjennomføringer i vegg under servant. Arbeidet er dokumentert med bilder, men kontroll av tykkelse på membran er ikke mulig å utføre.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Vær klar over at risikoen for feil er større når arbeidet er utført av ufaglært, selv om dette ikke er avdekket på befaringen. Skjulte avvik kan ikke utelukkes.



## ETASJE > HYBEL - BAD

### 📍 TG 0 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

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

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## ETASJE > HYBEL - BAD

### 📍 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

## ETASJE > HYBEL - BAD

### 📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkken.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 0 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølf/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 0 Avtrekk

##### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### ETASJE > HYBEL - STUE/SOVEROM, KJØKKEN OG GANG

#### TG 0 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vannstoppsystem, komfyrvakt og opplegg til vaskemaskin.

Det er registrert en mindre skade i benkeplate, ser ut til å skyldes varme fra kaserolle eller tilsvarende, men det er valgt å ikke la det påvirke tilstandsgraden.

Årstall: 2025

Kilde: Eier



### ETASJE > HYBEL - STUE/SOVEROM, KJØKKEN OG GANG

# Tilstandsrapport

## TG 0 Avtrekk

### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstill: 2025

Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

## TG 2 Vannledninger

### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Åoen rørfodeling og stoppekran i krypkjeller. Vannledningene er av varierende alder.

### Vurdering av avvik:

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

Deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid (over 40 år) og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

### Konsekvens/tiltak

Det er ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av anlegget nærmer det seg tiden for å skifte ut de gamle vannledningene.

## TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene er av varierende alder.

### 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

- Tidspunkt for utskiftning 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 å skifte ut de eldste avløpsrørene.

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 0 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstill: 2024

Kilde: Eier

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

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

Sikringskap med automatsikringer plassert på gang i hybel.

Skjult installasjon.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**2024**

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

**Ja Elvis Elektro**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Hele anlegget ble fornyet/skiftet i 2024.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## 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.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

#### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1966.

#### 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 avvik:

Det registreres saltutslag på grunnmur i krypkjeller, noe som kan tyde på begrenset effekt på dreneringen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Behov for tiltak på sikt kan ikke utelukkes.

### TG 1 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

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

### TG IU Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

### TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

#### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2024. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2024. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplyst i egenerklæringen.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

# Tilstandsrapport

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

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

### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

Se eget punkt om HMS i rapporten.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggetekniske forskrift.

Det er etablert en balkongdør på stue/kjøkken, men det er ikke bygd terrasse utenfor, så det er en risiko for å kunne falle ned en meter.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Det er behov for tiltak
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

Det bør etableres terrasse utenfor balkongdøren. Frem til dette er utført bør døren sikres på annet vis.

# 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

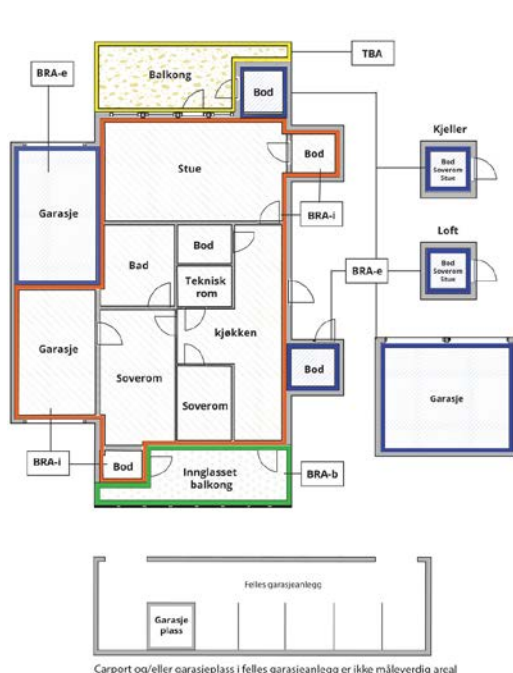
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	98			98	28
<b>SUM</b>	<b>98</b>				<b>28</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>98</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, hybel - bad, entré, soverom, soverom 2, stue/kjøkken, hybel - stue/soverom, kjøkken og gang		

### Kommentar

Carport er ikke arealmålt.  
Utleiedel er på ca 20 m2.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* På tegningene undertegnede har motatt er det boder der det er utleiedel i dag. Det er også foretatt noe mindre endringer på rominndeling forøvrig.

Det er ukjent om det er søkt om bruksendring. Eier informerte om at det ikke er søkt om en ekstra boenhet.

Det bør undersøkes om det er søkt om bruksendring, og det bør søkes om ekstra boenhet om det fortsatt skal drives utleie.

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

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

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		20		20	
<b>SUM</b>		<b>20</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>20</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, bod 2	

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.3.2026	Tommy Berg	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	205	100		0	833.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Åslyvegen 8

### Hjemmelshaver

Benum Ingeborg Lian

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger på Kvamsenget, ca 3 km fra Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til barnehager, skoler og skistadion.

### 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

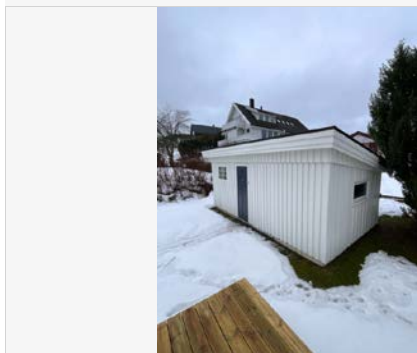
Tomten er formflat/svakt skrånende. Tomten er opparbeidet med plen og har gruslagt gårdsplass.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje

**Anvendelse**

Bod

**Byggeår****Kommentar**

Byggeår er ukjent

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Det er etablert en bod med støpt dekke, vegger i treverk som er utvendig kledd med stående panel. Boden har en pultakkonstruksjon og taket er tekket med metallplater. Boden har vinduer med ett- og to lags glass.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Ingeborg Lian Benum

---

## Boligen

Åslyvegen 8  
7715 Steinkjer  
5006-205/100/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

## Faglært arbeid:

1.

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

**Firmanavn:** Rørlegger Skatland

**Beskrivelse av arbeidet:** Skatland hadde ansvaret for all VVS i forbindelse med oppbygging av hovedbad. Rør i rør på hoveddel. Gjenbruk av plastbelagt kobberør på hybel.

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

**Firmanavn:** Daling Byggeservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Stendere /spikerslag

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

**Firmanavn:** Elvis Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Varmekabler, lys i tak osv.

## Ufaglært arbeid:

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Jeg har som egeninnsats fått utført avretting av gulv, priming av gulv og vegger. Jeg har i tillegg som egeninnsats smurt membran/lagt slukmansjett samt smurt inn membranbånd i alle hjørner og skjøter før flislegging. Jeg har som egeninnsats utført all flislegging og påføring av fug på bad. Det som er utført som egeninnsats er smurt, påført og lagt i henhold til produsentens anvisning. Oppbygging av bad er dokumentert med bilder. Dette gjelder begge bad.

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

♦ **Ja**

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

Se punkt 2. Utført som egeninnsats:

Jeg har som egeninnsats fått utført avretting av gulv, priming av gulv og vegger. Jeg har i tillegg utført som egeninnsats smurt membran/lagt slukmansjett samt smurt inn membranbånd i alle hjørner og skjøter før flislegging.

Jeg har som egeninnsats utført all flislegging og påføring av fug på bad.

Det som er utført som egeninnsats er smurt, påført og lagt i henhold til produsentens anvisning.

Oppbygging av bad er dokumentert med bilder.

Dette gjelder begge bad.

---



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

♦ Ja

---

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

♦ Ja

Det har vært påvist fuktskjolder i takkonstruksjon i forbindelse med stige-trinn i tak.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Remigiusz Mietki Snekkering og Adam Kusinski Snekkering&Renovering

**Beskrivelse av arbeidet:** Tettet lekkasje på tak.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Daling Byggservice

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny ytterdør og ny verandadør Div ventiler og kledning Etterisolert/gipset hele huset, bortsett fra hybel

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Har isolert selv og lagt noen gipsplater på dugnad

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny veranda/inngangsparti hoveddel Nytt inngangsparti til hybel Hele huset er malt

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

## Drenering, fukt og lekkasje



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Se punkt 4 under Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Remigiusz Mietki Snekking og Adam Kusinski Snekking&Renovering

**Beskrivelse av arbeidet:** Se punkt 4 under Våtrom, fukt og lekkasje

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Skatland rørlegger/ Steinkjer Kommune/ Letnes

**Beskrivelse av arbeidet:** I forbindelse med fornying av vann og avløp i gata ble det i kjeller koblet vanntilførsel i plast av rørlegger Skatland. Det ble koblet på det kommunale anlegget i plast av Letnes.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Blendet gammel feieluke.

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Elvis Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** Alle elektriske installasjoner er utført av Elvis Elektro. Alt var nytt i 2024. Samsvarserklæring finnes.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Det var krav om påkobling til kommunalt vann og avløp i 2024. Utført av Steinkjer kommune v/Letnes Entreprenør.  
Utført vinteren 2024. Rørlegger Skatland koblet innvendig.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Huset har en hybelleilighet på ca. 20 kvm med egen inngang. Ikke byggemeldt. Var tidligere også brukt som hybel.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Salgsoppgave fra 2023

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Bod er generelt i litt dårlig stand

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Lekkasje på oppvaskmaskin januar 2026. Reparert av Elesco.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Elesco

**Beskrivelse av arbeidet:** Lekkasje reparert av  
Elesco

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

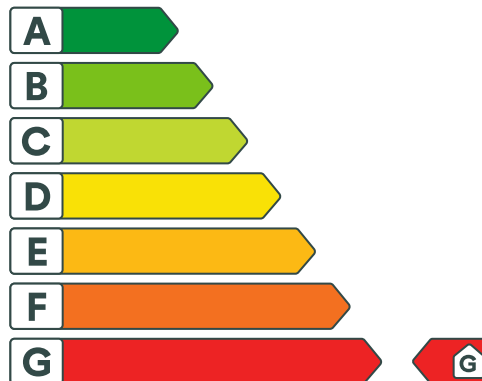
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Åslyvegen 8, 7715 STEINKJER</b>	
Dato for energimerking <b>06.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-267150</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningnummer <b>184967308</b>
Gårdsnummer <b>205</b>	Bruksnummer <b>100</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1966</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>98,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>98,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**422,91 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>525,41 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>54 990 kWh</b>
---	---



## Åslyvegen 8, 7715 STEINKJER



### Detaljering

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



## Åslyvegen 8, 7715 STEINKJER



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

##### Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 4: 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 5: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

##### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

## Tiltak 11: 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 på elektriske anlegg

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

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

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

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 18: 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 19: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 24.02.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	205	<b>Bruksnr.</b>	100	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Åslyvegen 8, 7715 STEINKJER								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	6 405,24 kr
Eiendomsskatt	5 445,41 kr
Renovasjon	4 381,20 kr
Vann	5 082,69 kr
<b>Sum</b>	<b>21 314,54 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon 240L	25%	1 ab	4775.00	1/1	0 %	4 775,00 kr	795,82 kr
Vann forbruk	25%	67.5 m3	26.20	1/1	0 %	1 768,50 kr	1 768,50 kr
Fradrag akonto vann	25%	-50 m3	26.20	1/1	0 %	-1 310,00 kr	-1 310,03 kr
Avløp forbruk	25%	67.5 m3	35.98	1/1	0 %	2 428,31 kr	2 428,31 kr
Fradrag akonto avløp	25%	-50 m3	35.98	1/1	0 %	-1 798,75 kr	-1 798,72 kr
Vannmåler forskudd	15%	142 m3	24.10	1/1	0 %	3 422,77 kr	553,26 kr
Vann forbruk	15%	67.5 m3	24.10	1/1	0 %	1 627,02 kr	1 627,02 kr
Fradrag akonto vann	15%	-50 m3	24.10	1/1	0 %	-1 205,20 kr	-1 205,22 kr
Vann fast del	15%	1 ab	1670.95	1/1	0 %	1 670,95 kr	278,48 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløpmåler forskudd	15%	142 m3	36.24	1/1	0 %	5 145,58 kr	831,75 kr
Avløp forbruk	15%	67.5 m3	33.10	1/1	0 %	2 234,05 kr	2 234,05 kr
Fradrag akonto avløp	15%	-50 m3	33.10	1/1	0 %	-1 654,85 kr	-1 654,83 kr
Avløp fast del	15%	1 ab	1933.15	1/1	0 %	1 933,15 kr	322,18 kr
					<b>Sum</b>	<b>19 036,53 kr</b>	<b>4 870,57 kr</b>

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

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

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

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

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



# Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

Utskriftsdato: 24.02.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	205	<b>Bruksnr.</b>	100	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Åslyvegen 8, 7715 STEINKJER								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
22049584	212	21.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	135

<b>Offentlig vann</b>	Ja
<b>Offentlig avløp</b>	Ja
<b>Privat septikanlegg</b>	Nei

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

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



# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** ABO3863  
**Matrikkel:** 5006-205/100/0/0  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**  
Ingeborg Benum



**Adresse:**  
Åslyvegen 8, 7715  
STEINKJER

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 3 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring -- 06.04.2022 12:02:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2022-04-07
NELFO Sluttkontroll R1 -- 04.04.2022 13:08:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2022-04-07
NELFO Risikovurdering R1 -- 04.04.2022 11:36:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2022-04-07

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

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



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

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



# Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 25.02.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 9014939  
Kommune: 5006 Steinkjer  
Gårdsnr: 205  
Bruksnr: 100

Adresse: Åslyvegen 8, 7715 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	05.05.25	Feiehyppighet:	Kategori 2, lav sotdannelse
Siste tilsyn:	01.03.23	Neste tilsyn:	2028

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Dovre CB på stua i 1.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 500.-.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

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:	205	Bruksnr:	100	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Åslyvegen 8, 7715 STEINKJER						
Dato:	25.02.2026	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

		Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?	Rapport nr. 166760		
Dato for siste kontroll av anlegget:	04.02.2026		
Merknader:			

**For Det lokale eltilsyn ved Tensio TN AS**

Elsikkerhet Norge AS

Midtstranda 51

2321 HAMAR

+4748055999

Side 1 av 2

**AnleggsId:**

1030979-001

**Rapportnr./SaksId.:**

166760

**Mottaker**

BENUM INGEBORG LIAN

Heggelivegen 33

7725 STEINKJER

**Anleggsadresse**

-

Åslyvegen 8

7715 STEINKJER

PIN-kode: 8859

**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.

*Det lokale eltilsyn (DLE) har mottatt melding om rettingsarbeidet slik det er utført fra registrert el-virksomhet. Vi ber om at rettemeldingen gjennomgås og at eventuelle kommentarer sendes DLE, dle.tn@tensio.no (alt. pr.post til: Det lokale eltilsyn, Tensio TN AS, Postboks 2551, 7736 Steinkjer).*

**Kontrollert av**

Ketil Berg

**Kontrolltype**

Periodisk

**Kontrolldato**

04.02.2026

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

**STIKKPRØVEKONTROLL AV BOLIG MED UTELEIEDEL.****BOLIG.**

- 1 **Dokumentasjon** Eier kunne ikke fremvise dokumentasjon for anlegget, jfr. FEL §13. **Lukket**

*Gjelder manglende dokumentasjon som for eksempel sluttkontroll og risikovurdering for nyere elektrisk installasjon.*

03.03.2026 09:57 ELVIS ELEKTRO AS: Svein Inderdal

Dokumentasjon ligger på QR kode i sikringsskap, ordre 13737

- 2 **Dokumentasjon** Eier kunne ikke fremvise erklæring om samsvar for anlegget, jfr. FEL §13. **Lukket**

*Gjelder manglende erklæring om samsvar for nyere elektrisk installasjon.*

03.03.2026 09:57 ELVIS ELEKTRO AS: Svein Inderdal

Dokumentasjon ligger på QR kode i sikringsskap, ordre 13737

*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

08.04.2026 ELVIS ELEKTRO AS

Dato Registrert elvirksomhet/faglig ansvarlig

Isol.motst. ved kontroll	Etter utbedring
7 M Ω	..... M Ω

**Det lokale eltilsyn ved Tensio TN AS**

08.04.2026

**Trond Overvik**  
Faglig ansvarlig DLE

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

**For Det lokale eltilsyn ved Tensio TN AS**

Elsikkerhet Norge AS

Midtstranda 51

2321 HAMAR

+4748055999

Side 2 av 2

**AnleggsId:**

1030979-001

**Rapportnr./SaksId.:**

166760

**UTLEIEDEL.**3 **Kjøkken**

Anlegget var ikke egnet til forutsatt bruk, jfr. FEL §16.

**Lukket**

*Det er opplyst at installasjon er utført i 2025. Dette innebærer at det er for lite stikkontakter for forbruksutstyr på kjøkkenbenk ref. NEK400: 2022*

03.03.2026 09:58 ELVIS ELEKTRO AS: Svein Inderdal

Montert 4`r stikkontakt, benk under 4 meter.

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	ÅSLYVEGEN 8	Beregnet areal	833.5
Etablert dato	27.10.1964	Historisk oppgitt areal	821
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 oppmålingsf.   
 Frist fullføring:   
 Har fester   
  Jordskifte er krevd   
  Mangel ved matrikkelføringskrav   
 Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	205/100
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	205/100
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	27.10.1964			205/18 (-821), 205/100 (821)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7103095.66	621029.86	0	Ja	833.5	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BENUM INGEBORG LIAN F251192*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Åslyvegen 8 7715 STEINKJER	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Åslyvegen 8

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	7715 STEINKJER	Kirkesogn	09150402 Egge
Grunnkrets	309 Kvamsenget	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	3 Egge		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184967308		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	184967286		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

#### 1: Bygning 184967308: Enebolig (111), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	97
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	97
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Åslyvegen 8	H0101	205/100	97	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	97	0	97	0	0	0

## 2: Bygning 184967286: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	28
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	28
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

### Bruksenheter

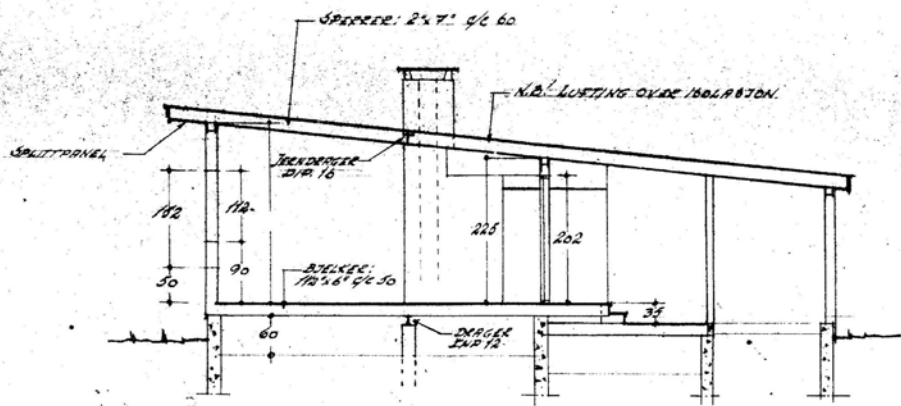
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	205/100	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
--------	-------------	-----------	-----------	---------	-----------	-----------	---------

---

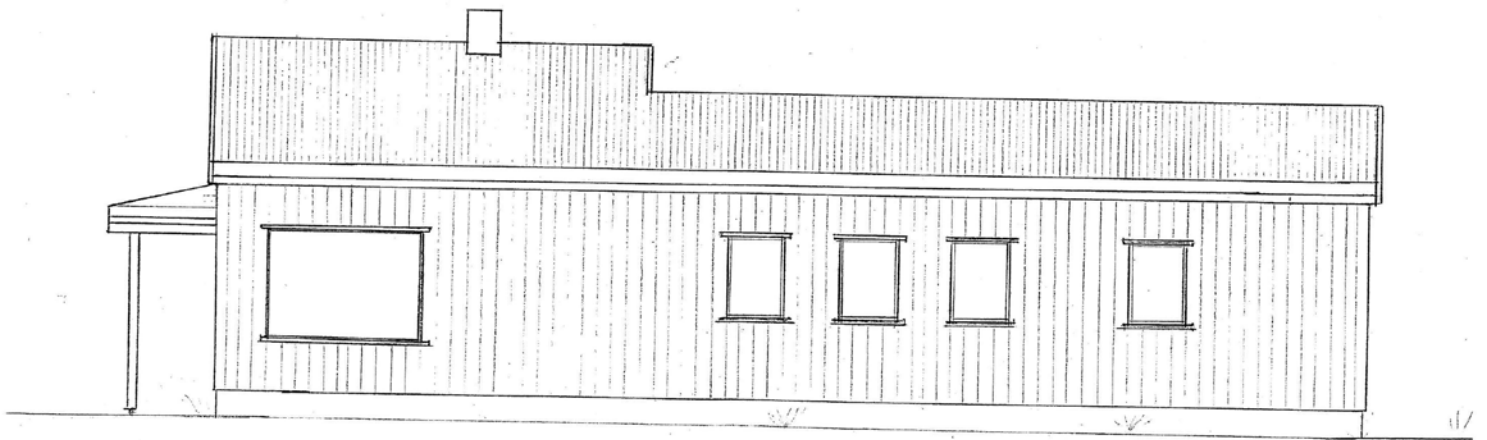
H01	0	0	28	28	0	0	0
-----	---	---	----	----	---	---	---



Sak nr. 242/64  
 godkjent den 11/7 1964  
 Koll. Brev av 3/7 1964  
 Stein Bygningråd

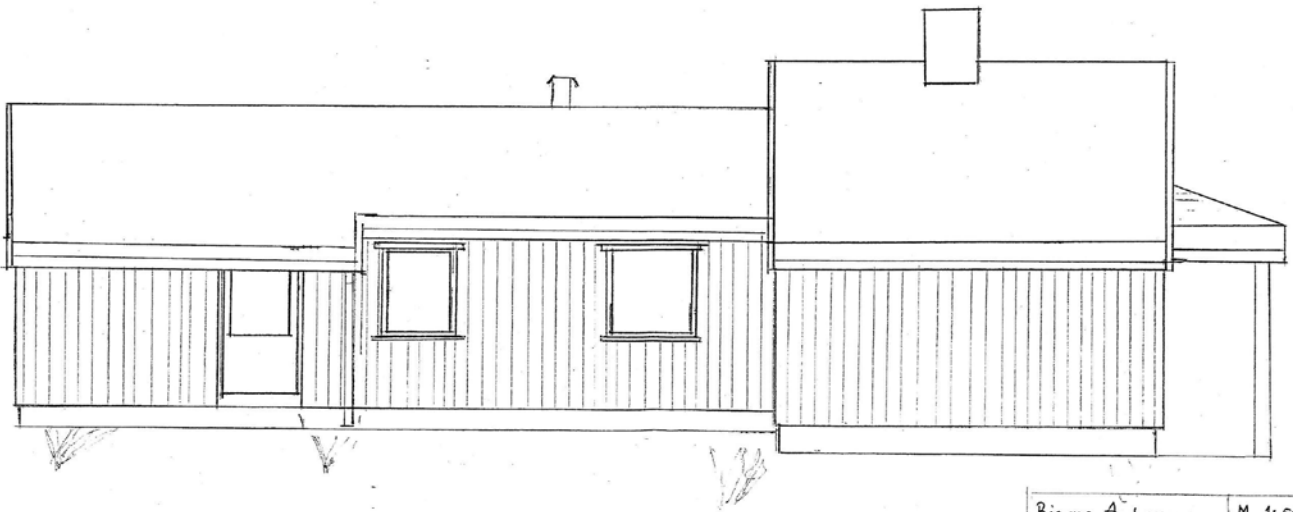
AR. OLE RUSTAD, EGGE.  
 ENEBOLIG. M. 1:50  
 SNITT. 34. N.E. 3.

St. Bygn. råd  
 sak. nr. 242/64  
 møte 11/7-64



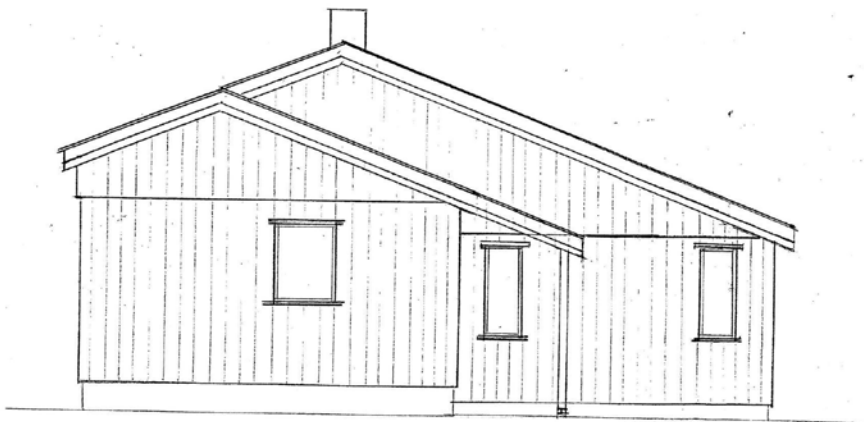
Borøy Brian Wodahl

Bjarne Andersen	M: 1:50
Aslyveien 8, 205/100	
Fasade vest	



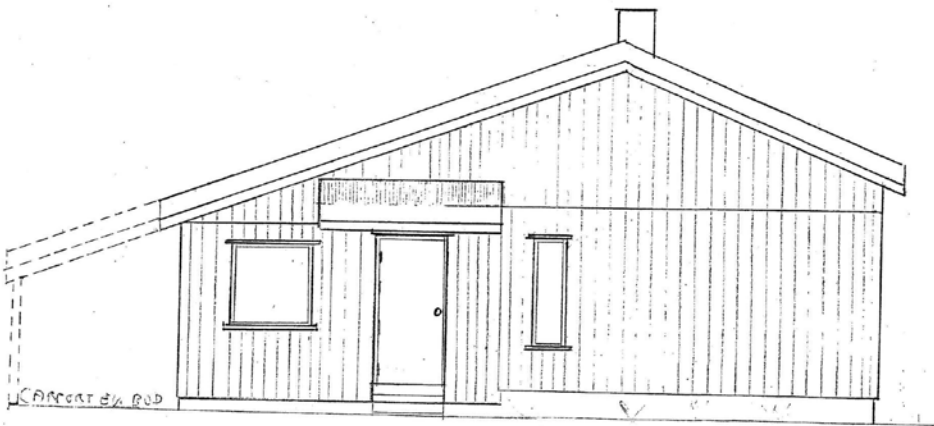
23.08.04 Stefan Waddek

Bjarne Andersen	M 1:50
Åshyveien 8, 205/100	
Fasade Øst	



230804 Strien Wohndu

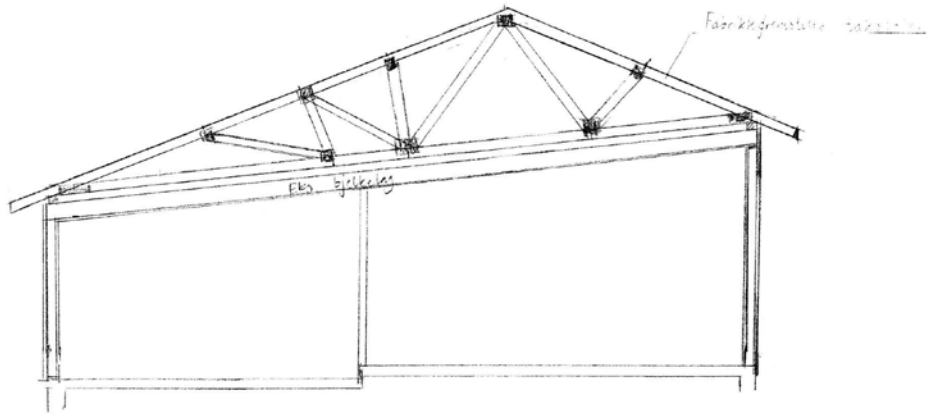
Bjarne Andersen	M 1:50
Åstuvien 8. 205/100	
Facade Syd	



KAROLINEN BOD

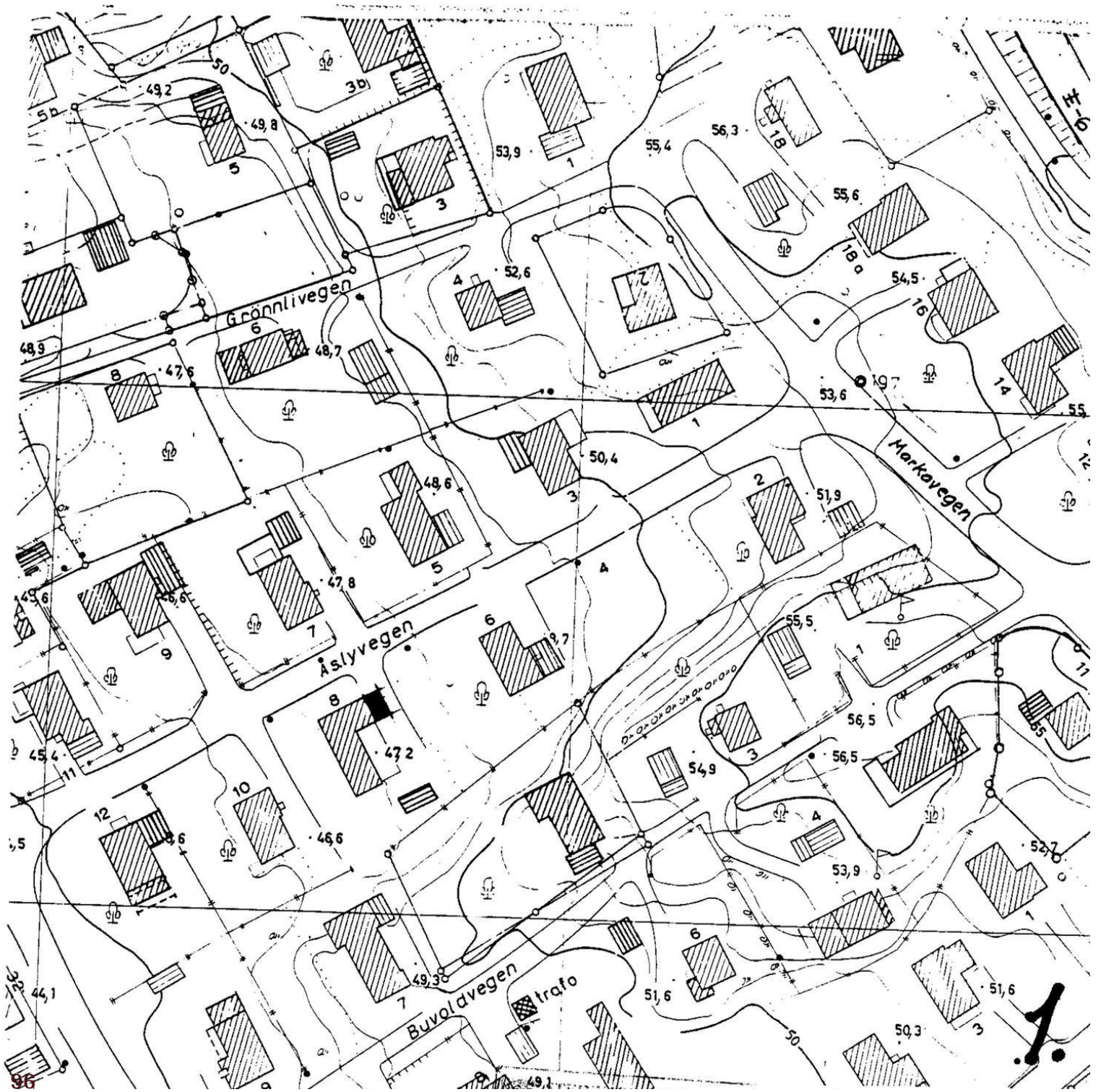
Borger Strian Uddelt

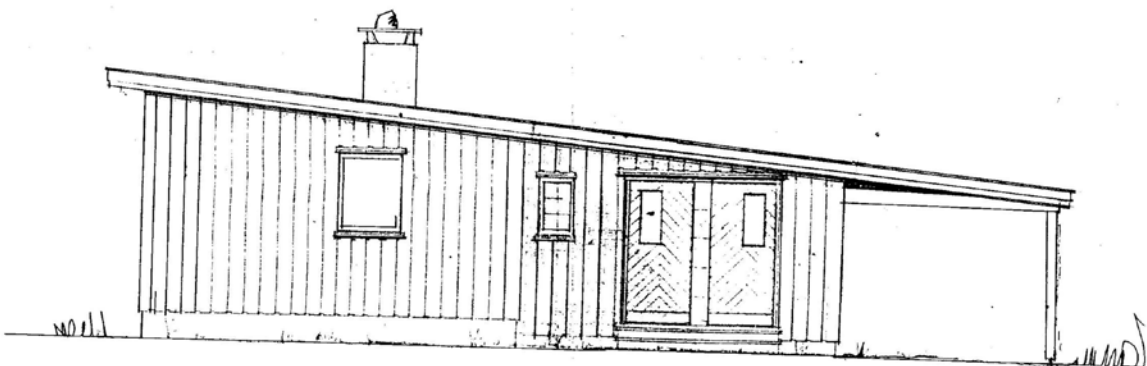
Bjarne Andersen	M 1:50
Åstycien 8	205/100



23.08.04 Strian Woldahl

Bjarne Anderson	M 1: 50
Resturven 8	205/100
Side	05





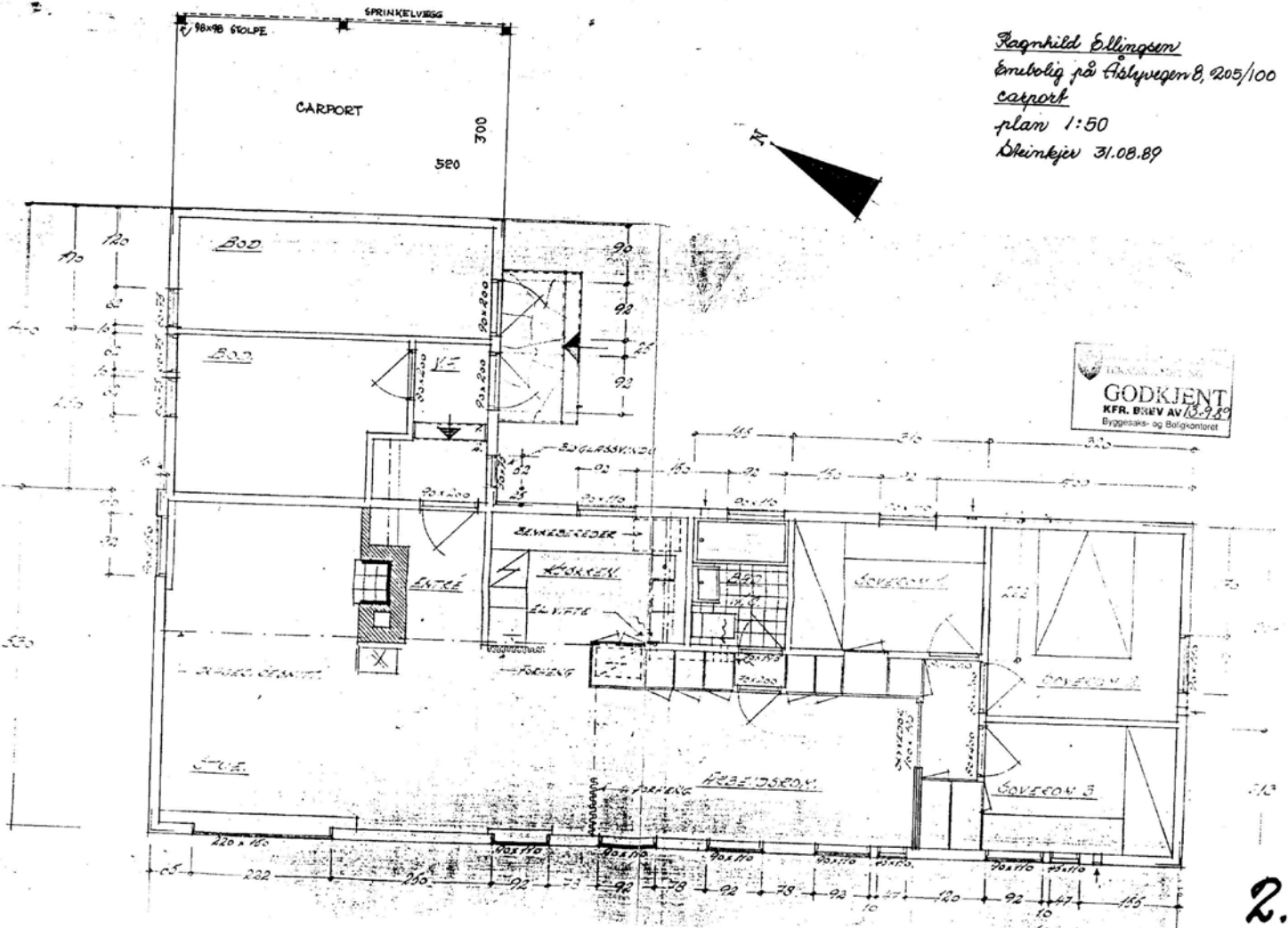
CARPORT  
TILBYGG



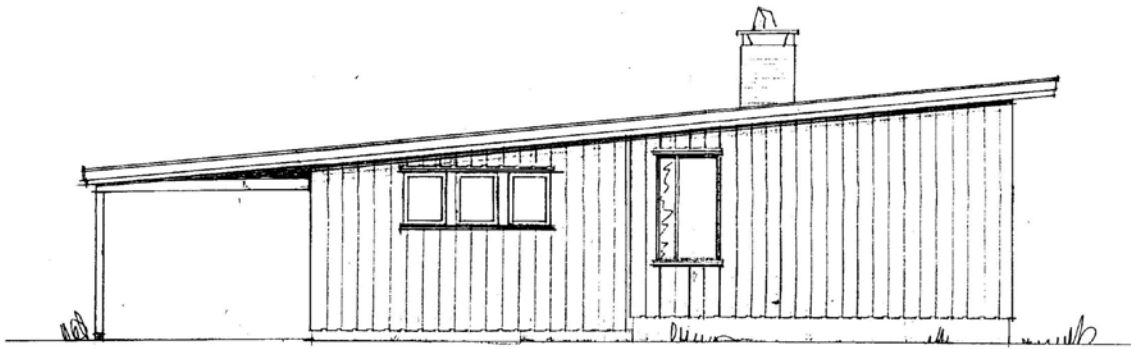
*Flagnhild Ellingsen*  
Enebolig på Åslyvegen 8, 205/100  
carport  
fasade mot syd, 1:50  
Steinkjer 31.08.89

4.

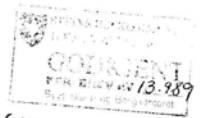
Ragnhild Ellingsen  
 embolig på Hølyvegen 8, 205/100  
 carport  
 plan 1:50  
 Steinkjer 31.08.89



2.



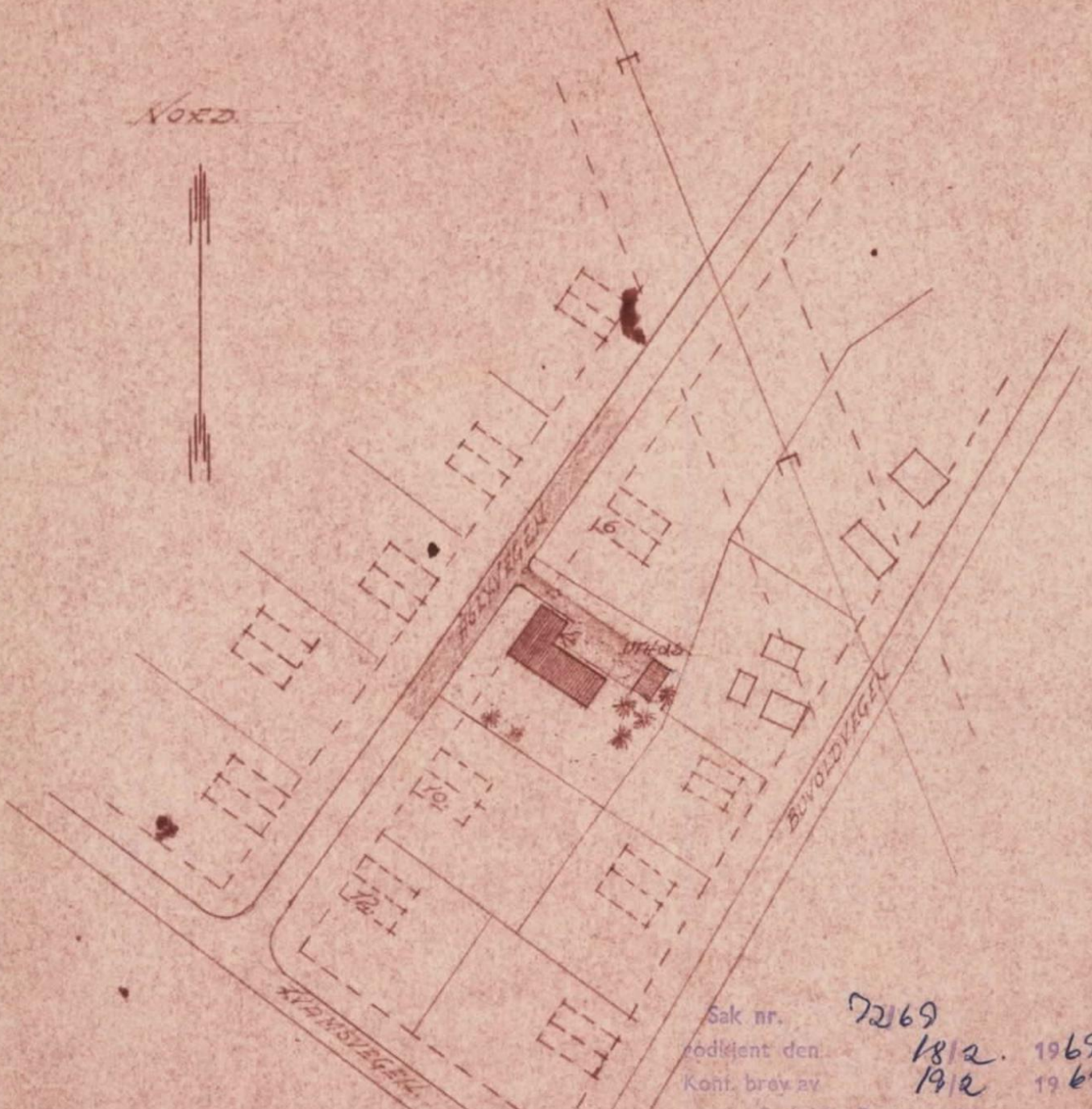
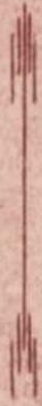
CARPORT  
TILBYGG.



*Fagnhild Ellingsen*  
Eiendelig på Holmgaten 8, 205/100.  
carport  
fasade mot nord 1:50  
Steinkjer 31.08.89

3.

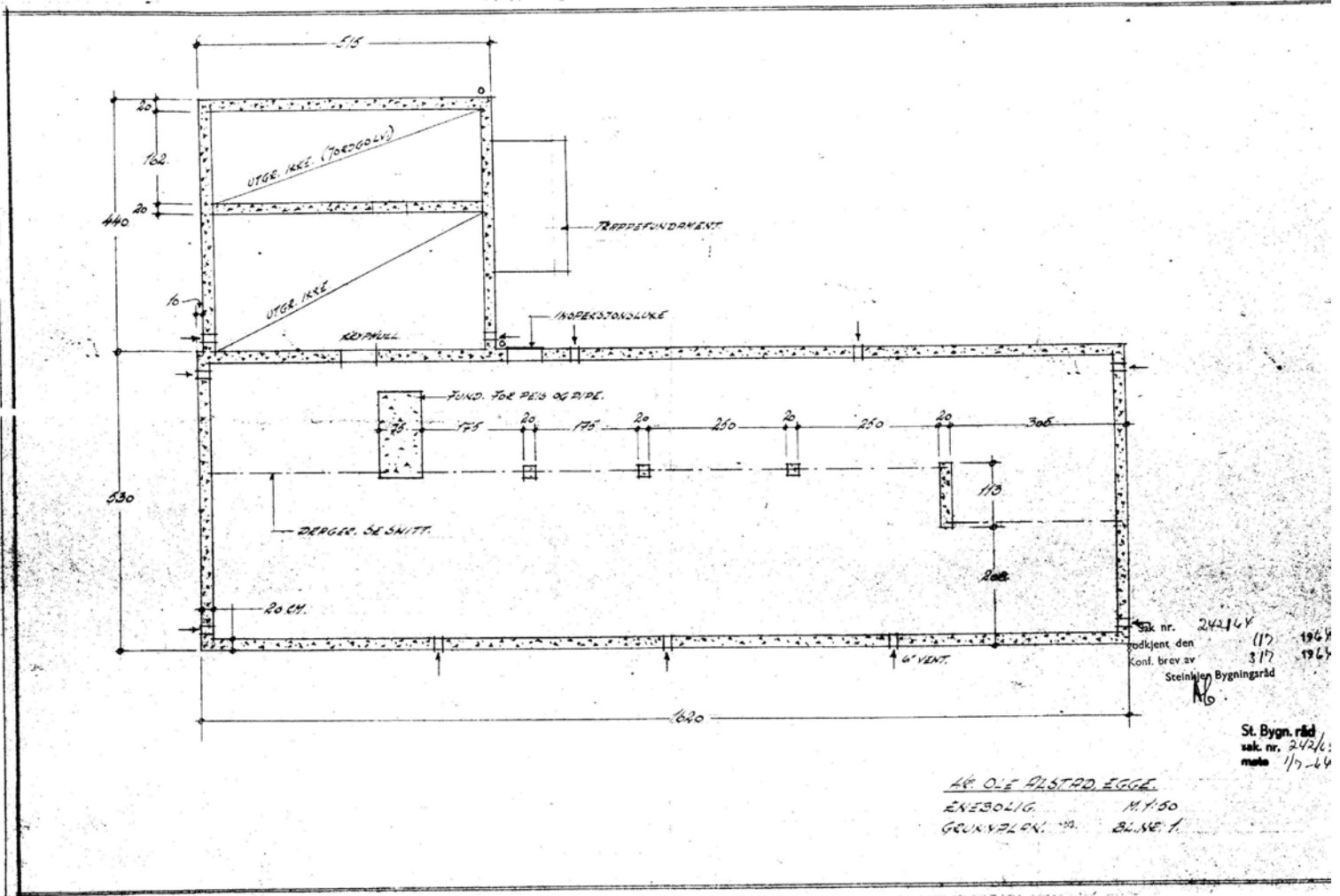
NOED



Sak nr.  
 godkjent den  
 Kont. brev av

7269  
 18/2. 1969  
 19/2 1969





3888/69.

B/Tr.

Ole Alstad,  
Åslyvegen nr. 8,  
S t e i n k j e r.

Ang. ferdigattest uthus på Åslyvegen nr. 8.

./.  
Vedlagt oversendes ferdigattest for uthus på  
ovennevnte eiendom .-

Steinkjer, den 29. september 1969.

Bjarne Skogseth  
bygn. inspekter

---

Ottar Bardal  
bygn.kontr.

**Bygningstypekoder****BOLIG**

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Bolig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

<b>Enebolig</b>	<b>Store boligbygg</b>	<b>Fritidsbolig</b>
111 Enebolig	141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.	161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygg
112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet	142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbolig
113 Våningshus	143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer	163 Våningshus som benyttes som fritidsbolig
<b>Tomannsbolig</b>	144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg.	<b>Koie, seterhus og lignende</b>
121 Tomannsbolig, vertikaldelt	145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg.	171 Seterhus, sel, rorbu og liknende
122 Tomannsbolig, horisontaldelt	146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer	172 Skogs- og utmarkskoie, gamle
123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt	<b>Bygning for bofellesskap</b>	<b>Garasje og uthus til bolig</b>
124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt	151 Bo- og servicesenter	181 Garasje, uthus, annekst til bolig
<b>Rekkehus, kjedehus, andre småhus</b>	152 Studenthjem/studentboliger	182 Garasje, uthus, annekst til fritidsbolig
131 Rekkehus m/3–4 boliger	159 Annen bygning for bofellesskap *	183 Naust, båthus, sjøbu
133 Kjede/atriumhus, inntil 4 boliger		<b>Annen boligbygning</b>
135 Terrassehus		193 Boligbrakker
136 Andre småhus med 3–4 boliger		199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)

**ANNET**

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

<b>INDUSTRI OG LAGER</b>	<b>Garasje- og hangarbygning</b>	<b>Idrettsbygning</b>
<b>Industribygning</b>	431 Parkeringshus	651 Idrettshall
211 Fabrikbygning	439 Annen garasje-/hangarbygning *	652 Ishall
212 Verkstedsbygning	<b>Veg- og trafikktilsynsbygning</b>	653 Svømmehall
214 Bygning for renseanlegg	441 Trafikktilsynsbygning	654 Tribune og idrettsgarderobe
216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon	449 Annen veg- og billitsynsbygning *	655 Helsestudio
219 Annen industribygning *	<b>HOTELL OG RESTAURANT</b>	659 Annen idrettsbygning *
<b>Energiforsyningsbygning</b>	<b>Hotellbygning</b>	<b>Kulturhus</b>
221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)	511 Hotellbygning	661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)	512 Motellbygning	662 Samfunnshus, grøndehus
229 Annen energiforsyning *	519 Annen hotellbygning *	663 Diskotek
<b>Lagerbygning</b>	<b>Bygning for overnatting</b>	669 Annet kulturhus *
231 Lagerhall	521 Hospits, pensjonat	<b>Bygning for religiøse aktiviteter</b>
232 Kjøle- og fryselager	522 Vandrer-, feriehus	671 Kirke, kapell
233 Silobygning	523 Appartement	672 Bedehus, menighetshus
239 Annen lagerbygning *	524 Camping-/utleiehytte	673 Krematorium/gravkapell/bårehus
<b>Fiskeri- og landbruksbygning</b>	529 Annen bygning for overnatting *	674 Synagoge, moske
241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo	<b>Restaurantbygning</b>	675 Kloster
243 Veksthus	531 Restaurantbygning, kafébygning	679 Annen bygning for religiøse aktiviteter *
244 Driftsbygning fiske/angst/oppdrett	532 Sentralkjøkken, kantinebygning	<b>HELSE</b>
245 Naust/redskapshus for fiske	533 Gatekjøkken, kioskbygning	<b>Sykehus</b>
248 Annen fiskeri- og fangstbygning	539 Annen restaurantbygning *	719 Sykehus *
249 Annen landbruksbygning *	<b>KULTUR OG UNDERVISNING</b>	<b>Sykehjem</b>
<b>KONTOR OG FORRETNING</b>	<b>Skolebygning</b>	721 Sykehjem
<b>Kontorbygning</b>	611 Lekepark	722 Bo- og behandlingssenter
311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus	612 Barnehage	723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad
312 Bankbygning, posthus	613 Barneskole	729 Annet sykehjem *
313 Mediabygning	614 Ungdomsskole	<b>Primærhelsebygning</b>
319 Annen kontorbygning *	615 Kombinert barne- og ungdomsskole	731 Klinik, legekontor/-senter/-vakt
<b>Forretningsbygning</b>	616 Videregående skole	732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon
321 Kjøpesenter, varehus	619 Annen skolebygning *	739 Annen primærhelsebygning *
322 Butikk/forretningsbygning	<b>Universitets-, høyskole og forskningsbygning</b>	<b>FENGSEL, BEREDSKAP O.A.</b>
323 Bensinstasjon	621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv.	<b>Fengselsbygning</b>
329 Annen forretningsbygning *	623 Laboratoriebygning	819 Fengselsbygning *
330 Messe- og kongressbygning	629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning	<b>Beredskapsbygning</b>
<b>SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON</b>	<b>Museums- og biblioteksbygning</b>	821 Politistasjon
<b>Ekspedisjonsbygning, terminal</b>	641 Museum, kunstgalleri	822 Brannstasjon, ambulansestasjon
411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn	642 Bibliotek/mediatek	823 Fyrstasjon, losstasjon
412 Jernbane- og T-banestasjon	643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)	824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk
415 Godsterminal	649 Annen museum-/biblioteksbygning *	825 Tullfuktsrom/bunker
416 Postterminal		829 Annen beredskapsbygning *
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning *		830 Monument
<b>Telekommunikasjonsbygning</b>		840 Offentlig toalett
429 Telekommunikasjonsbygning *		

\*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger

**Grunnforhold, rasfare og miljøforhold**

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

<b>Grunnforhold</b> pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
<b>Rasfare, flom</b> m.v. pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
<b>Miljøforhold</b> pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -

**Tilknytning til veg og ledningsnett**

<b>Adkomst</b> vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede/ nye avkjøringsforhold? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>Vann- forsyning</b> pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	Beskriv
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>Avløp</b> pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta <input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>Overvann</b>	Takvann/overvann føres til: <input checked="" type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng	

**Næringsgruppe**

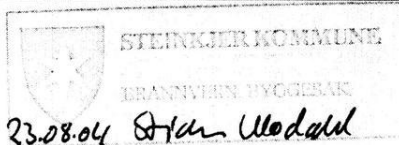
Næringsgruppekode <input checked="" type="checkbox"/> X	Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. <b>Unntak:</b> Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.
Næringsgrupper – gyldige koder	
A Jordbruk og skogbruk B Fiske C Bergverksdrift og utvinning D Industri E Kraft og vannforsyning F Bygge- og anleggsvirksomhet G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat H Hotell- og restaurantvirksomhet I Transport og kommunikasjon J Finansiell tjenesteyting og forsikring	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet L Offentlig forvaltning M Undervisning N Helse- og sosialtjenester O Andre sosiale og personlige tjenester Q Internasjonale organ og organisasjoner X Boliger Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.

**Bruksareal og antall etasjer**

Bruksareal			Antall etasjer	Bruksareal til bolig Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.	Er det heis i bygningen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Bolig	Annet	Totalt			
105			1		
<b>Bruksareal til annet enn bolig</b> Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A–Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.					
<b>Bruksareal totalt</b> Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.					

**Bygningstype**

Bygningstypekode 111	Se side 3 for valg av bygningstypekode.
-------------------------	---



## Saksopplysninger:

### Ansvarsrett:

Skanska Norge AS søker ansvarsrett som ansvarlig for hele prosjektet.

## Saksvurdering:

Skanska Norge AS gis ansvarsrett i henhold til godkjent ansvarsoppgave.

## Øvrige opplysninger:

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

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. 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.§96.

Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Ansvarlig kontrollerende skal ved kontrollerklæring bekrefte overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Kontrollerklæringen er grunnlaget for kommunens ferdigattest.

For behandling av søknaden skal det betales gebyr for saksbehandling jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk, miljø og naturforvaltning.

Med hilsen



Odd Vengstad  
fagansvarlig



Stian Wodahl  
avd.arkitekt

Vedlegg: Fakturagrunnlag/giroblankett

Kopi m/godkjente søknadsdokumenter til:  
Skanska Norge AS Bogavegen 24 A 7725 Steinkjer

# Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg nr.

A- 1

Kommunens saksnr.

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder																						
Eiendom/ byggsted	Gnr. 205   Bnr. 100	Festnr.	Seksjonsnr.																			
	Adresse Åsløyveien 8		Postnr. 7715																			
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved																			
			X-koordinat:   Y-koordinat:																			
Forhåndskonferanse																						
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Dersom ja, vedlegg referat   Vedlegg nr. E -																			
Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)																						
Pbl §§ 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr. B -																			
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> Forskrifter til pbl	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter til pbl																			
		<input type="checkbox"/> Arealplaner																				
Estetikk																						
Pbl § 74, 2. ledd SAK § 14 nr. 4 e	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.		Vedlegg nr. E -																			
Arealdisponering																						
Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan																			
	Spesifiser nærmere																					
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		Tillatt grad av utnyttning																			
	Beregningsregler i reguleringsplan																					
	<input type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (% BYA)	<input type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m <sup>2</sup> )																				
	<input type="checkbox"/> Prosent tomteutnyttelse (% TU)	<input type="checkbox"/> Annet																				
Planlagt bruk/formål	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig	<input type="checkbox"/> Annet, beskriv																				
	<input type="checkbox"/> Garasje																					
Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal																			
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Eldre bebyggelse</th> <th>Ny bebyggelse</th> <th>Sum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Antall etasjer (TEK § 4-1)</td> <td>1</td> <td>-</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Antall bruksenheter (NS 3940)</td> <td>1</td> <td>-</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)</td> <td>105 m<sup>2</sup></td> <td>- m<sup>2</sup></td> <td>105 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bebygd areal (NS 3940)</td> <td>108 m<sup>2</sup></td> <td>- m<sup>2</sup></td> <td>108 m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>				Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum	Antall etasjer (TEK § 4-1)	1	-		Antall bruksenheter (NS 3940)	1	-	1	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	105 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>	Bebygd areal (NS 3940)	108 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>
	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum																			
Antall etasjer (TEK § 4-1)	1	-																				
Antall bruksenheter (NS 3940)	1	-	1																			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	105 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	105 m <sup>2</sup>																			
Bebygd areal (NS 3940)	108 m <sup>2</sup>	- m <sup>2</sup>	108 m <sup>2</sup>																			
Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket																					
	Vis beregning av grad av utnyttning																					
	2308.04 Stian Wodrud																					
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 5	Vegmidte 7																			
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomte?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand m <input checked="" type="checkbox"/> Nei																			
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomte?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand m <input checked="" type="checkbox"/> Nei																			
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomte, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere		Vedlegg nr. I -																			

18.06.04 04/2727-9279/04 Kommunens saksnr

**Søknad om tillatelse til tiltak**  
etter plan- og bygningsloven § 93

Vedtaksdato 14.42 (fylles ut av kommunen) 205/100 SHWO

Enkle tiltak  
 Ett-trinns søknadsbehandling  
 Rammetillatelse

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

**Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker**

Foreligger sentral godkjenning  Ja  Nei

Steinkjer kommune

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?  Ja  Nei

Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

**Søknaden gjelder**

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	205 100					
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Adresse		Postnr	Poststed		
	Aslyveien 8		7715	Steinkjer		
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Frittliggende	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg			
		<input type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Vei	<input type="checkbox"/> Vesentlige terrenginngrep	
	Endring av bygg	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input checked="" type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg	<input type="checkbox"/> Deler av bygg	<input type="checkbox"/> Anlegg		
	Bygn.tekniske inst. *)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av boligenh.	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling **)	<input type="checkbox"/> Deling	<input type="checkbox"/> Bortfeste	<input type="checkbox"/> Sammenføyning		
	Annet	- beskriv				

\*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak      \*\*) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver

**Ansvar og kontroll**

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.

**Vedlegg**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 -	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknader	B	-	<input type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	-	<input type="checkbox"/>
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	001 -	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger	E	01 - 05	<input type="checkbox"/>
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	-	<input type="checkbox"/>
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	<input type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>

**Underskrifter**

<b>Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket</b>		<b>Tiltakshaver</b>	
Foretak	Skanska Norge A/s	Navn	Bjarne Andersen
Adresse	Bogaveien 24A	Adresse	Aslyveien 8
Postnr	7725	Poststed	Steinkjer
Organisasjonsnr	NO 943 049 467	Telefon	771 34800
Kontaktperson	Odd Mære	Mobiltelefon	977 28660
E-postadresse		Telefaks	
Dato	17/6 2004	Underskrift	Odd Mære
Gjentas med blokkbokstaver	ODD MÆRE	Dato	
		Underskrift	
		Gjentas med blokkbokstaver	

Enkeltperson     Foretak/lag/sameie     Off. virksomhet

23.06.04 Stian Wodahl



Bjarne Andersen  
Åslyvegen 8  
7715 Steinkjer

Vår ref: 04/2727-12699/04/SLWO Arkiv 205/100/L42

Deres ref:

Dato: 23.08.04

### Godkjent søknad om tillatelse til oppbygging / heving av tak

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: <b>205/100</b>	Adresse: <b>Åslyvegen 8</b>	
Tiltakshaver: <b>Bjarne Andersen</b>		
Ansvarlig søker: <b>Skanska Norge AS</b>		
Tiltakets art: <b>Oppbygging/heving av tak</b>	Bruksareal i m <sup>2</sup>	Byggets art: <b>Bolig</b>

Det vises til søknad om oppbygging/ heving av tak på eiendommen Åslyvegen 8, gnr. 205, bnr. 100. Søknaden er registrert mottatt 18.06.04.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

#### Vedtak:

Det gis tillatelse til oppbygging/ heving av tak eiendommen Åslyvegen 8, gnr. 205, bnr. 100. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Skanska Norge AS gis ansvarsrett i henhold til godkjent ansvarsoppgave.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 93.



## STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK AVDELING  
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Ragnhild Ellingsen  
Åslyvn. 8  
7700 STEINKJER

Vår ref.  
9100928/L42/OY

Reg.nr.  
91004484

Dato  
04.09.91

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A PÅ  
EIENDOMMEN ÅSLYVEGEN 8, GNR. 205, BNR. 100**

Det vises til melding vedrørende fasadeendring mottatt av byggesaks- og boligkontoret den 19.08.91.

Byggesaks- og boligkontoret har ingen merknad til det arbeid som er meldt.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser.

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager etter underskrift eller nabovarsel er avsendt rekommandert, med å avgi uttalelse. Når fristen er utløpt uten at det har innkommet merknader av noe slag, kan arbeidet påbegynnes.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 450,-.

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

*Hallgrím Bremset*  
Hallgrím Bremset  
bygn.sjef

*Ola Ystad*  
Ola Ystad  
avd.ing.

Vedlegg.

Postadresse:  
Postboks 1115  
7701 STEINKJER

Kontoradresse:  
Brannstasjonen, Ølvegt. 2  
Steinkjer

Telefon: 077-69000  
Telefax: 077-64250



STEINKJER KOMMUNE  
TEKNISK AVDELING  
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Ragnhild Ellingsen  
Åslyvegen 8  
7700 STEINKJER

Vår ref.	Reg.nr.	Dato
8902032/L42/UR/EKD	89005561	13.09.89

MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A PÅ  
EIENDOMMEN ÅSLYVEGEN 8, GNR. 205, BNR. 100.

Det vises til melding vedrørende tilbygg for carport  
mottatt av byggesaks- og boligkontoret den 31.08.89.

Byggesaks- og boligkontoret har flg. merknad til det arbeid som  
er meldt.

Hvis carport kommer nærmere grense mot nr. 6 enn 4 m må naboens  
skriftlige godkjenning innhentes. (kfr. plan- og bygningslovens  
§ 70, 2 a).

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens  
og byggeforskriftenes bestemmelser.

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager etter underskrift eller  
nabovarsel er avsendt rekommandert, med å avgi uttale.  
Når fristen er utløpt uten at det har innkommet merknader av  
noe slag, kan arbeidet påbegynnes.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 400,-

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkommande bygningsrådsmøte.

Med hilsen

*Ulf Rossen*  
Ulf Rossen  
bygn.sjef

Vedlegg: kopi av pbl. § 70

1806/66.

B/Tr.

Ole Alstad,  
S t e i n k j e r.

Ang. ferdigattest for enebolig - Åslyvegen nr. 8.

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

Følgende anmerkes:

Luftespalte i underkant badeder mangler.

Friskluftventiler i yttervegg stue og kjøkken mangler.

Skyveder stue/gang soverom og kottder gang soverom mangler.

Trapp er provisorisk .

Utvendig grunnmur upusset.

Steinkjer, den 13. oktober 1966.

Aasm. Flyum  
bygn.rådets formann

Ottar Bardal  
bygn.kontr.

1157/64.

Tr.

Ole Alstad,  
S t e i n k j e r.  
-----

Enebolig - Åslyvegen nr. 8.

Deres byggeanmeldelse av 9. juni 1964 for enebolig på tomt Åslyvegen nr. 8 ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 1. juli 1964 (sak 242/64) og følgende vedtak ble fattet:

"Byggeanmeldelsen godkjennes.

"Tomten kan ikke utstikkes og arbeidene påbegynnes før

"vegen er ført fram til tomten."

Steinkjer, den 3. juli 1964.

Arne Eggen  
bygningssjef

663/69

Tr.

Ole Alstad,  
Åslyvegen nr. 8,  
Steinkjer.

Uthus - Åslyvegen nr. 8.

Deres byggeanmeldelse av 5.2.69 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 18. februar 1969 (sak 72/69), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggeanmeldelsen godkjennes.

Avstand til nabogrense må være minst 4,00 m."

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

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

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

Steinkjer, den 19. februar 1969.

Bjarne Skogseth  
bygn. inspektør

Aasta Trøbakk  
fullm.



# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 24.02.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	205	Bruksnr.	100	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åslyvegen 8, 7715 STEINKJER								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	50042018002
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Sentrum
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.10.2018
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 834 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende



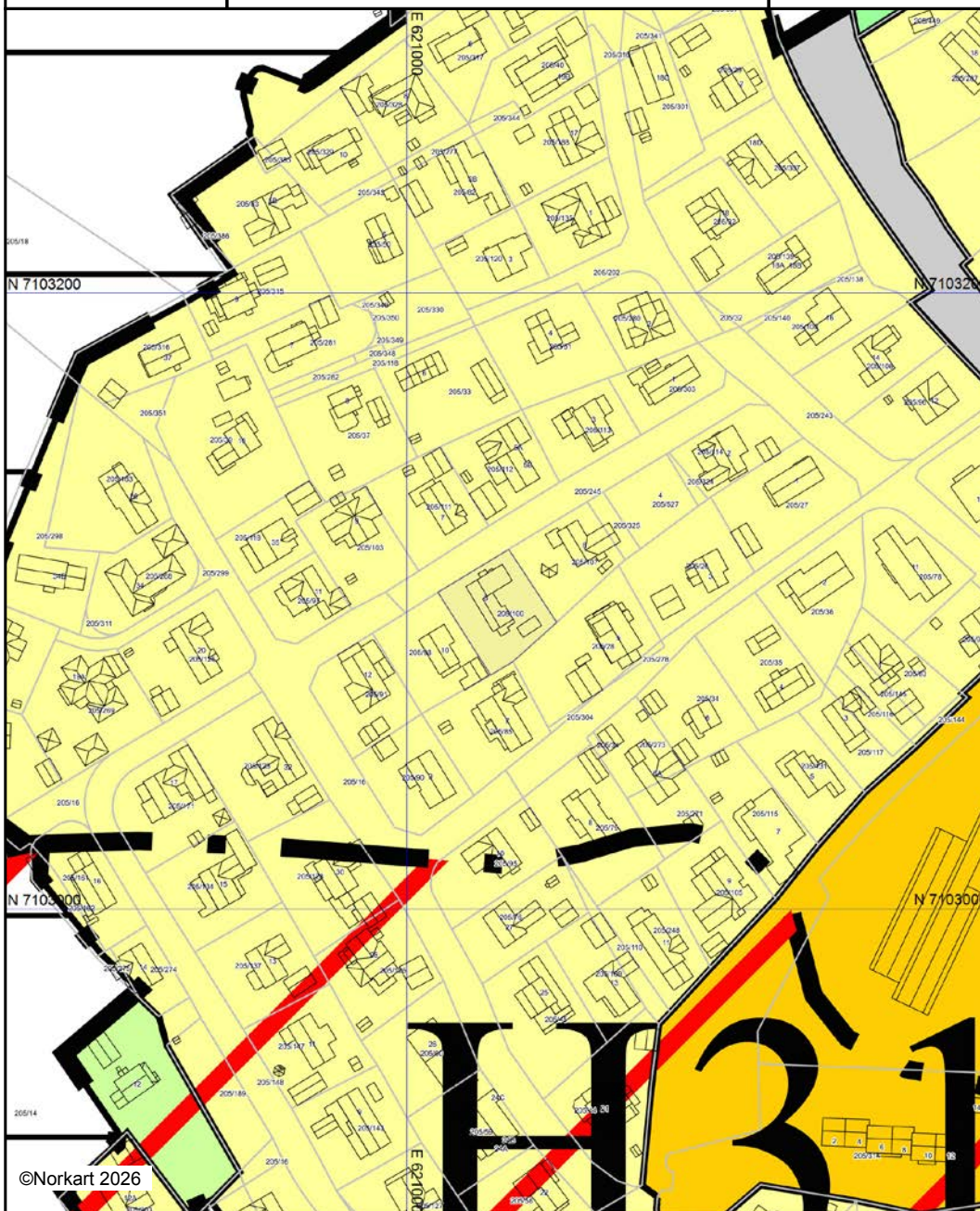
Steinkjer kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 205/100  
Adresse: Åslyvegen 8  
Utskriftsdato: 24.02.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32





©Norkart 2026


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

## Tegnforklaring


### *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

-  Bebyggelse og anlegg - eksisterende
-  Boligbebyggelse - eksisterende


### *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

-  Veg - eksisterende




### *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

-  Friområde - eksisterende




### *Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsliv*

-  LNFR-areal - eksisterende




### *Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)*

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL)*

-  Faresone grense
-  Angitthensyngrense
-  Detaljeringgrense

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål



Steinkjer kommune

## Grunnkart

Eiendom: 205/100  
Adresse: Åslyvegen 8  
Dato: 24.02.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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

# Nabolagsprofil

Åslyvegen 8 - Nabolaget Kvamsenget/Nordre Kvam - vurdert av 58 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Egge ungdomsskole Linje 630, 732	5 min 0.4 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	6 min 3.4 km
Namsos lufthavn	1 t 5 min
Trondheim Værnes	1 t 27 min

## Skoler

Egge barneskole (1-7 kl.) 308 elever, 23 klasser	9 min 0.7 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 19 klasser	7 min 0.6 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	7 min 3.9 km
Mære landbruksskole 165 elever	18 min 15.7 km

## Ladepunkt for el-bil

Steinkjer kommune lading	6 min
--------------------------	-------

«Trivelig og godt sted å bo med gode naboforhold.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100



## Naboskapet

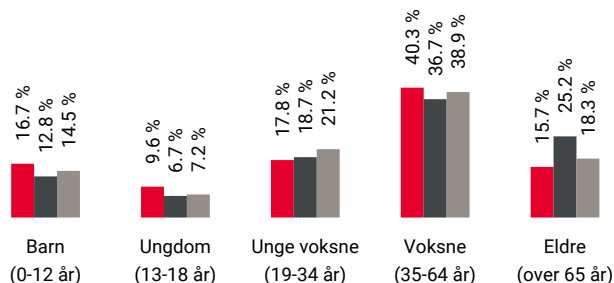
Godt vennskap 81/100



## Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvamsenget/Nordre Kvam	1 142	502
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vikingen barnehage (1-5 år) 29 barn	3 min 0.2 km
Egge barnehage (1-5 år) 62 barn	5 min 0.4 km
Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 45 barn	6 min 3.2 km

## Dagligvare

Kiwi Nordsia	23 min
Coop Extra Nordsileiret Post i butikk	24 min 1.9 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



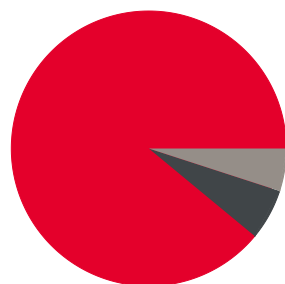
### Trafikk

Lite trafikk 94/100

## Sport

Egge vgs, barne- og ungdomsskole	7 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball	
0.5 km	
Basketbane	11 min
Ballspill	
0.8 km	
3T-Steinkjer	6 min
Care Treningssenter Steinkjer	8 min

## Boligmasse



- 89% enebolig
- 6% rekkehus
- 5% annet

«Et godt sted å vokse opp.»

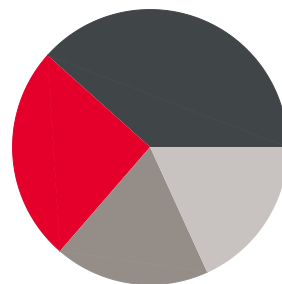
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

Dampsaga Senter	5 min
Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer	6 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

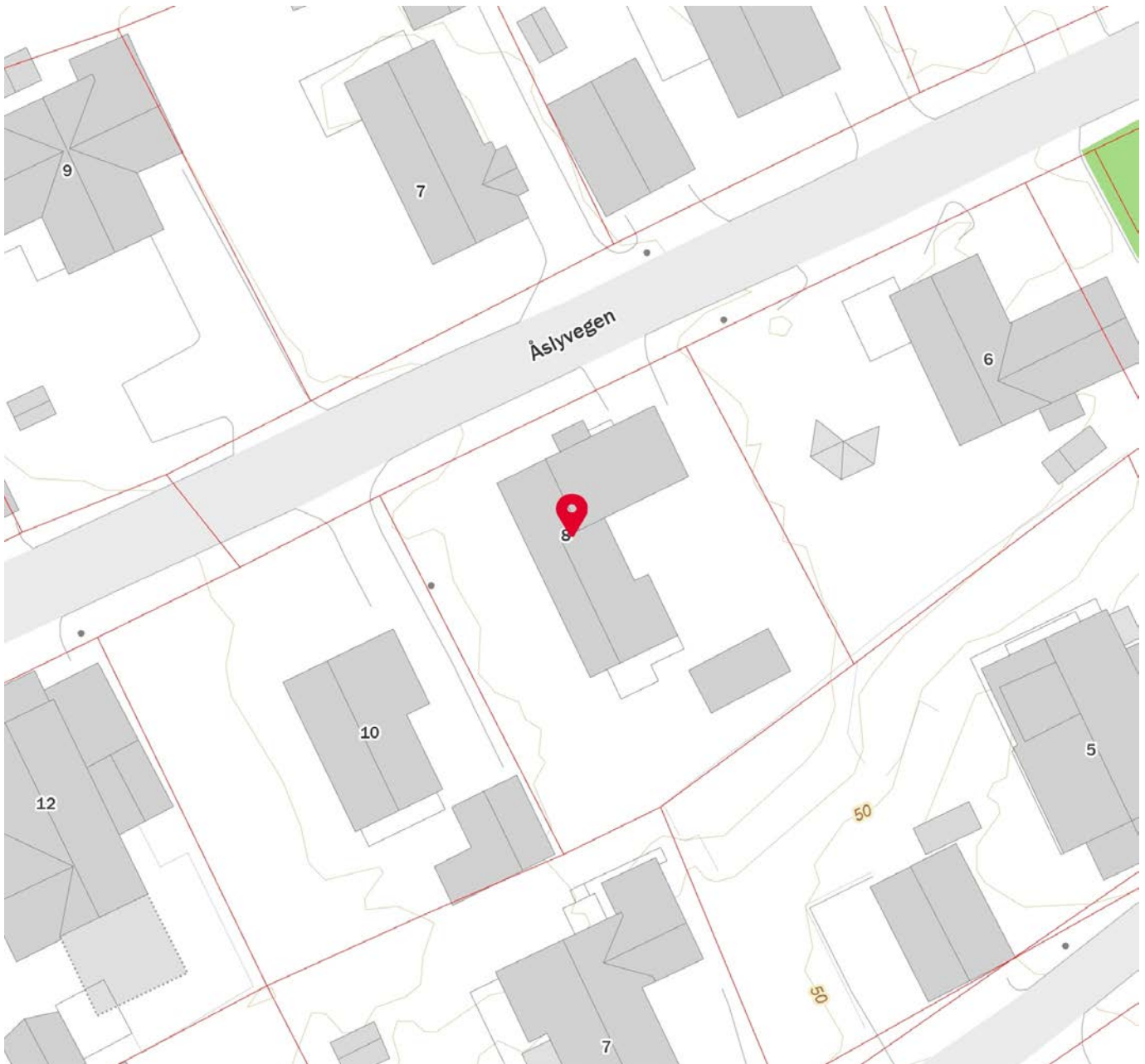


0% 46%

- Kvamsenget/Nordre Kvam
- Steinkjer
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Åslyvegen 8  
7715 STEINKJER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tomas Høin**Telefon:** 481 45 822  
**E-post:** tomas.hoin@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre