



aktiv.

Malisvevegen 7, 7713 STEINKJER

**Lerkehaug - Romslig enebolig med  
garasje. Innredet sokkel. Ny  
kledning og isolering mot vest og  
sør 20204**





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 2 890 000,-  
**Omkostn.:** Kr 73 640,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 963 640,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 2 161,-  
**Selger:** Berit Borgan

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1965  
**BRA-i/BRA Total** 217/243 kvm  
**Tomtstr.:** 735.9 kvm  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 97, bnr. 78  
**Oppdragsnr.:** 1708260059

# Lerkehaug - Romslig enebolig med garasje. Innredet sokkel.

Innholdsrik bolig med hoveddel over 2 plan

Vid, flott utsikt og gode solforhold

Kort veg til sentrum

Friarealer i umiddelbar nærhet

Egen ikke byggemeldt godkjent utleiedel i sokkel, pt utleid for kr 6500,- pr mnd inkl strøm

Mulighet for snarlig overtakelse



# Innhold

|                              |     |
|------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....      | 2   |
| Om eiendommen .....          | 4   |
| Plantegning .....            | 40  |
| Tilstandsrapport .....       | 44  |
| Egenerklæring .....          | 78  |
| Energiattest .....           | 86  |
| Kommunale avgifter .....     | 91  |
| Kommunal tilknytning .....   | 93  |
| El-rapport Tensio .....      | 94  |
| Feierapport .....            | 95  |
| Boligmappa .....             | 97  |
| Matrikkelrapport .....       | 99  |
| Byggemeld/ferdigattest ..... | 101 |
| Bygningsskisser .....        | 111 |
| Planopplysninger .....       | 123 |
| Kart .....                   | 125 |
| Tinglyst festekontrakt ..... | 128 |
| Nabolagsprofil .....         | 132 |
| Budskjema .....              | 140 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 217 kvm

BRA - e: 26 kvm

BRA totalt: 243 kvm

TBA: 49 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 104 kvm Vaskekjeller, vindfang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom, 3 boder og 4 ganger

1. etasje

BRA-i: 113 kvm Vindfang, bod, trapperom, bad, kjøkken, 2 stuer og 3 soverom

BRA-e: 19 kvm Garasje

TBA fordelt på etasje

Kjeller

21 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

28 kvm Terrasse- og balkongareal

### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 7 kvm Bod

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke motatt tegninger, og boligen er da følgelig ikke kontrollert opp mot tegninger. Det er en utleiedel i sokkeletasjen. Det er ikke godkjent brannskille mellom boenhetene. Det er ikke søkt og godkjent utleiedel.

Bod:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger



Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig 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.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 09.03.2026, utført av takstingeniør Tommy Berg

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtestørrelse**

735.9 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Grunneier/bortfester: Bård Ranem

Festerett: Steinkjer Kommune

Årlig festeavgift: 2161,-

Regulering av festeavgift: Hvert 10 år

Neste regulering av festeavgift: 2034

Festekontrakten utløper: 2062

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2062. Se tomtfestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

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

### **Årlig festeavgift**

Kr 2 161

### **Regulering av festeavgift**

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

### **Festekontrakt datert**

20.02.1963.

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i det attraktive nabolaget Lerkehaug, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere. Området er kjent for sin opplevde trygghet og gode naboskap, med en vurdering på 92/100 for trygghet og 68/100 for naboskap.

Det er kort avstand til flere barnehager, inkludert Lerkehaug barnehage som ligger kun 2 minutters gange unna. For de litt eldre barna er det flere skoler i nærheten, som Steinkjer skole og Lø skole, begge innen 6 minutters kjøring.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere bussholdeplasser i nærheten, inkludert Statens hus vest som ligger 4 minutters kjøring unna, og Steinkjer stasjon som ligger 5 minutters kjøring unna. Dette gir enkel tilgang til både lokale og regionale reisemål.

For daglige innkjøp er det kort vei til dagligvarebutikker som Kiwi Sannan og Rema 1000 Sørslia, begge innen 6 minutters kjøring. I tillegg er det kun 6 minutters kjøring til AMFI Steinkjer, hvor man finner et bredt utvalg av butikker og servicetilbud.

Området byr også på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, vurdert til 97/100, samt lite trafikk med en vurdering på 94/100. Dette gjør Lerkehaug til et ideelt

sted for friluftsliv og rekreasjon.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bygningssakkyndig**

Tommy Berg v/Norconsult

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1965 og har en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret med liggende bordkledning. Deler av kledningen er skiftet og etterisolert etter 2020, men det er også noe eldre kledning av ukjent alder.

Byggegrunnen er ukjent, og fundamentene er ikke synlige. Grunnmuren er av betong, og det er også etablert en mindre forstøtningsmur av betongstein. Dreneringen er fra byggeåret, og tomten har et skrånet terrengforhold rundt boligen.

Taket har en sperrekonstruksjon med adkomst til loftet via en luke. Taktekingen består av stål- eller aluminiumsplater. Det er montert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Etasjeskillet er et trebjelkelag med stubbegulv, og det er en krypkjeller under deler av boligen.

Bygningen har en blanding av vinduer, inkludert malte trevinduer med 2- og 3-lags glass, PVC-vinduer med 2-lags glass, og vinduer med koblede glass av varierende alder. Ytterdørene består av en malt hovedytterdør, en malt balkongdør i tre, og en malt ytterdør i sokkelen, alle av varierende alder.

Eiendommen har en balkong i impregnert trevirke, som er festet til husveggen og understøttet av søylepunkt. Det er også etablert en terrasse og en mindre platting, begge i impregnert trevirke. En utvendig trapp i betong deles med naboen.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Takteking

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

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

• Det er avvik:

Det registreres rust i nedre del av takplater.

Det registreres lakkavskallinger på mønepanner.



- Nedløp og beslag

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

• Det er avvik:

Det mangler snøfangere på deler av taket.

Det registreres stedvis rust på beslag.

Det mangler takrenner på lite takoverbygg ved inngangsparti.

- Veggkonstruksjon

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

• Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

• Det er avvik:

• Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det registreres malingsavskalling, noe råteskader og manglende lufting av kledningen på garasjedelen av boligen.

Det registreres mangelfull musetetting i hjørnekasser.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

• Det er avvik:

Det er påvist fuktmerker i treverk over trapperom (se også punkt om «overflater» i rapporten. Det var ikke mulig å komme opp på loftet på en sikker måte, så fuktmålinger er ikke foretatt.

Loftsluken mangler stige.

Undertaket er en gammel takteking av eternittplater. Eternittstøv/rester er kreftfremkallende, men så lenge platene får ligge i ro er det ikke farlig. Ved eventuelle tiltak som medfører at man må fjerne eternittplatene må dette gjøres av fagkyndig personell.

- Vinduer

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

• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

- Dører

Avvik: • Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

• Det er avvik:

Ytterdør tar i karm/terskel, og er noe treg å åpne/lukke.

Balkongdør i underetasjen har ufullstendig omramming. Dekkbord går ikke inn på karm på vridersiden.

Balkongdørene er gamle og slitte.

Balkongdør nede har etablert kattluke, så det er tatt hull i døren.

Ytterdør i underetasje har stor slitasje.

- Terrasse mot sørvest, underetasje

Avvik: • Det er avvik:

Det er for stort overheng på bjelkelaget fra frontdrager til fremkant av terrassen. Dette kan på sikt føre til nedbøyning i front.

- Terrasse ved inngangsparti, 1. etasje

Avvik: • Det er avvik:

Bærepunkt/søyler er stolper av impregnert trevirke som er slått ned i bakken. Dette er ikke en fagmessig løsning, og treverket kan på sikt råtne.

- Terrasse ved inngangsparti, underetasje

Avvik: • Det er avvik:

Det er etablert enkle søylepunkter lagt løst over bakken.

Det registreres mindre skjevheter.

Det registreres værslitt og noe misfarget trevirke.

- Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende listverk, og noe ufullstendige overflater.

I trapperom registreres det til dels betydelig misfarging og skjolder på vegg og i himling. Dette skyldes antagelig en tidligere lekkasje. Ved fuktsøk med kapasitiv fuktmåler måles tørre overflater. Om det er skjulte skader bak overflatene er ukjent.

Det registreres at belegg på takplater har løsnet noe mellom stue og kjøkken. Dette kan være en tidligere fuktskade. Fuktsøk gir ingen utslag.

Det registreres stedvis mindre skader i laminatgulv.

- Rom Under Terreng

Avvik: • Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.

• Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Søk med kapasitiv fuktmåler viser forhøyede fuktverdier, og det registreres saltutslag på overflater.

- 1. etasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

• Det er avvik:

Det er ikke etablert sokkellist under våtromsplater, noe som avviker fra

monteringsanvisningen.

Det registreres malingsoppsprekking i plateskjøter i himlingen.

- 1. etasje > Bad - Overflater Gulv

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

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

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

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

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

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

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

Det er ikke tettet med mansjetter/membran rundt rørgjennomføringer i gulv og vegg.

- 1. etasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

- Det er påvist skader på innredning.

- Underetasje > Bad - Overflater vegger og himling

Avvik: • Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er en liten kanting i nedre del på en plateskjøt, noe som kan tyde på en påbegynnende fuktskade.

Det er ikke etablert sokkellist under våtromsplater, noe som avviker fra monteringsanvisningen.

- Underetasje > Bad - Overflater Gulv

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

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

- Det er avvik:

Det er etablert en plastlist på gulvet mot dusjsonen, så eventuelt lekkasjevann vil ikke nå sluk før det kan renne ut ved dør.

Det registreres misfarging i fuger på gulv og overgang/gulv vegg i dusjsonen.

- Underetasje > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

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

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
  - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg.

- Underetasje > Bad - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktskader på innredningen.

- Underetasje > Bad - Ventilasjon

Avvik: • Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- 1. etasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Det er en stor glippe i benkeplateskjøt.

Ellers tilhørende bruksslitasje på et eldre kjøkken.

- Underetasje > Kjøkken - Overflater og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres noen mindre skader på eldre høyskap ved stekeovn.

- Vannledninger

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

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

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.

- Avløpsrør

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

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

- Varmtvannstank

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

• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

- Fuktsikring og drenering

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

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

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

Ved fuktsøk på fritt eksponerte muroverflater registreres det forhøyede fuktverdier.

- Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

- Forstøtningsmurer

Avvik: • Konstruksjonene har skjevheter.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendige trapper

Avvik: • Det er avvik:

Trappen har betydelig slitasje og er stedvis sprukket opp mye.

- Pipe og ildsted

Avvik: • Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Sotluken har for liten avstand til brennbart materiale. Avstand fra sotluken til brennbart materialet skal være minimum 30 cm fra lukens ytterkant og ut i alle retninger.

Ildsted er montert for nært brennbart materiale. Ildsted uten dokumentasjon skal ha en avstand på minst 10 cm fra brannmur, minst 30 cm fra brannmurslist og minst 60 cm fra direkte brennbart materiale. Dette gjelder ildsted i sokkel.

- Terrengforhold

Avvik: • Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Kryp kjeller

Avvik: • Det er ikke adkomst til kryp kjelleren og den er ikke undersøkt innvendig.

Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av



fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 09.03.2026, utført av takstingeniør Tommy Berg

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2017.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: YIT varmekabler, 2011. Ufaglært arbeid: 2011, 2020, 2017

Beskrivelse: Opp-pussing bad varmekabler, opp-pussing bad, nytt toalett oppe, satt inn dusjkabinett

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

Ja

Beskrivelse: Oppgradert i følge forrige eier

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: byggmester Model, 2000; Egil Hammer, 2020; Bygdaserice (Hestmo), 2024. Ufaglært arbeid: 2022, 2017, 2022, 2025, 2021, 2025

Beskrivelse: Nytt tak, etterisolering og skifte av bordkledning vegg mot nord, nye vindskybord, etterisolering og skifte av bordkledning av langvegg mot vest og vegg mot sør, nye vindskybord, ny veranda, nytt vindu på ene stue oppe, nye soveromsvindu på 3 soverom, ny ytterdør, platting nede i første etasje, ny bod ute

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært arbeid: 2018

Beskrivelse: Laget en grøft foran huset for å forebygge at vann ledes inn mot husveggen.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Aurstad VVS, 2017. Gravearbeidet ble utført av John Olav Ulvin.

Beskrivelse: Dårlig vanntrykk da jeg overtok huset.

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Aurstad VVS, 2017

Beskrivelse: Koblet ny vannforsyning

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Erlend Schultz Røli, 2024

Beskrivelse: Ny varmepumpe

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

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Elpros, 2017; Elektro Nord, 2022

Beskrivelse: Nytt jordspyd, gjennomgang av hele elektriske anlegget etter tilsyn av el tilsynet, nytt sikringsskap, montering av el-billader

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

Ja

Beskrivelse: Leilighet

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

Ja

Beskrivelse: Egenerklæring fra forrige eier.

31.1. Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

Ja

Beskrivelse: Egenerklæring fra forrige eier.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

## **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 113 kvm: Vindfang, bod, trapperom, bad, kjøkken, 2 stuer og 3 soverom

BRA-e 19 kvm: Garasje

TBA 28 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 104 kvm: Vaskekjeller, vindfang, bad, kjøkken, stue, 2 soverom, 3 boder og 4 ganger

TBA 21 kvm: Terrasse og balkongareal

Bod:

BRA-e 7 kvm: Bod

### **Standard**

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 1984 med malte, profilerte fronter og benkeplate av laminat som er trukket med foliering. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ingen integrerte hvitevarer. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Kjøkken underetasje:

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ingen integrerte hvitevarer. Vedr. hvitevarer se pkt. «løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad 1. etasje:

Badet er fra 2009 ifølge tidligere salgsoppgaver. Veggene har baderomsplater og taket er malt. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Dusjkabinettet ble skiftet i 2017. Det er elektrisk styrt vifte.

Bad underetasje:

Bad med baderomsplater på veggene og malt tak. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, åpen dusj og toalett. Ventilasjonen er naturlig.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel og malte plater.

Himling: Malte plater.

Overflatene er av varierende alder, og det er enkelte ubehandlede overflater. Det er en plassbygd tretrapp med gulvbelegg i trinnene.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Deler av vannledningene er skiftet etter byggeår. Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskekjeller i utleiedelen.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast og støpejern. Deler av avløpsrørene er skiftet etter byggeår.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 1985. I utleiedelen er det en varmtvannsbereder på 30 liter.
- Andre VVS-installasjoner: Det er etablert en luft til luft varmepumpe fra 2024.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 09.03.2026, 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.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Byttet vindu på et soverom. Opplyst i egenerklæringen.
- Ny platting ved underetasje. Opplyst i egenerklæringen.

2024:

- Ny varmepumpe. Montert av Erlend Schultz Røli. Opplyst i egenerklæringen.
- Etterisolering og skifte av bordkledning av langvegg mot vest og vegg mot sør. Nye vindskybord. Ny veranda. Arbeid utført av Bygdaservice. Opplyst i egenerklæringen.

2022:

- Nytt sikringsskap og monterte elbil-lader. Arbeid utført av Elektro Nord As.
- Nytt vindu på et soverom.
- Ny bod ute.

2021:

- Ny ytterdør ble montert. Opplyst i egenerklæringen.

2020:

- Etterisolering og skifte av bordkledning vegg mot nord. Nye vindskybord. Arbeid utført av Egil Hammer. Opplyst i egenerklæringen.

2018:

- Laget en grøft foran huset for å forebygge at vann ledes inn mot husveggen. Ufaglært arbeid. Opplyst i egenerklæringen.

2017:

- Det ble montert dusjkabinett.
  - Nytt jordspyd. Gjennomgang av hele elektriske anlegget etter tilsyn av el-tilsynet.
- Arbeid utført av Elpros.
- Nytt vindu på den ene stuen oppe og på et soverom.

- Det ble gravd ned og tilkoblet nye vannrør fra huset til hovedledningen til vannforsyningen til kommunen. Det ble også lagt ned nye avløpsrør til senere bruk. Rørarbeid utført av Aurstad vvs. Gravearbeidet ble utført av John Olav Ulvin.

2011:

- Det ble lagt varmekabler på badet i 2011 - Opplyst i egenerklæringen. Samsvarserklæring er ikke forevist.

2009:

- Badet ble pusset opp. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

2000:

- Ny takteking ble montert. Arbeid utført av Byggmester Model. Opplyst i egenerklæringen.

### **Parkering**

På egen gårdsplass og i garasje

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Fremtind, polisenummer 5006977800

### **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
- Utleidel i sokkel er ikke byggemeldt, dagens leieinntekt er kr 6500,- inkl strøm. Dagens leietaker har sagt opp leieforholdet

Planskisser av boligen stemmer ikke overens med dagens planløsning.

Utvidelse av terrasse er ikke byggemeldt

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

# Energi

## Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen har en luft til luft varmepumpe og vedovner. Elektriske varmekabler er installert på badene. 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: 23.04.2018 - ingen merknad

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt Iks:

Siste feiing: 06.08.24 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse. Siste tilsyn: 29.10.25

Neste tilsyn: 2031

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Dovre kombi i sokkelen og Jøtul på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 750.-.

Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Sotluken har for liten avstand til brennbart materiale. Avstand fra sotluken til brennbart materialet skal være minimum 30 cm fra lukens ytterkant og ut i alle retninger. Det kan settes inn sotlukestein.

2. Ildsted - Dovre – Sokkel. Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Ildsted er montert for nært brennbart materiale. Ildsted uten dokumentasjon skal ha en avstand på minst 10 cm fra brannmur, minst 30 cm fra brannmurslist og minst 60 cm fra direkte brennbart materiale.

Anmerkning som er registrert:

1. Pulverslokkeren er fra 1991 og 2013 og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slokkemiddel i hver boenhet. 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.

## Energimerke

E

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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 2 890 000

### Omkostninger kjøper

2 890 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

73 640 (Omkostninger totalt)

90 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

2 963 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 980 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 983 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 28 432 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Avløp - 6 752,10 kr

Eiendomsskatt - 10 327,54 kr

Feste - 1 260,56 kr

Renovasjon - 4 746,30 kr

Vann - 5 345,58 kr

Sum 28 432,08 kr

### Eiendomsskatt

Kr 10 328 for år 2025

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 896 954 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 587 816 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

Ytterligere informasjon finnes på [skatteetaten.no](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 97, bruksnummer 78 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:

5006/97/78:

21.03.1963 - Dokumentnr: 1015 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 151

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

29.11.1952 - Dokumentnr: 3257 - Rettighet

Rettighetshaver: Forsvarsbygg

Org.nr: 975 950 662

LEIEAVTALE

LEIE AV AREAL

ÅRLIG AVGIFT NOK 50

BYGGEFORBUD

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.1962 - Dokumentnr: 3206 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

Bestemmelse om gjerdeplikt

Med flere bestemmelser

04.10.1962 - Dokumentnr: 3206 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

Bestemmelse om gjerdeplikt

Med flere bestemmelser

21.03.1963 - Dokumentnr: 1015 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 151

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Dokumentnr: 901171 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5006 Gnr:97 Bnr:74

01.01.2018 - Dokumentnr: 67096 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1702 Gnr:97 Bnr:78

01.01.2020 - Dokumentnr: 1596804 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5004 Gnr:97 Bnr:78

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger bygningsanmeldelse for "enebolig" på Lerkehaug, datert 27.05.1964.  
Det foreligger ferdigattest for "nybygg" på Lerkehaug, datert 31.05.1967.  
Det foreligger ferdigattest for "gjerde" rundt eiendommen 'Vårtun', Lerkehaug, datert 09.12.1971.  
Det foreligger bygningsanmeldelse for "tilbygg til enebolig" på Lerkehaug, datert 13.12.1979.  
Det foreligger ferdigattest for "tilbygg" på Malisvevegen 7, datert 17.12.1980.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.  
Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.  
Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.  
Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse, Nåværende

Eiendommen følger reguleringsplan Del av Haugen, Lerkehaug (plan-ID 50041702244), som er en eldre reguleringsplan.. 10.01.1989

Eiendommen følger Kommunedelplan Sentrum, med ikrafttredelse 25.10.2018. Et delareal på 686 kvm er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

I kommuneplanen er et delareal på 50 kvm markert med hensynsonenavn 1702244, med detaljering om at reguleringsplanen fortsatt skal gjelde for området.

### **Adgang til utleie**

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

**Legalpant**

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

**Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg 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 fastprisbasert vederlag tilsvarende 47 500,- 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  
17 900 Markedspakke  
5 900 Oppgjørshonorar  
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
2 500 Tilretteleggingsgebyr  
2 500 Visninger per stk.  
525 Festeopplysninger  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
3 900 Utlegg fotograf  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 91 425

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**

17.03.2026



























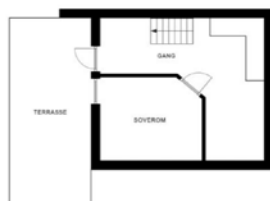








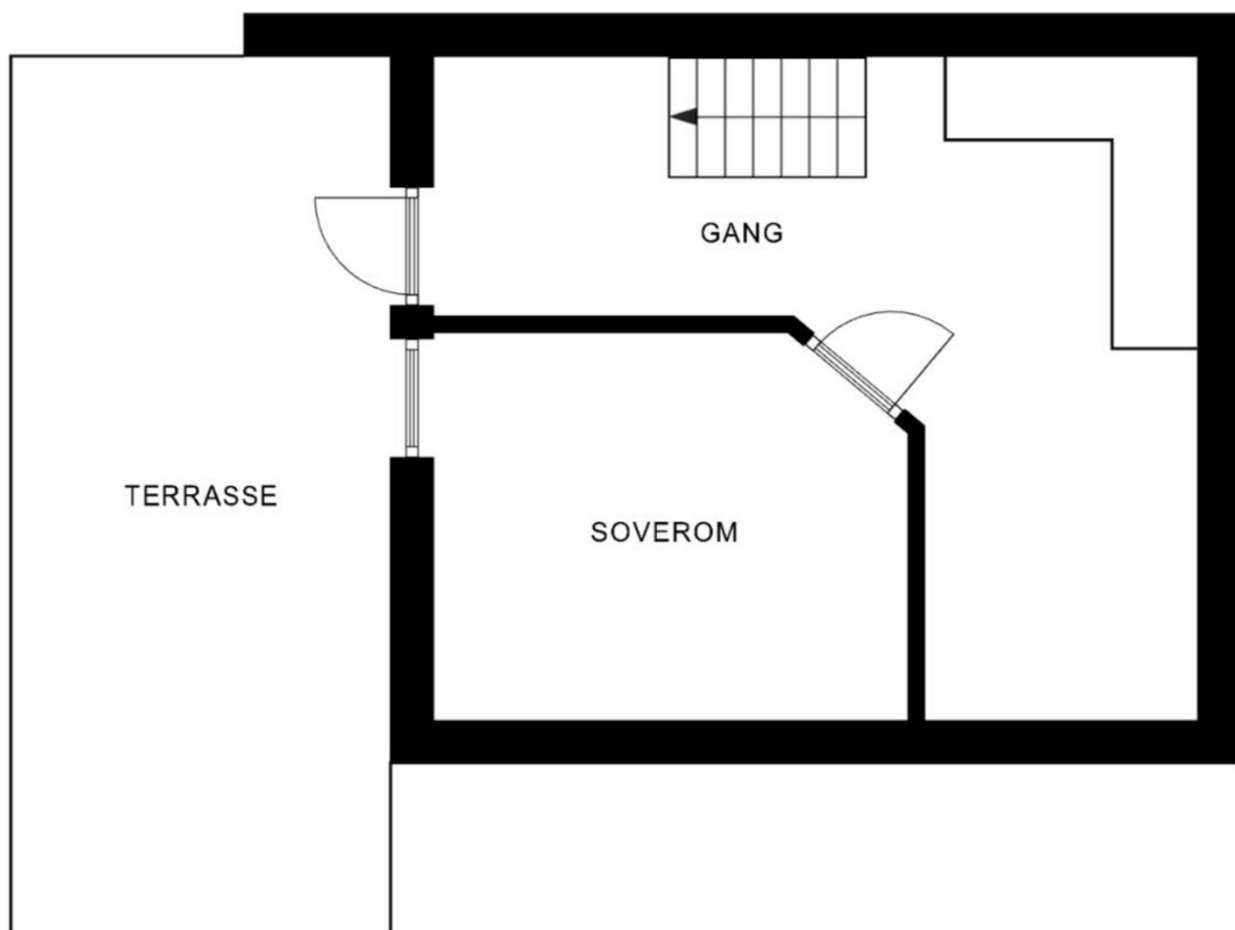
# Plantegning



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



# Plantegning



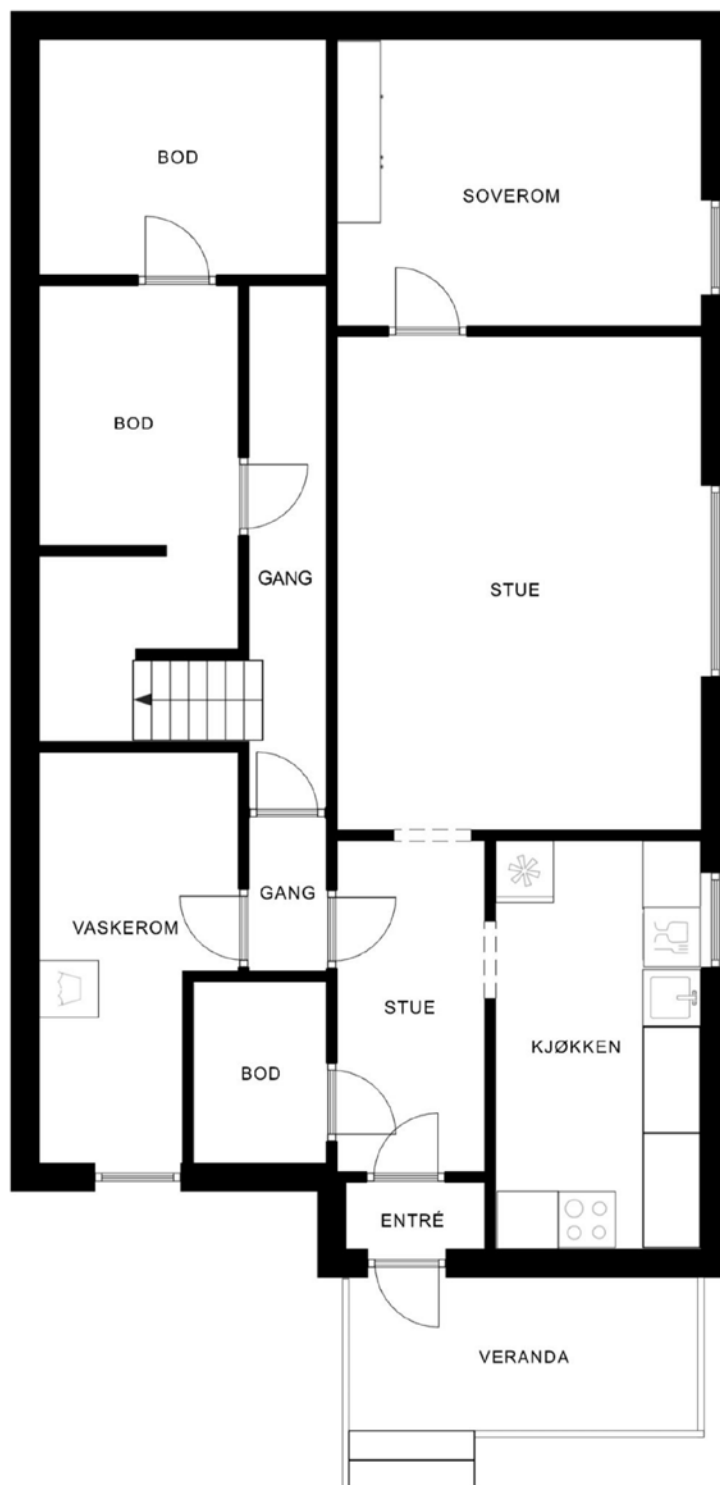
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Plantegning



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

# Plantegning



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

# 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



Malisvegen 7, 7713 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 97, bnr. 78

Sum areal alle bygg: BRA: 243 m<sup>2</sup> BRA-i: 217 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 09.03.2026

Rapportdato: 13.03.2026

Oppdragsnr.: 21983-1196

Referansenummer: ZY6817

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: 52601743



Norconsult

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

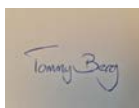
## Norconsult Norge AS

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

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

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

### Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1965.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

## Enebolig - Byggeår: 1965

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige.  
Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.  
Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Boligen har liggende bordkledning. Store deler av kledningen er skiftet etter 2020, og det er foretatt en del etterisolering. Se egenerklæringen eller punkt om "Tilbygg/modernisering" i rapporten.  
Noe eldre kledning av ukjent alder.  
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.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Det er adkomst til loftet via en luke i gang. Luken er uten stige, så inspeksjonen er foretatt fra en gardintrapp under luken. Dette medfører at inspeksjonen er meget begrenset, og uoppdagede avvik kan forekomme.  
Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Det er også pvc vinduer med 2-lags glass og vinduer med kobla glass. Vinduene er av varierende alder. Det er blant annet skiftet et stuevindu og et soveromsvindu i 2017, det ble skiftet et soveromsvindu i 2022 og et soveromsvindu i 2025. Det er også registrert vinduer fra slutten av 70- tallet.  
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Malt ytterdør i sokkel.  
Dørene har varierende alder. Ytterdør i 1. etasje er forholdsvis ny, men øvrige dører er gamle.  
Det er etablert en balkong i impregneret trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på drager og frontdrager understøttet av søylepunkt.  
Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke.  
Det er etablert en liten terrasse i impregneret trevirke.  
Det er etablert en utvendig trapp i betong. Trappen deles med nabo.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Enkelte ubehandlede overflater.  
Overflatene er av varierende alder.  
Boligen har mursteinspipe og 2 vedovner.  
Alder på ovnene er ukjent.  
Gulvet er av betong. Det er laminat belegg på enkelte rom. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i gang.  
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.  
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.  
0 – 17% betegnes som tørt trevirke  
17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.  
21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %)  
Utførede vegger og oppførede tilfarger og gulv er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.  
Det er krypkjeller under deler av boligen. Det er trebjelkelag og stubbegulv.  
Det er ikke funnet adkomst til krypkjelleren, men da det er registrert

ventiler i grunnmuren i front på underetasjen er det et tegn på at det er en krypkjeller der.

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinnene.

Det er etablert en plassbygd tretrapp med gulvbelegg i trinnene.

Innvendig har boligen malte glatte dører og enkelte dører med glass.

Dørene er fra byggeår, og har en høy alder. Normal bruksslitasje med tanke på alder.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Eier har informert om at dusjkabinett ble skiftet i 2017. Toalettet er også skiftet i nyere tid.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

#### Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21 mm.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, åpen dusj og toalett.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskekjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Frontene er malt.

Benkeplaten er av laminat, og er trukket med foliering i ettertid.

Ingen integrerte hvitevarer.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ingen integrerte hvitevarer.

Alder på innredningen er ukjent.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskekjeller i utleiedelen.

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

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

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

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Varmtvannsbereider på 30 liter.

# Beskrivelse av eiendommen

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

## TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1965.

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

Det er etablert en mindre forstøtningsmur av betongstein.

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsrør som er i bruk er fra 1965. Vannledning er fra 2017. Det er gravd ned nye avløpsrør, men de er ikke tilkoblet.

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 ikke tegninger

Undertegnede har ikke motatt tegninger, og boligen er da følgelig ikke kontrollert opp mot tegninger.

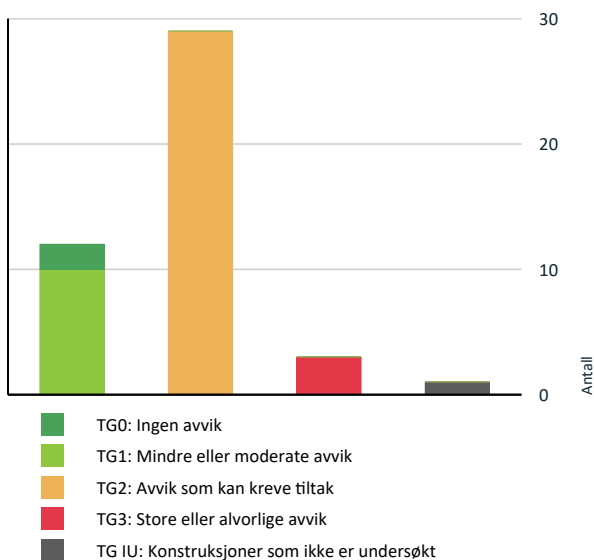
Det er en utleiedel i sokkeletasjen. Det er ikke godkjent brannskille mellom boenhetene. Det er ikke søkt og godkjent utleiedel.

### Bod

- Det foreligger ikke tegninger

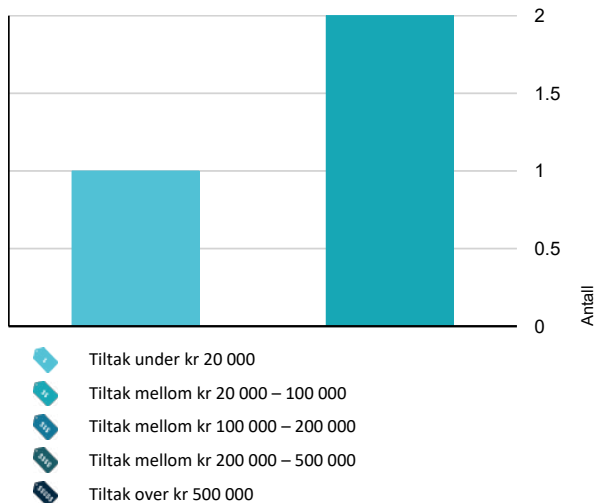
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappen har betydelig slitasje og er stedvis sprukket opp mye.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

##### ! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

# Sammendrag av boligens tilstand

Sotluken har for liten avstand til brennbar materiale. Avstand fra sotluken til brennbar materiale skal være minimum 30 cm fra lukens ytterkant og ut i alle retninger. Ildsted er montert for nært brennbar materiale. Ildsted uten dokumentasjon skal ha en avstand på minst 10 cm fra brannmur, minst 30 cm fra brannmurslist og minst 60 cm fra direkte brennbar materiale. Dette gjelder ildsted i sokkel.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



### Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

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



## AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

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

Det registreres rust i nedre del av takplater.  
Det registreres lakkavskallinger på mønepanner.



### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det mangler snøfangere på deler av taket.  
Det registreres stedvis rust på beslag.  
Det mangler takrenner på lite takoverbygg ved inngangsparti.



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er avvik:

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det registreres malingsavskallinger, noe råteskader og manglende lufting av kledningen på garasjedelen av boligen.

Det registreres mangelfull musetetting i hjørnekasser.



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.  
Det er avvik:

Det er påvist fuktmerker i treverk over trapperom (se også punkt om «overflater» i rapporten). Det var ikke mulig å komme opp på loftet på en sikker måte, så fuktmålinger er ikke foretatt.

Loftsluken mangler stige.

Undertaket er en gammel takteking av eternittplater. Eternittstøv/rester er kreftfremkallende, men så lenge platene får ligge i ro er det ikke farlig. Ved eventuelle tiltak som medfører at man må fjerne eternittplatene må dette gjøres av fagkyndig personell.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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



### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

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

Ytterdør tar i karm/terskel, og er noe treg å åpne/lukke.

Balkongdør i underetasjen har ufullstendig omramming. Dekkbord går ikke inn på karm på vridersiden.

Balkongdørene er gamle og slitte.

Balkongdør nede har etablert kattluke, så det er tatt hull i døren.

Ytterdør i underetasje har stor slitasje.



### Utvendig > Terrasse mot sørvest, underetasje

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er for stort overheng på bjelkelaget fra frontdrager til fremkant av terrassen. Dette kan på sikt føre til nedbøyning i front.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Utvendig > Terrasse ved inngangsparti, 1. etasje [Gå til side](#)

Det er avvik:

Bærepunkt/søyler er stolper av impregneret trevirke som er slått ned i bakken. Dette er ikke en fagmessig løsning, og treverket kan på sikt råtne.

## ! Utvendig > Terrasse ved inngangsparti, underetasje [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er etablert enkle søylepunkter lagt løst over bakken.  
Det registreres mindre skjevheter.  
Det registreres værslitt og noe misfarget trevirke.

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

Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende listverk, og noe ufullstendige overflater.  
I trapperom registreres det til dels betydelig misfarging og skjolder på vegg og i himling. Dette skyldes antagelig en tidligere lekkasje. Ved fuktsøk med kapasitiv fuktmåler måles tørre overflater. Om det er skjulte skader bak overflatene er ukjent.  
Det registreres at belegget på takplater har løsnet noe mellom stue og kjøkken. Dette kan være en tidligere fuktskade. Fuktsøk gir ingen utslag.  
Det registreres stedvis mindre skader i laminatgulv.

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

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.  
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.  
Søk med kapasitiv fuktmåler viser forhøyede fuktverdier, og det registreres saltutslag på overflater.

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

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

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.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.  
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

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

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

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.  
Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Konstruksjonene har skjevheter.

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

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

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

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.  
Det er avvik:

Det er ikke etablert sokkellist under våtromsplater, noe som avviker fra monteringsanvisningen.  
Det registreres malingsoppsprekking i plateskjøter i himlingen.

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



# Sammendrag av boligens tilstand

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



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

[Gå til side](#)

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

Det er ikke tettet med mansjetter/membran rundt rørgjennomføringer i gulv og vegg.



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

[Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er påvist skader på innredning.



## Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er en stor glippe i benkeplateskjøt. Ellers tilhørende bruksslitasje på et eldre kjøkken.



## Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er en liten kanting i nedre del på en plateskjøt, noe som kan tyde på en påbegynnende fuktskade. Det er ikke etablert sokkellist under våtromsplater, noe som avviker fra monteringsanvisningen.



## Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

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

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

Det er avvik:

Det er etablert en plastlist på gulvet mot dusjonen, så eventuelt lekkasjevann vil ikke nå sluk før det kan renne ut ved dør.

Det registreres misfarging i fuger på gulv og overgang /gulv vegg i dusjonen.



## Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

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

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg.



## Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktskader på innredningen.



## Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



## Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres noen mindre skader på eldre høyskap ved stekeovn.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

## Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ⚠ Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- ⚠ Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- ⚠ Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Brannslukkingsapparatene er eldre enn 10 år.  
Terrasse ved underetasje, mot sørvest, mangler rekkverk.  
Det er ikke etablert brannskille mellom hoveddel og utleiedel i boligen.  
Åpninger i rekkverk rundt trappehull på stue er over 10 cm.

# Tilstandsrapport

## ENEBOG



**Byggeår**  
1965

**Kommentar**  
Byggeår er tatt fra tidligere tilstandsrapport.

**Anvendelse**  
Boligformål

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------|---------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2000 | Modernisering | Ny takteking ble montert. Arbeid utført av Byggmester Model. Opplyst i egenerklæringen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2009 | Modernisering | Badet ble pusset opp. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2017 | Modernisering | Det ble montert dusjkabinett.<br>Nytt vindu på den ene stuen oppe og på et soverom.<br>Det ble gravd ned og tilkoblet nye vannrør fra huset til hovedledningen til vannforsyningen til kommunen. Det ble også lagt ned nye avløpsrør til senere bruk. Rørarbeid utført av Aurstad vvs. Gravearbeidet ble utført av John Olav Ulvin.<br>Nytt jordspyd. Gjennomgang av hele elektriske anlegget etter tilsyn av el-tilsynet. Arbeid utført av Elpros.<br>Alt ovenfor er opplyst i egenerklæringen. |
| 2018 | Modernisering | Laget en grøft foran huset for å forebygge at vann ledes inn mot husveggen. Ufaglært arbeid. Opplyst i egenerklæringen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2020 | Modernisering | Etterisolering og skifte av bordkledning vegg mot nord. Nye vindskybord. Arbeid utført av Egil Hammer. Opplyst i egenerklæringen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 2021 | Modernisering | Ny ytterdør ble montert. Opplyst i egenerklæringen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2022 | Modernisering | Nytt vindu på et soverom.<br>Ny bod ute.<br>Nytt sikringsskap og monterte elbil-lader. Arbeid utført av Elektro Nord As.<br>Alt ovenfor opplyst i egenerklæringen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2024 | Modernisering | Etterisolering og skifte av bordkledning av langvegg mot vest og vegg mot sør. Nye vindskybord. Ny veranda. Arbeid utført av Bygdaservice. Opplyst i egenerklæringen.<br>Ny varmepumpe. Montert av Erlend Schultz Røli. Opplyst i egenerklæringen.                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2025 | Modernisering | Byttet vindu på et soverom. Opplyst i egenerklæringen.<br>Ny platting ved underetasje. Opplyst i egenerklæringen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

## UTVENDIG

### Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige.

**Årstall:** 1998

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det registreres rust i nedre del av takplater.  
Det registreres lakkavskallinger på mønepanner.

## Konsekvens/tiltak

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

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

## TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler snøfangere på deler av taket.  
Det registreres stedvis rust på beslag.  
Det mangler takrenner på lite takoverbygg ved inngangsparti.

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør etableres takrenne på lite takoverbygg ved inngangsparti.  
Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

## TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Boligen har liggende bordkledning. Store deler av kledningen er skiftet etter 2020, og det er foretatt en del etterisolering. Se egenerklæringen eller punkt om "Tilbygg/modernisering" i rapporten.  
Noe eldre kledning av ukjent alder.  
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.

### Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det registreres malingsavskallinger, noe råteskader og manglende lufting av kledningen på garasjedelen av boligen.  
Det registreres mangelfull musetetting i hjørnekasser.

### Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:
- 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.

# Tilstandsrapport

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
  - Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Noe utskiftinger, vedlikehold og overflatebehandling må påregnes.  
Museperre må etableres der det mangler.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Det er adkomst til loftet via en luke i gang. Luken er uten stige, så inspeksjonen er foretatt fra en gardintrapp under luken. Dette medfører at inspeksjonen er meget begrenset, og uoppdagede avvik kan forekomme.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er påvist fuktmerker i treverk over trapperom (se også punkt om «overflater» i rapporten. Det var ikke mulig å komme opp på loftet på en sikker måte, så fuktmålinger er ikke foretatt.

Loftsluken mangler stige.

Undertaket er en gammel taktekking av eternittplater. Eternittstøv/rester er kreftfremkallende, men så lenge platene får ligge i ro er det ikke farlig. Ved eventuelle tiltak som medfører at man må fjerne eternittplatene må dette gjøres av fagkyndig personell.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Tiltak:

Det bør etableres en takluke med stige.

Loftet anbefales kontrollert i sin helhet når det er mulig for å utelukke eventuelle uoppdagede avvik.

Ved et eventuelt fremtidig arbeid på taket/undertaket må fagkyndig personell brukes, og eternittplatene saneres på godkjent vis.



Fuktmerker og eldre tekking av eternitt.

## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2- og 3-lags glass. Det er også pvc vinduer med 2-lags glass og vinduer med kobla glass.

Vinduene er av varierende alder. Det er blant annet skiftet et stuevindu og et soveromsvindu i 2017, det ble skiftet et soveromsvindu i 2022 og et soveromsvindu i 2025. Det er også registrert vinduer fra slutten av 70- tallet.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 2 Dører



# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Malt ytterdør i sokkel.  
Dørene har varierende alder. Ytterdør i 1. etasje er forholdsvis ny, men øvrige dører er gamle.

## Vurdering av avvik:

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

Ytterdør tar i karm/terskel, og er noe treg å åpne/lukke.  
Balkongdør i underetasjen har ufullstendig omramming. Dekkbord går ikke inn på karm på vridersiden.  
Balkongdørene er gamle og slitte.  
Balkongdør nede har etablert kattluke, så det er tatt hull i døren.  
Ytterdør i underetasje har stor slitasje.

## Konsekvens/tiltak

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

Omramming rundt balkongdør i underetasjen bør legges inn på dørkarm for bedre tetting.

## 1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på drager og frontdrager understøttet av søylepunkt.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

## 1 TG 2 Terrasse mot sørvest, underetasje

### Beskrivelse

Det er etablert en platting i impregnert trevirke.

Årstall: 2025

Kilde: Egenerklæring

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er for stort overheng på bjelkelaget fra frontdrager til fremkant av terrassen. Dette kan på sikt føre til nedbøyning i front.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør utføres tiltak for å redusere overheng utenfor frontdrager.

## 1 TG 2 Terrasse ved inngangsparti, 1. etasje

### Beskrivelse

Det er etablert en liten terrasse i impregnert trevirke.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bærepunkt/søyler av stolper av impregnert trevirke som er slått ned i bakken. Dette er ikke en fagmessig løsning, og treverket kan på sikt råtne.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fagmessig fundamentering bør etableres.  
Overflatebehandling anbefales.

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Terrasse ved inngangsparti, underetasje

### Beskrivelse

Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert enkle søylepunkter lagt løst over bakken.

Det registreres mindre skjevheter.

Det registreres værslitt og noe misfarget trevirke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres fagmessige søylepunkt.

Skjevheter bør rettes opp.

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

## **TG 3** Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er etablert en utvendig trapp i betong. Trappen deles med nabo.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen har betydelig slitasje og er stedvis sprukket opp mye.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Trappen må totalrenoveres eller bygges på nytt.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## INNENDIG

## **TG 2** Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og belegg. Veggene har tapet, trepanel og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Enkelte ubehandlede overflater. Overflatene er av varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende listverk, og noe ufullstendige overflater.

I trapperom registreres det til dels betydelig misfarging og skjolder på vegg og i himling. Dette skyldes antagelig en tidligere lekkasje. Ved fuktsøk med kapasitiv fuktmåler måles tørre overflater. Om det er skjulte skader bak overflatene er ukjent.

Det registreres at belegg på takplater har løsnet noe mellom stue og kjøkken. Dette kan være en tidligere fuktskade. Fuktsøk gir ingen utslag.

Det registreres stedvis mindre skader i laminatgulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Uferdige overflater og manglende listverk må kompletteres.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Overflater med fuktskjolder og misfarging i trapperom må påregnes skiftet, og bakenforliggende konstruksjon bør kontrolleres for skjulte skader da dette ikke kan utelukkes.

## Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og 2 vedovner.

Alder på ovnene er ukjent.

### Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feiluke.

Sotluken har for liten avstand til brennbart materiale. Avstand fra sotluken til brennbart materialet skal være minimum 30 cm fra lukens ytterkant og ut i alle retninger.

Ildsted er montert for nært brennbart materiale. Ildsted uten dokumentasjon skal ha en avstand på minst 10 cm fra brannmur, minst 30 cm fra brannmurslist og minst 60 cm fra direkte brennbart materiale. Dette gjelder ildsted i sokkel.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det kan settes inn sotlukestein.

Større avstand til brennbart materiale fra ovn må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong. Det er laminat belegget på enkelte rom. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 23.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %)

Utførte vegger og oppførte tilfarergolv er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.

### Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Søk med kapasitiv fuktmåler viser forhøyede fuktverdier, og det registreres saltutslag på overflater.

### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

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

Nærmere undersøkelser av konstruksjonen anbefales.

Behov for tiltak mot fukt og fuktskader kan ikke utelukkes.



## Kryp Kjeller

### Beskrivelse

Det er krypkjeller under deler av boligen. Det er trebjelkelag og stubbegulv.

Det er ikke funnet adkomst til krypkjelleren, men da det er registrert ventiler i grunnmuren i front på underetasjen er det et tegn på at det er en krypkjeller der.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det bør om mulig etableres adkomst til krypkjelleren, og en kontroll bør utføres.

## Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med laminat i trinnene.

## Plassbygd trapp

### Beskrivelse

Det er etablert en plassbygd tretrapp med gulvbelegg i trinnene.

## Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og enkelte dører med glass.

Dørene er fra byggeår, og har en høy alder. Normal bruksslitasje med tanke på alder.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

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

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > BAD

### Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomslater. Taket er malt.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Våtromslater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Det er ikke etablert sokkellist under våtromslater, noe som avviker fra monteringsanvisningen. Det registreres malingsoppsprekking i plateskjøter i himlingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom våtromslatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Tiltak:

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales så man ikke utsetter overflatene for fritt vann. Vedlikehold og overflatebehandling av himlingen anbefales utført.

## 1. ETASJE > BAD

### Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 30 mm.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

## 1. ETASJE > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Årstall:** 2009

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tettet med mansjetter/membran rundt rørgjennomføringer i gulv og vegg.



# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Eier har informert om at dusjkabinett ble skiftet i 2017. Toalettet er også skiftet i nyere tid.

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.
- Det er påvist skader på innredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Påviste skader må utbedres.

Fuktskade på innredningen anbefales utbedret.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## UNDERETASJE > BAD

### Generell

#### Beskrivelse

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er en liten kanting i nedre del på en plateskjøt, noe som kan tyde på en påbegynnende fuktskade.

Det er ikke etablert sokkellist under våtromsplater, noe som avviker fra monteringsanvisningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Dersom det ikke gjøres tiltak vil fuktopptaket i platene føre til oppsvelling og utett tettesjikt med fare for videre fuktskade i tilstøtende konstruksjoner.
- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.
- Andre tiltak:

Det anbefales å etablere et tett dusjkabinett så overflater ikke utsettes for fritt vann.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21 mm.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er etablert en plastlist på gulvet mot dusjsone, så eventuelt lekkasjevann vil ikke nå sluk før det kan renne ut ved dør.

Det registreres misfarging i fuger på gulv og overgang /gulv vegg i dusjsonen.

#### Konsekvens/tiltak

- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Andre tiltak:

Det anbefales å ta bort plastlisten på gulvet så lekkasjevann kan nå sluk.  
Det bør vurderes å etablere tett dusjkabinett.  
Overflater må rengjøres for å få bort misfarging.

## UNDERETASJE > BAD

### 🕒 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringer i vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilløp gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.



## UNDERETASJE > BAD

### 🕒 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, åpen dusj og toalett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er noe fuktskader på innredningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

# Tilstandsrapport

Fuktskade på innredningen bør utbedres.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

## UNDERETASJE > BAD

### ! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i vaskekjeller. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Frontene er malt. Benkeplaten er av laminat, og er trukket med foliering i ettertid. Ingen integrerte hvitevarer.

Årstall: 1984

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en stor glippe i benkeplateskjøt.  
Ellers tilhørende bruksslitasje på et eldre kjøkken.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Skjøt mellom benkeplater bør utbedres.  
Normalt vedlikehold må påregnes.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 1984

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### **Overflater og innredning**

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Ingen integrerte hvitevarer. Alder på innredningen er ukjent.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres noen mindre skader på eldre høyskap ved stekeovn.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

## UNDERETASJE > KJØKKEN

### **Avtrekk**

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **Vannledninger**

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og vannmåler er plassert på vaskekjeller i utleiedelen. Deler av vannledninger er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

#### Vurdering av avvik:

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

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

- Vannrør må isoleres i kalde rom.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

### **Avløpsrør**

#### Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

#### 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

# Tilstandsrapport

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- 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.

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## 1 TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2024

Kilde: Egenerklæring

## 1 TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1985

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Med tanke på berederens alder kan skader plutselig oppstå. En utskifting av bereder i nær fremtid er påregnelig, men det er vanskelig å si noe om når det blir nødvendig.

## 1 TG 1 Varmtvannstank utleiedel

### Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 30 liter.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

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



# Tilstandsrapport

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.

1963

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

**Ukjent** Alt av elektrisk arbeid under nåværende eier på boligen er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Om det under tidligere eiere er utført arbeid av ufaglærte er ukjent.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

**Sikringsskapet er renovert, og det er etablert elbil-lader. Samsvarserklæringer på boligmappa.no.**

**Det ble lagt varmekabler på badet i 2011 - Opplyst i egenerklæringen. Samsvarserklæring er ikke forevist.**

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, jåmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

**Ja** Da det snart er 10 år siden forrige elkontroll anbefales det gjennomført en ny kontroll.

**Tetting av fjenomføringer i sikringsskap som har løsnet må tettes på nytt.**

## 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.

Det ble foretatt en elkontroll i 2017, og avvik er utbedret.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1965.

### Vurdering av avvik:

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

Ved fuktsøk på fritt eksponerte muroverflater registreres det forhøyede fuktverdier.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet anbefales observert over tid for å se om det er stabilt eller under utvikling. Det kan ikke utelukkes behov for framtidige tiltak.

## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Det er etablert en mindre forstøtningsmur av betongstein.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

## TG 3 Terrengforhold

### Beskrivelse

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

### Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsoverslag knyttes kun til en enkel justering av terrenget på oversiden av boligen for å få etablert forskriftsmessig fall ut fra grunnmur. Eventuelle andre tilpasninger av tomten er ikke med i prisoverslaget.

# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Avløpsrør som er i bruk er fra 1965. Vannledning er fra 2017. Det er gravd ned nye avløpsrør, men de er ikke tilkoblet.

Opplyst i egenerklæringen.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

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



## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Se eget punkt om HMS i rapporten.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15. november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Brannslukningsapparatene er eldre enn 10 år.

Terrasse ved underetasje, mot sørvest, mangler rekkverk.

Det er ikke etablert brannskille mellom hoveddel og utleiedel i boligen.

Åpninger i rekkverk rundt trappeshull på stue er over 10 cm.

### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

# Tilstandsrapport

- 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.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

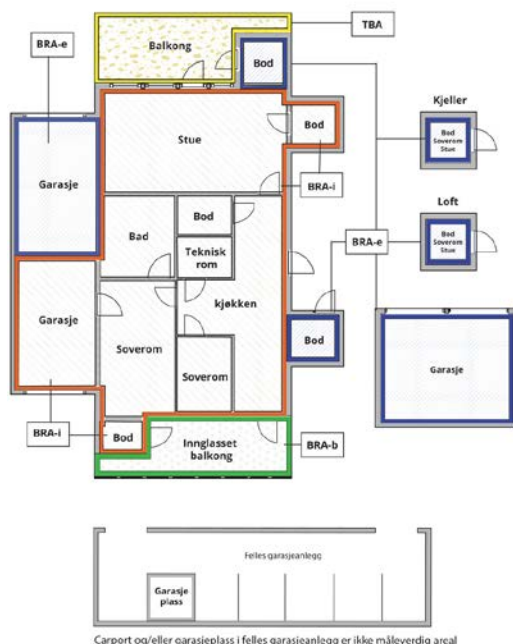
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 113                           | 19                          |                            | 132 | 28                              |
| Underetasje    | 104                           |                             |                            | 104 | 21                              |
| <b>SUM</b>     | <b>217</b>                    | <b>19</b>                   |                            |     | <b>49</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>236</b>                    |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Undertegnede har ikke motatt tegninger, og boligen er da følgelig ikke kontrollert opp mot tegninger. Det er en utleiedel i sokkeletasjen. Det er ikke godkjent brannskille mellom boenhetene. Det er ikke søkt og godkjent utleiedel.

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

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

## Bod

| 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         |                               | 7                           |                            | 7   |                                 |
| <b>SUM</b>     |                               | <b>7</b>                    |                            |     |                                 |
| <b>SUM BRA</b> | <b>7</b>                      |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje |                            | Bod                         |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger



### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Prefabrikert bod opplyst oppført i 2022.

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det er ikke avdekket ulovligheter.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato      | Til stede    | Rolle         |
|-----------|--------------|---------------|
| 09.3.2026 | Tommy Berg   | Takstingeniør |
|           | Berit Borgan | Kunde         |

### Matrikkeldata

| Kommune                                                              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|----------------------|----------------------------|---------------|
| 5006 STEINKJER                                                       | 97   | 78   |      | 0    | 735.9 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b><br>Malisvegegen 7                                     |      |      |      |      |                      |                            |               |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Borgan Berit, Rannem Bård, Steinkjer Kommune |      |      |      |      |                      |                            |               |

### Eiendomsopplysninger

#### Beliggenhet

Boligen ligger på Lerkehaug, ca 3,5 km fra Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til barnehager, skytebaner, frisbeebane og turområder.

#### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

#### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

#### Om tomten

Boligen står på en skrånende tomt.

#### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

## Bygninger på eiendommen

### Bod

**Anvendelse**

Bod

**Byggeår**

2022

**Kommentar**

Byggeår opplyst i egenerklæringen.

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Beskrivelse**

Det er etablert en enkel hagebod i treverk. Bodan har en dobbel dør men ingen vinduer. Bodan er oppført på en treplattung av impregnert trevirke. Bodan har et saltak tekket med pappsingel. Innvendig har bodan et gulv av treverk.

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

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 01.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |
| Energirapport | 09.03.2026 |           | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 13.03.2026 |           |

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 funksjonssprøving 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.

Skadegjørere: 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

Berit Borgan

---

## Boligen

Malisvevegen 7

7713 Steinkjer

5006-97/78/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2017
- ◆ 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?:** 2011

**Firmanavn:** YIT varmekabler

**Beskrivelse av arbeidet:** Opp- pussing bad  
varmekabler

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2011

**Beskrivelse av arbeidet:** opp- pussing  
bad

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt toalett oppe

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Beskrivelse av arbeidet:** satt inn  
dusjkabinett

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

♦ **Ja**

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

Oppgradert i følge forrige eier

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000

**Firmanavn:** byggmester Model

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt tak



2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

**Firmanavn:** Egil Hammer

**Beskrivelse av arbeidet:** Etterisolering og skifte av bordkledning vegg mot nord Nye vindskybord

3.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Firmanavn:** Bygdaserice (Hestmo)

**Beskrivelse av arbeidet:** Etterisolering og skifte av bordkledning av langvegg mot vest og vegg mot sør. Nye vindskybord Ny veranda

**Ufaglært arbeid:**

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt vindu på ene stue oppe 2017 Nye soveromsvindu på 3 soverom 2017, 2022, 2025 Ny ytterdør 2021 Platting nede i første etasje 2025

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

**Beskrivelse av arbeidet:** Ny bod ute

---

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?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Laget en grøft foran huset for å forebygge at vann ledes inn mot husveggen.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ Deler av boligen





Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

øvre side av huset

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Ja**

Dårlig vanntrykk da jeg overtok huset.

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

**Firmanavn:** Aurstad VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble gravd ned nye vannrør fra huset til hovedledningen til vannforsyningen til kommunen. Også lagt ned nye avløpsrør til senere bruk. Gravearbeidet ble utført av John Olav Ulvin

---

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?:** 2017

**Firmanavn:** Aurstad VVS

**Beskrivelse av arbeidet:** koblet ny vannforsyning

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Erlend Schultz Røli

Beskrivelse av arbeidet: Ny  
varmepumpe

---

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?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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?: 2017

Firmanavn: Elpros

Beskrivelse av arbeidet: Nytt jordspyd Gjennomgang av hele elektriske anlegget etter tilsyn av el tilsynet.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Elektro Nord

Beskrivelse av arbeidet: Nytt sikringsskap Montering av el-billader

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Leilighet

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Ja**

Er alle boenhetene godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Egenerklæring fra forrige eier.

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## 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

**Malisvegen 7, 7713 STEINKJER**

Dato for energimerking

**09.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-267833**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**184982773**

Gårdsnummer

**97**

Bruksnummer

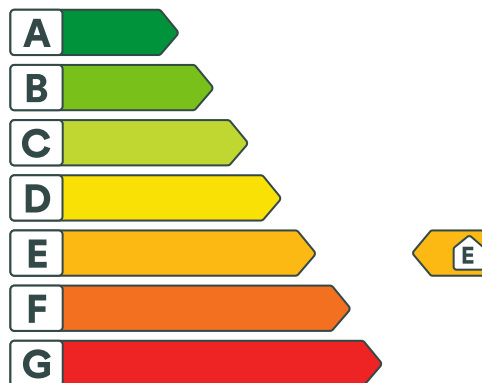
**78**

Seksjonsnummer

**—**

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1965**

Bygningstype

**Enebolig med utleiedel**

Bruksareal

**236,0 m²**

Oppvarmet bruksareal

**217,0 m²**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## 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

**262,01 kWh/m²**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**317,36 kWh/m²**

Totalt levert pr. år

**68 867 kWh**





Malisvevegen 7, 7713 STEINKJER



Detaljering

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



## Malisvevegen 7, 7713 STEINKJER



### Tiltak

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

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

##### Tiltak 2: 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 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

##### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

##### Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 7: 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 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

##### Tiltak 9: Montere automatikk på utebelysning

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

## Tiltak 10: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 11: 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 12: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 18: 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 19: 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 20: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

## Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 24: 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 25: 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.



### 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: 02.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

|                   |                                |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 5006                           | <b>Gårdsnr.</b> | 97 | <b>Bruksnr.</b> | 78 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Malisvegegen 7, 7713 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         | 6 752,10 kr            |
| Eiendomsskatt | 10 327,54 kr           |
| Feste         | 1 260,56 kr            |
| Renovasjon    | 4 746,30 kr            |
| Vann          | 5 345,58 kr            |
| <b>Sum</b>    | <b>28 432,08 kr</b>    |

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

| Vare                   | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose  | Fakt. hittil i år |
|------------------------|-----|----------|------------|-------|------------|--------------|-------------------|
| Festeavgift, fremfeste | 0%  | 2161 stk | 1.00       | 1/1   | 0 %        | 2 161,00 kr  | 360,16 kr         |
| Renovasjon 240L        | 25% | 1 ab     | 4775.00    | 1/1   | 0 %        | 4 775,00 kr  | 795,82 kr         |
| Vann forbruk           | 25% | 54.5 m3  | 26.20      | 1/1   | 0 %        | 1 427,90 kr  | 1 427,90 kr       |
| Fradrag akonto vann    | 25% | -77.5 m3 | 26.20      | 1/1   | 0 %        | -2 030,50 kr | -2 030,53 kr      |
| Avløp forbruk          | 25% | 54.5 m3  | 35.98      | 1/1   | 0 %        | 1 960,64 kr  | 1 960,64 kr       |
| Fradrag akonto avløp   | 25% | -77.5 m3 | 35.98      | 1/1   | 0 %        | -2 788,06 kr | -2 788,05 kr      |
| Vannmåler forskudd     | 15% | 111 m3   | 24.10      | 1/1   | 0 %        | 2 675,54 kr  | 432,48 kr         |
| Vann forbruk           | 15% | 54.5 m3  | 24.10      | 1/1   | 0 %        | 1 313,67 kr  | 1 313,67 kr       |

| Vare                 | Mva | Grunnlag | Enhetspris | Andel | Korreksjon | Årsprognose         | Fakt. hittil i år |
|----------------------|-----|----------|------------|-------|------------|---------------------|-------------------|
| Fradrag akonto vann  | 15% | -77.5 m3 | 24.10      | 1/1   | 0 %        | -1 868,06 kr        | -1 868,08 kr      |
| Vann fast del        | 15% | 1 ab     | 1670.95    | 1/1   | 0 %        | 1 670,95 kr         | 278,48 kr         |
| Avløpmåler forskudd  | 15% | 111 m3   | 36.24      | 1/1   | 0 %        | 4 022,25 kr         | 650,18 kr         |
| Avløp forbruk        | 15% | 54.5 m3  | 33.10      | 1/1   | 0 %        | 1 803,79 kr         | 1 803,79 kr       |
| Fradrag akonto avløp | 15% | -77.5 m3 | 33.10      | 1/1   | 0 %        | -2 565,02 kr        | -2 565,01 kr      |
| Avløp fast del       | 15% | 1 ab     | 1933.15    | 1/1   | 0 %        | 1 933,15 kr         | 322,18 kr         |
|                      |     |          |            |       | <b>Sum</b> | <b>14 492,25 kr</b> | <b>93,63 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 UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



# Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

|            |                                |          |    |          |    |          |  |             |  |
|------------|--------------------------------|----------|----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 5006                           | Gårdsnr. | 97 | Bruksnr. | 78 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Malisvevegen 7, 7713 STEINKJER |          |    |          |    |          |  |             |  |

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

| Målnummer | Stand | Dato       | Avlesningstype               | Forbruk 2025 |
|-----------|-------|------------|------------------------------|--------------|
| 78531763  | 2431  | 23.12.2025 | Årsavlesning - Ekstern kilde | 109          |

|                     |     |
|---------------------|-----|
| Offentlig vann      | Ja  |
| Offentlig avløp     | Ja  |
| Privat septikanlegg | Nei |

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

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



## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                                |            |    |          |   |             |   |
|----------|--------------------------------|------------|----|----------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 97                             | Bruksnr:   | 78 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Malisvevegen 7, 7713 STEINKJER |            |    |          |   |             |   |
| Dato:    | 02.03.2026                     | Målnummer: |    |          |   |             |   |

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

|                                                    |                          |                                     |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
|                                                    | Ja                       | Nei                                 |
| Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| I tilfelle ja, hvilke?                             |                          |                                     |
| Dato for siste kontroll av anlegget:               | 23.04.2018               |                                     |
| Merknader: Kontrolldato gjelder begge anleggene    |                          |                                     |



# Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 03.03.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 9026443  
Kommune: 5006 Steinkjer  
Gårdsnr: 97  
Bruksnr: 78

Adresse: Malisvevegen 7, 7713 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

|               |          |                |                             |
|---------------|----------|----------------|-----------------------------|
| Siste feiing: | 06.08.24 | Feiehyppighet: | Kategori 1, høy sotdannelse |
| Siste tilsyn: | 29.10.25 | Neste tilsyn:  | 2031                        |

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Dovre kombi i sokkelen og Jøtul på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 750.-.

### Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Sotluken har for liten avstand til brennbart materiale materiale. Avstand fra sotluken til brennbart materialet skal være minimum 30 cm fra lukens ytterkant og ut i alle retninger. Det kan settes inn sotlukestein.
2. Ildsted - Dovre – Sokkel. Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Ildsted er montert for nært brennbart materiale. Ildsted uten dokumentasjon skal ha en avstand på minst 10 cm fra brannmur, minst 30 cm fra brannmurslist og minst 60 cm fra direkte brennbart materiale.

### Anmerkning som er registrert:

1. Pulverslokkeren er fra 1991 og 2013 og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slökkemiddel i hver boenhet

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS



# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** ABK2559  
**Matrikkel:** 5006-97/78/0/0  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**  
Berit Borgan



**Adresse:**  
Malisvegen 7,  
7713 STEINKJER

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 10 dokumenter)

| Tittel                                                      | Oppdatert av    | Fagområde  | Dato       |
|-------------------------------------------------------------|-----------------|------------|------------|
| Renovert skap                                               | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2022-04-04 |
| NELFO Samsvarserklæring - - 04.04.2022 09:20:00             | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2022-04-04 |
| NELFO Risikovurdering R1 - - 04.04.2022 09:20:00            | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2022-04-04 |
| NELFO Sluttkontroll R1 - - 04.04.2022 09:16:00              | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2022-04-04 |
| NELFO Kursfortegnelse 18 kurser - - 01.04.2022 14:37:00     | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2022-04-04 |
| Dokumentasjon av måleresultater 22 kurser - - 01.04.2022 14 | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2022-04-04 |
| NELFO Verifikasjon av ladepunkt for elbil - - 04.04.2022 09 | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2022-04-04 |
| NELFO Samsvarserklæring - - 04.04.2022 09:21:00             | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2022-04-04 |
| NELFO Risikovurdering R1 - - 04.04.2022 09:21:00            | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2022-04-04 |
| NELFO Sluttkontroll R1 - - 04.04.2022 09:14:00              | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2022-04-04 |



LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

**Boligmappa**

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

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

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](mailto:kundeservice@boligmappa.no)

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

|                |                       |                         |                      |
|----------------|-----------------------|-------------------------|----------------------|
| Bruksnavn      | MALISVEVEGEN 7,VÅRTUN | Beregnet areal          | 735.9                |
| Etablert dato  | 21.03.1963            | Historisk oppgitt areal | 755                  |
| Oppdatert dato | 16.01.2026            | Historisk arealkilde    | Annen arealkilde (9) |
| Skyld          | 0                     | Antall teiger           | 1                    |
| Bruk av grunn  |                       |                         |                      |
| Arealmerknader |                       |                         |                      |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype                             | Forr.dato<br>M.før.dato  | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte                       |
|--------------------------------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------------------------------------------|
| Grensejustering<br>Oppmålingsforr./grensejustering           | 31.08.2020<br>31.08.2020 | 2020/10110                  |                           | 97/78 (-11,8), 97/87 (11,9)<br>97/74, 97/83 |
| Kvalitetsheving for eksist. eiendom<br>Annen forretningstype | 26.08.2020<br>31.08.2020 | 2020/10110                  |                           | 97/74, 97/78, 97/83, 97/87, 97/95           |
| Onummerering<br>Onummerering                                 | 01.01.2020<br>01.01.2020 |                             | Tinglyst<br>01.01.2020    | 97/78                                       |
| Onummerering<br>Onummerering                                 | 01.01.2018<br>01.01.2018 |                             | Tinglyst<br>02.01.2018    | 97/78                                       |
| Fradeling av grunneiendom<br>Kart- og delingsforretning      | 21.03.1963               |                             |                           | 97/74 (-755), 97/78 (755)                   |

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

| Type teig    | X          | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 7098382.23 | 622468.75 | 0 | Ja     | 735.9      |              |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                      | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                | Status<br>Kategori |
|---------------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------|
| STEINKJER KOMMUNE<br>S840029212 | Fester (F)<br>1/1        | Postboks 2530<br>7729 STEINKJER    |                    |
| BORGAN BERIT<br>F181174*****    | Framfester (F1)<br>1/1   | Malisvegen 7<br>7713 STEINKJER     | Bosatt (B)         |
| RANNEM BÅRD<br>F290882*****     | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | RANNEMSBAKKEN 20<br>7711 STEINKJER | Bosatt (B)         |

### Ikke-tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                          | Rolle<br>Andel                                     | Adresse<br>Poststed            | Status<br>Kategori |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------|
| RICHSTAD BJØRN TORE<br>F060673***** | Framfester registrert hos skattemyndighetene (SF1) | Malisvegen 7<br>7713 STEINKJER | Bosatt (B)         |

### Adresse

**Vegadresse: Malisvegen 7**

**Adressetilleggsnavn:**

|            |                |           |                  |
|------------|----------------|-----------|------------------|
| Poststed   | 7713 STEINKJER | Kirkesogn | 09150404 Henning |
| Grunnkrets | 113 Lerkehaug  | Tettsted  | 7003 Steinkjer   |
| Valgkrets  | 6 Henning      |           |                  |

**Bygg**

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type           | Bygningsstatus   | Dato |
|----|------------|-----|----------------|------------------|------|
| 1  | 184982773  |     | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) |      |

**1: Bygning 184982773: Enebolig (111), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

|                  |                    |                    |     |
|------------------|--------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe    | Bolig (X)          | BRA Bolig          | 186 |
| Sefrakminne      | Nei                | BRA Annet          |     |
| Kulturminne      | Nei                | BRA Totalt         | 186 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig          |     |
| Har heis         | Nei                | BTA Annet          |     |
| Vannforsyning    |                    | BTA Totalt         |     |
| Avløp            |                    | Bebygd areal       | 104 |
| Energikilder     |                    | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper |                    | Antall boenheter   | 1   |

**Bygningsstatushistorikk**

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

**Bruksenheter**

| Type  | Adresse      | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|--------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Malisvegen 7 | H0101    | 97/78   | 186 | 0   | 0   | 0  |                |

**Etasjer**

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01    | 1           | 93        | 0         | 93      | 0         | 0         | 0       |
| U01    | 0           | 93        | 0         | 93      | 0         | 0         | 0       |



STEINKJER KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN  
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 6628/80  
JTE/V

Steinar Strandvahl  
Malisvevegen 7, Lerkehaug

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest for tilbygg på Malisvevegen 7, gnr. 97/78  
Lerkehaug.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 17.12.80  
hvor De selv var tilstede..

./. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

Utførelsen er i samsvar med godkjnet tegninger.

Steinkjer, den 17. desember 1980

Ulf Rossen  
bygn. sjef

Jon Th. Eriksen  
bygn. kontr.

STEINKJER KOMMUNE

BYGNINGSJEFEN



J.NR. S.

ARKIV:

U t s k r i f t

-----  
av forhandlingsprotokollen for Steinkjer Bygningsråd.

År 1964 den 8.juli holdt Steinkjer Bygningsråd møte.  
Tilstedé var samtlige medlemmer.

Hvor da:

Sak 270/64. Enebolig- Lerkehaug.

Steinar Strandvahl.

Ref. byggeanmeldelse, dat. 27.5.64, fra S. Strandvahl  
over enebolig på Lerkehaug.

Enstemmig vedtak:

Byggeanmeldelsen godkjennes.

Saniteranlegget må anmeldes særskilt til Byingeniøren.  
Tomten er ikke byggeklar.

Aadland (s.)      Flyum (s.)      Svein Høvde (s.)      Magelsen (s.)  
Jarle Haugen (s.)      Thorbjørn Austheim (s.)      Ellen Melhus (s.)  
Arne Eggen (s.)

Riktig utskrift bekreftes:

*Andolf Gjøli*

STEINKJER KOMMUNE

BYGNINGSJEFEN



J.NR. S.

ARKIV:

U t s k r i f t

-----  
av forhandlingsprotokollen for Steinkjer Bygningsråd.

År 1964 den 8.juli holdt Steinkjer Bygningsråd møte.  
Tilstedé var samtlige medlemmer.

Hvor da:

Sak 270/64. Enebolig- Lerkehaug.

Steinar Strandvahl.

Ref. byggeanmeldelse, dat. 27.5.64, fra S. Strandvahl  
over enebolig på Lerkehaug.

Enstemmig vedtak:

Byggeanmeldelsen godkjennes.

Saniteranlegget må anmeldes særskilt til Byingeniøren.  
Tomten er ikke byggeklar.

Aadland (s.)      Flyum (s.)      Svein Høvde (s.)      Magelsen (s.)  
Jarle Haugen (s.)      Thorbjørn Austheim (s.)      Ellen Melhus (s.)  
Arne Eggen (s.)

Riktig utskrift bekreftes:

*Anders Fred Gjølvi*

F.nr. BS. 1742/67.  
BS/Tr.

Steinar Strandvahl,  
Lerkehaug,  
rute 8,  
S t e i n k j e r.

Ferdigattest.

./.. Vedlagt følger ferdigattest på Deres nybygg på Lerkehaug.  
Det gjenstår følgende arbeider:

1. Maling på klosett og legging av gulvbelegg i leilighet i  
søkkeetasje.
2. Diverse innredningsarbeid for boder i kjeller.
3. Kjellertrapp.
4. En del pussarbeid.
5. Maling på et soverom i 1. etasje.

En vil be om at disse arbeider blir utført snarest mulig, og  
at varsel blir gitt når alt er ferdig.-

Steinkjer, den 31. mai 1967.

Bjarne Skogseth  
bygn. inspektør

F.nr. BS. 1742/67.  
BS/Tr.

Steinar Strandvahl,  
Lerkehaug,  
rute 8,  
S t e i n k j e r.

Ferdigattest.

./.. Vedlagt følger ferdigattest på Deres nybygg på Lerkehaug.  
Det gjenstår følgende arbeider:

1. Maling på klosett og legging av gulvbelegg i leilighet i  
søkkeetasje.
2. Diverse innredningsarbeid for boder i kjeller.
3. Kjellertrapp.
4. En del pussarbeid.
5. Maling på et soverom i 1. etasje.

En vil be om at disse arbeider blir utført snarest mulig, og  
at varsel blir gitt når alt er ferdig.-

Steinkjer, den 31. mai 1967.

Bjarne Skogseth  
bygn. inspektør

6483/71

JTE/Tr.

Steinar Strandvahl,  
rute 8,  
Steinkjer.

Gjerde rundt eiendommen "Vårtun", Lerkehaug - ferdigbefaring.

En har foretatt ferdigbefaring på ovennevnte sted den  
8.12.d.å.

./.. Ferdigattest følger vedlagt.

Gjerdet er oppsatt etter den utførelse som bygningsrådet har  
godkjent.

En vil bemerke at gjerdet ikke følger grense mot gangsti mot sør.  
Såvidt en kan se har ikke Strandvahl gått utenfor sine grenser  
med gjerdet.

En vil minne byingeniøren om bygningsrådets enstemmige henstilling  
om opparbeidelse av stien for å trygge barnas ferdsel til og fra  
lekeplassen.

Steinkjer, den 9. desember 1971.

Ulf Rossen  
bygn. sjef

Jon Th. Eriksen  
bygn.kontr.

Gjenpart sendt: Teknisk rådmann  
Byingeniøren

6483/71

JTE/Tr.

Steinar Strandvahl,  
rute 8,  
Steinkjer.

Gjerde rundt eiendommen "Vårtun", Lerkehaug - ferdigbefaring.

En har foretatt ferdigbefaring på ovennevnte sted den  
8.12.d.å.

./.. Ferdigattest følger vedlagt.

Gjerdet er oppsatt etter den utførelse som bygningsrådet har  
godkjent.

En vil bemerke at gjerdet ikke følger grense mot gangsti mot sør.  
Såvidt en kan se har ikke Strandvahl gått utenfor sine grenser  
med gjerdet.

En vil minne byingeniereren om bygningsrådets enstemmige henstilling  
om opparbeidelse av stien for å trygge barnas ferdsel til og fra  
lekeplassen.

Steinkjer, den 9. desember 1971.

Ulf Rossen  
bygn. sjef

Jon Th. Eriksen  
bygn.kontr.

Gjenpart sendt: Teknisk rådmann  
Byingeniereren



|           |                          |                |                    |
|-----------|--------------------------|----------------|--------------------|
| Kommune   | Styre, råd, utvalg m. v. | Møtested       | Møte dato          |
| Steinkjer | Steinkjer<br>Bygningsråd | Brannstasjonen | 18. desember 1979. |

Sak nr.

UR/Tr. 24. desember 1979.  
Jnr. 6667/79.

1059/79. Steinar Strandvahl.  
Tilbygg til enebolig på Lerkehaug.

Ref. byggemelding og nabovarsel datert 13.12.79.

Tilbygg er på 28,5 m<sup>2</sup> og inneholder stueutvidelse i 1. etasje og ekstra stue eller hobbyrom i sokkel. Det er direkte trappeforbindelse mellom de to stuer.

Avstand til grense mot syd blir fra tilbygget 5,5 m. iflg. situasjonsplan.

Det er konferert med byingeniøren om saken, da det går kommunale hovedledninger i gangveg langs søndre grense.

Total grunnflate for huset blir 121 m<sup>2</sup> etter ombyggingen.

Forslag til vedtak:

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Balkong må utføres i trykkimpregnerte materialer.
2. Fri ganghøyde i trapp må være minst 200 cm..  
Trappen kommer da til å ta mer av stue i 1. etasje, slik som vist med rødt på tegning.

Saken ekspederes tidligst 27. desember a.h.t. naboers protestfrist.

**Enstemmig vedtatt**

De bes gi beskjed hertil om kontroll.

./. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes sendt i retur hertil i undertegnet stand.

Sign.

Rett utskrift bekreftes:

Steinkjer Bygningsråd  
*Aasta Trøbak*  
Aasta Trøbak

Utskrift sendt til

Steinar Strandvahl, Malisvevegen 7.

|           |                          |                |                    |
|-----------|--------------------------|----------------|--------------------|
| Kommune   | Styre, råd, utvalg m. v. | Møtested       | Møte dato          |
| Steinkjer | Steinkjer<br>Bygningsråd | Brannstasjonen | 18. desember 1979. |

Sak nr. UR/Tr. 24. desember 1979.  
Jnr. 6667/79.

1059/79. Steinar Strandvahl.  
Tilbygg til enebolig på Lerkehaug.

Ref. byggemelding og nabovarsel datert 13.12.79.

Tilbygg er på 28,5 m<sup>2</sup> og inneholder stueutvidelse i 1. etasje og ekstra stue eller hobbyrom i sokkel. Det er direkte trappeforbindelse mellom de to stuer.

Avstand til grense mot syd blir fra tilbygget 5,5 m. iflg. situasjonsplan. Det er konferert med byingeniøren om saken, da det går kommunale hovedledninger i gangveg langs søndre grense.

Total grunnflate for huset blir 121 m<sup>2</sup> etter ombyggingen.

Forslag til vedtak:

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Balkong må utføres i trykkimpregnerte materialer.
2. Fri ganghøyde i trapp må være minst 200 cm..  
Trappen kommer da til å ta mer av stue i 1. etasje, slik som vist med rødt på tegning.

Saken ekspederes tidligst 27. desember a.h.t. naboers protestfrist.

**Enstemmig vedtatt**

De bes gi beskjed hertil om kontroll.  
./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes sendt i retur hertil i undertegnet stand.

|                                                                                          |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Sign.                                                                                    | Utskrift sendt til                  |
| Rett utskrift bekreftes:<br>Steinkjer Bygningsråd<br><i>Aasta Trøbak</i><br>Aasta Trøbak | Steinar Strandvahl, Malisvevegen 7. |

STEINKJER KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN  
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 6628/80  
JTE/V

Steinar Strandvahl  
Malisvevegen 7, Lerkehaug

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest for tilbygg på Malisvevegen 7, gnr. 97/78  
Lerkehaug.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 17.12.80  
hvor De selv var tilstede..

./. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

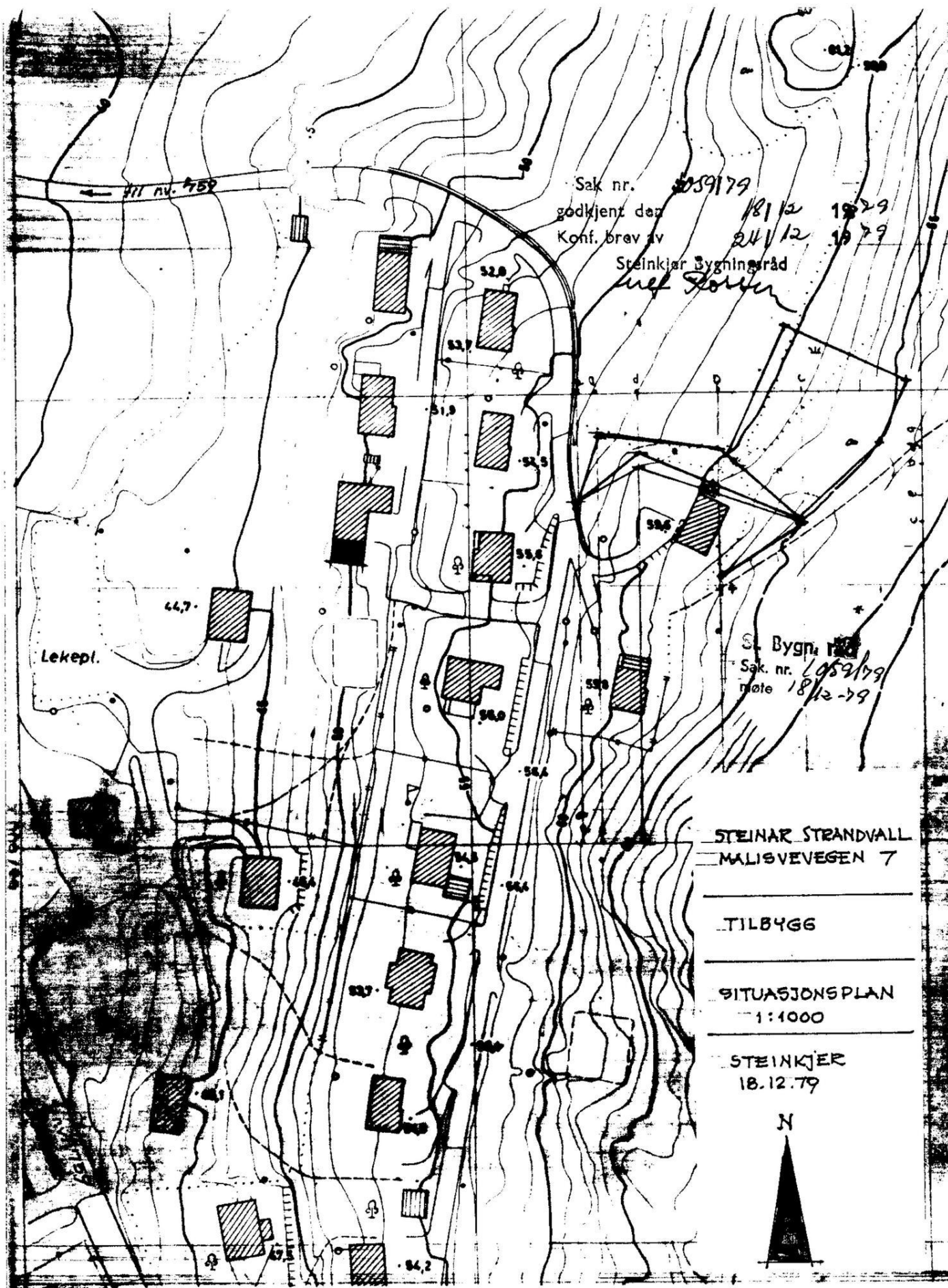
Utførelsen er i samsvar med godkjnet tegninger.

Steinkjer, den 17. desember 1980

Ulf Rossen  
bygn. sjef

Jon Th. Eriksen  
bygn. kontr.





Sak nr. 659/79

godkjent der  
Konf. brev av

18/12 1979  
24/12 1979

Steinkjer Bygningråd

*med forbehold*

S. Bygn. 123

Sak. nr. 659/79  
note 18/12-79

STEINAR STRANDVALL  
MALISVEGEN 7

TILBYGG

SITUASJONSPLAN  
1:4000

STEINKJER  
18.12.79

N





St. Bygn. råd  
sak. nr. 214/64  
møte 8.7.64

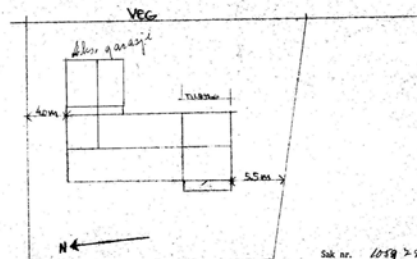
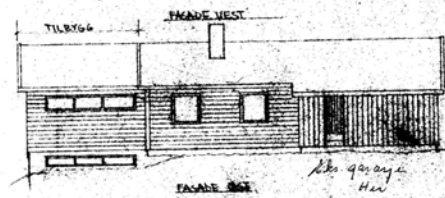
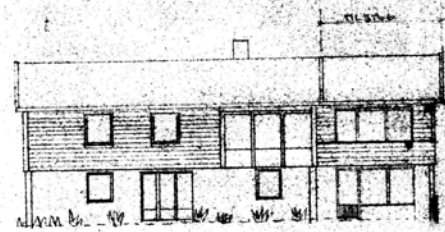
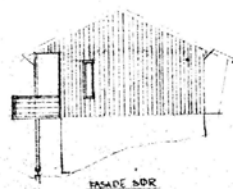
Sak nr. 270/64  
godkjent den 21/7 1964  
Kont. brev av 21/7 1964  
Komm. Bygningråd





St. Bygn. red  
sak. nr. 11664  
mote 8.7.64

Sak nr. 270/64  
godkjent den 217 1964  
Kont. brev av 217 1964  
Steinkjer Bygningråd

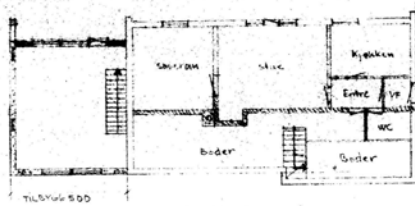


Sak nr. 1059 22  
godkjent den 18/12 1929  
Konf. brev av 24/12 1929

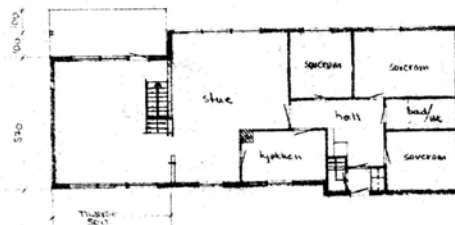
SITUATION 1:250

|                                      |                                                                  |
|--------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| FAM. STEINAR STRANDVAHL<br>LERKENAUG | (Middeltal) 1100<br>(Toppunkt) 1000<br>(Bunn) 1000<br>(Kil) 1000 |
|                                      | (Middeltal) 1100<br>(Toppunkt) 1000<br>(Bunn) 1000<br>(Kil) 1000 |
| Tilbygg ansett                       | (Middeltal) 1100<br>(Toppunkt) 1000<br>(Bunn) 1000<br>(Kil) 1000 |

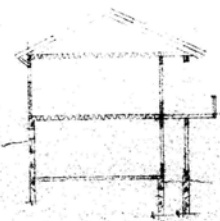




PLAN 1. ETG.



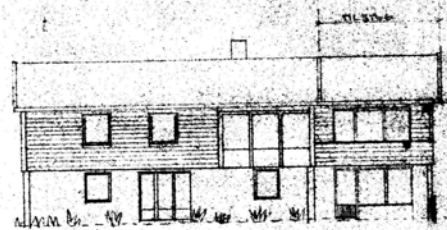
PLAN 2. ETG.



FRONT TILBYGG



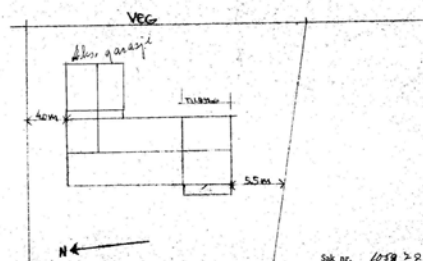
SIDE TILBYGG



REAR TILBYGG



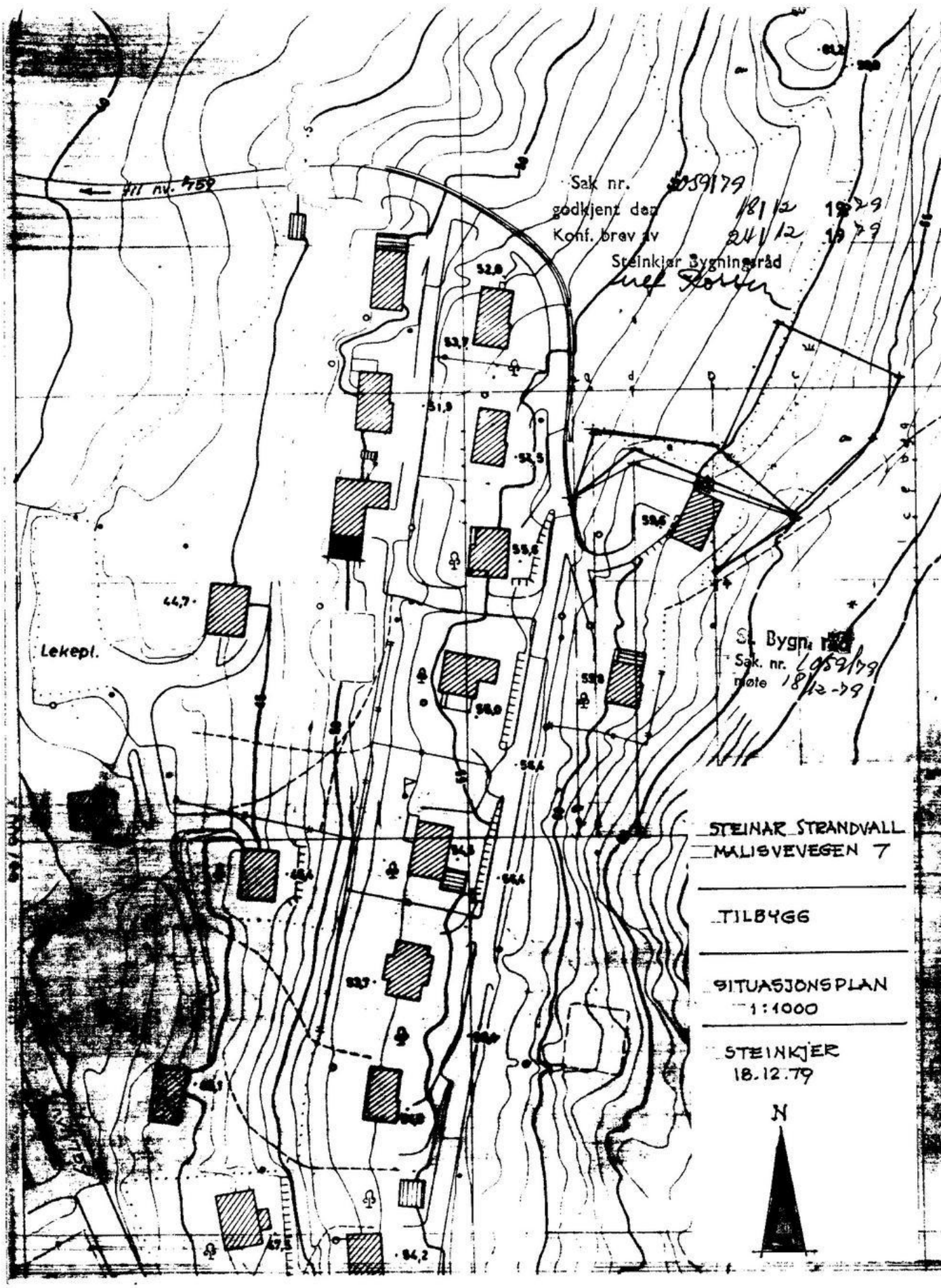
SIDE TILBYGG



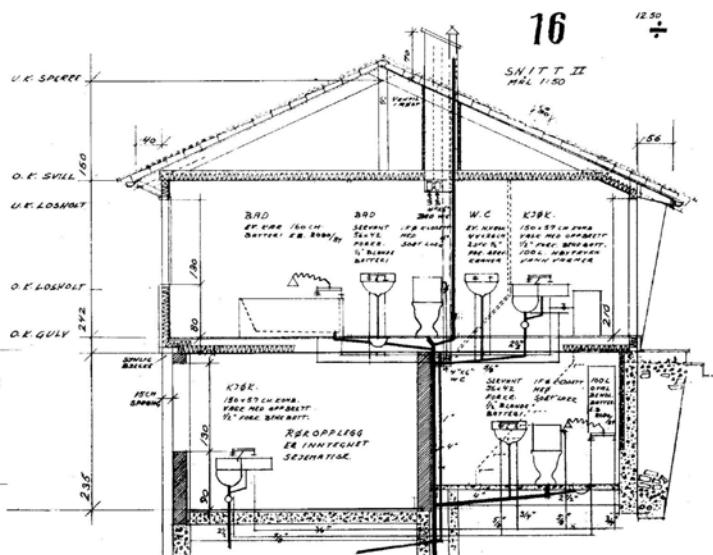
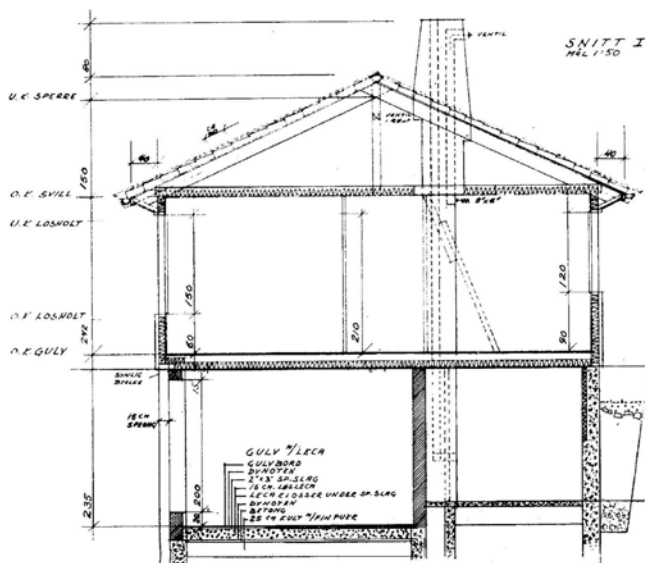
SITUASJON 1:250

Sak nr. 1019 22  
godkjent den 10/11 19 59  
Kont. brev av 10/12 19 59

|                                      |               |      |
|--------------------------------------|---------------|------|
| FAM. STEINAR STRANDVÅHL<br>LERKEHAUG | Saksbehandler |      |
|                                      | Navn          | Sted |
|                                      |               |      |
|                                      | Dokument      |      |
|                                      |               |      |
| Tilbygg anbefalt                     | Prosjekt nr.  |      |
|                                      | Prosjekt dato |      |
|                                      | Elevatør nr.  |      |







St. Byggn. råd  
sak. nr. 216/64  
mote 8. 7. 64

Sak nr. 216/64  
godk. den 8. 7. 1964  
Konst. br. av 8. 7. 1964

Skallinger Byggnadsråd  
*[Signature]*



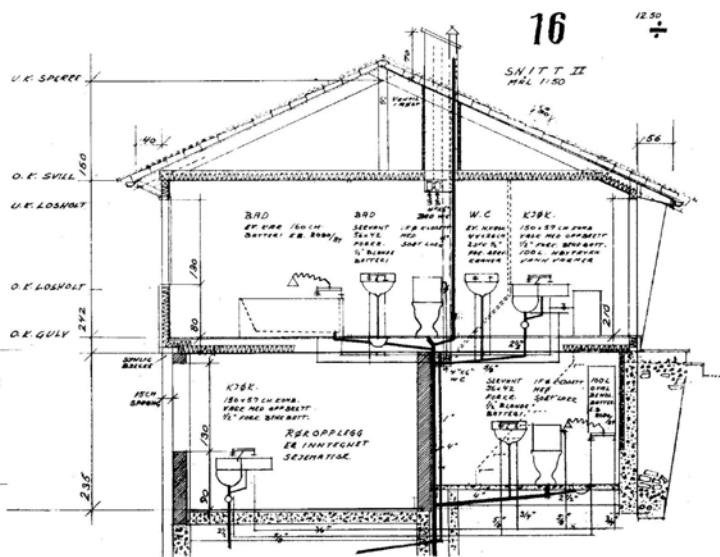












St. Bygn. råd  
sak. nr. 279/64  
møte 8. 7. 64

Sak nr. 27064  
godkjent den 817 1964  
Konf. bray av 1217 1964

Solinkjer Bygghus



# Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

|                   |                                |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 5006                           | <b>Gårdsnr.</b> | 97 | <b>Bruksnr.</b> | 78 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Malisvevegen 7, 7713 STEINKJER |                 |    |                 |    |                 |  |                    |  |

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

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

### Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

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

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <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> 686 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende                                                                                  |
|                       | <b>Delareal</b> 50 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonenavn</b> 1702244<br><b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde                                 |

## Reguleringsplaner

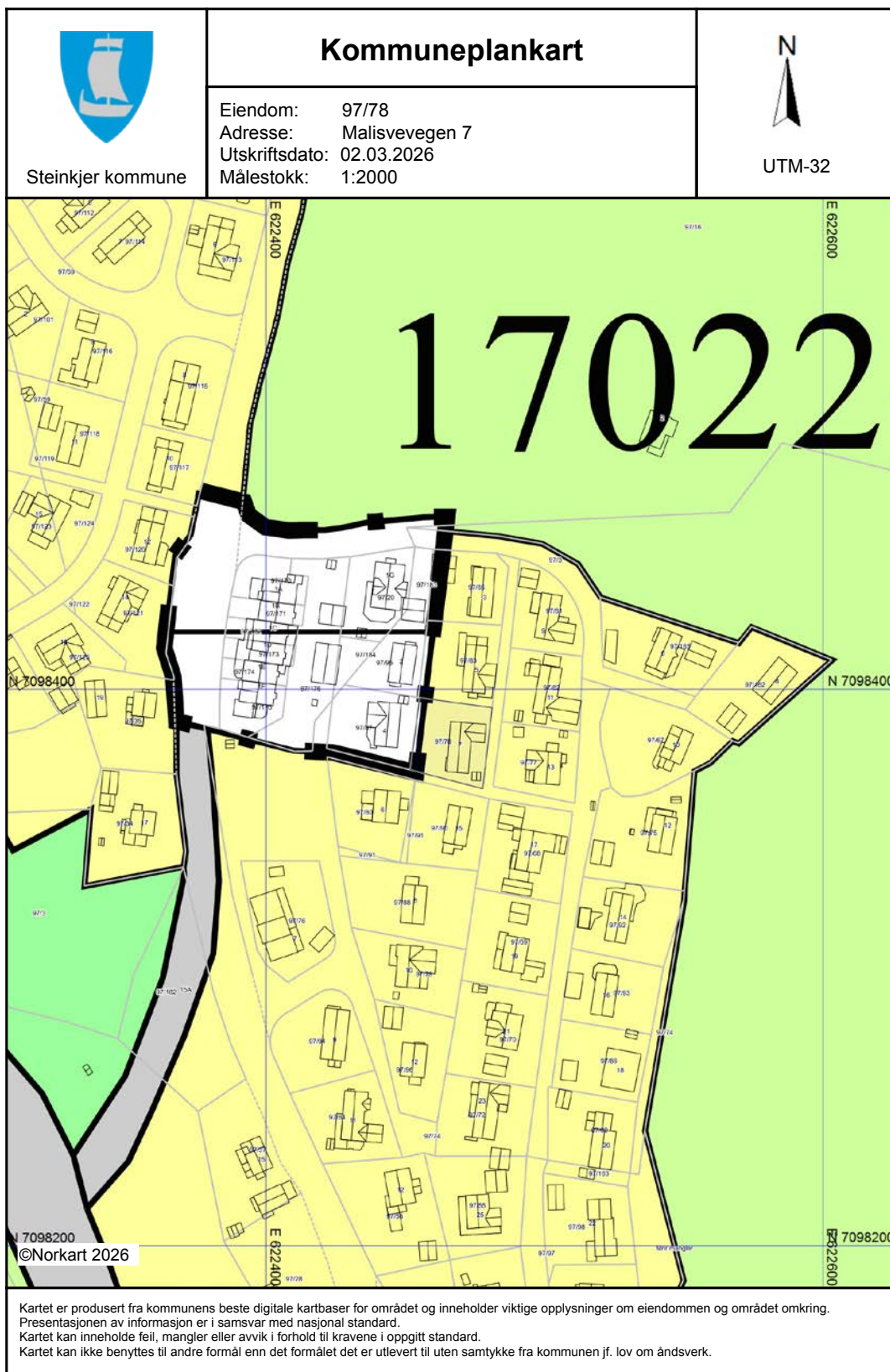
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|           |             |
|-----------|-------------|
| <b>Id</b> | 50041702244 |
|-----------|-------------|

|                       |                                                                                                                                                 |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Navn</b>           | Del av Haugen, Lerkehaug                                                                                                                        |
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                           |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                       |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 10.01.1989                                                                                                                                      |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/363/1702244_best.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/363/1702244_best.pdf</a> |







## Tegnforklaring

*Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

 Boligbebyggelse - eksisterende

*Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*

 Veg - eksisterende

*Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*

 Friområde - eksisterende

*Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri*

 LNFR-areal - eksisterende

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-)*

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper

Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

 Faresone grense

 Detaljeringgrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål

 Påskrift områdenavn



*Skm. Kr. 401*      *Feste nr. 1559*

Dokumentnr. 1015 del. 21/73 - 63  
 Indersøy sorenskriverembete

### F e s t e k o n t r a k t .

Mellom Sparbu kommune v/ordføreren (nedenfor kalt kommunen)

og **Steinar Strandvahl** født **20/9-1934.**

(nedenfor kalt festeren) er inngått denne festekontrakten:

1. Av det ved kontrakt av 2.okt. 1962, tgl. 4.okt. 1962, festede areal av Rannem øvre gnr. 97 bnr. 3 i Sparbu (feste nr.1533) bortfestes tomt med følgende grenser:

Fra grensemerke nr. 1 i sydlige hjørne i grensa mot tomt nr. 9 og planlagt veg, går grensa i østlig retning 26 m til grensemerke nr. 2 som står ved planlagt veg. Herfra går grensa i nordlig retning 30 m langs planlagt veg til grensemerke nr. 3 som står i grensa mot tomt nr. 13. Herfra går grensa i vestlig retning 27 m til grensemerke nr. 4 som står i grensa mot tomt nr. 9. Herfra går grensa i sørlig retning 27 m til utgangspunktet 1 grensemerke nr. 1.

Tomta har et areal på **755,- m<sup>2</sup>.**

Tomta får betegnelsen **Vårtun**, tomt nr. **12**

Som grensemerker er nedsatt jernrør.

Bebyggelsen på tomta skal utføres i samsvar med den til enhver tid gjeldende reguleringsplan og de gjeldende bygningsvedtekter for området.

2. Festetiden settes til **99** år, regnet fra **1. januar 1963.**

Hvis kommunen og daværende fester av tomta ved utløpet av festetiden ikke blir enige om vilkårene for forlengelse av festekontrakten, skal vilkårene med bindende virkning for begge parter fastsettes ved offentlig skjønn.

**Skjønnsretten** avgjør med bindende virkning hvorledes utgiftene ved skjønnet skal fordeles mellom partene.

3. I festeavgift betales pr. år kr. 0,20 pr. m<sup>2</sup>, tilsammen pr. år **kr. 151,- - kroner etthundrefemtien-0/100---**

Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis til kommune-kasserepen i Sparbu eller en annen kommunen måtte bestemme hvert års **1/4** og **1/10**.

I innfestningsavgift betaler festeren forkuddsvis en gang for alle et beløp svarende til ett års festeavgift.

4. Til sikkerhet for festeavgiftens riktige betaling forbeholder kommunen seg panterett i de til enhver tid på tomta stående bygninger.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Noregs Småbruk- og Bustadbank, Den Norske Stats Husbank eller til en annen bank eller låneinretning, skal kommunen til en hver tid dog bare ha prioritet foran disse for forfallede avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er kommunen berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.



5. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakten, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomte.

I tilfelle tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

6. Festeavgiften blir å regulere opp eller ned etter utløpet av hvert 10. år overensstemmende med det på den tid gjeldende prisnivå for fast eiendom (tomtegrunn) og rentenivå. Ved reguleringen tas ikke hensyn til den verdiøkning på tomte som skyldes festeren eller dennes rettsetterfølgeres arbeide med denne.

I tilfelle partene ikke blir enige om avgiftsreguleringen, skal avgjørelse treffes ved voldgift.

7. I tilfelle festeren ikke innen 2 - to - år etter at denne festecontrakt er utstedt har begynt å bygge hus på eiendommen og fullfører byggingen innen rimelig tid, har kommunen rett til å anse festerforholdet opphørt.

Det samme gjelder dersom gjenoppbygging ikke er påbegynt innen 2 - to - år og deretter fullført innen rimelig tid etter at husene måtte være ødelagt ved brann eller annen hendelig ulykke eller er blitt revet.

I begge disse tilfeller skal kommunen ha rett til å kreve denne festecontrakten slettet i grunnboka mot attest fra lensmannen i Sparbu og/eller Sparbu bygningsråd om at bygging/gjenoppbygging ikke er satt igang og fullført innen den frist som er nevnt foran.

8. Så lenge det hviler lån på bygningen(e) og/eller festerett på tomte opptatt i Noregs Småbruk- og Bustadbank, Den Norske Stats Husbank eller annen bank eller låneinnretning, skal:

- Festecontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- Tomte ikke kunne forlanges ryddet.
- Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten långiverens samtykke.
- Långiveren - eller kommunen om denne har garantert for lånet - i tilfelle festeledighet være berettiget til å anta ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller eventuelt lånets løpetid.

9. Festeren betaler tilknytningsavgift for benyttelse av kommunens kloakkledning med kr.                    en gang for alle.

10. Festeren er ansvarlig for refusjonskrav i henhold til bygningslovens regler (nåværende bygningslovs Kap. V).

11. Festeren plikter å holde tomte inngjerdet.

12. Det står til kommunen selv å bestemme når den vil la opparbeide gater og veier, vann og kloakkanlegg på feste nr. 1533. Kommunen påtar seg ikke noen plikt til å iverksette slike anlegg ved utferdigelsen av denne festecontrakten.

13. Sparbu kommune forbeholder seg vederlagsfri rett til graving og legging av hovedkloakk og vannledning over tomta. Ved skader på kloakk- og vannledningsnett har Sparbu kommune rett til å foreta oppgraving for reparasjon. I tilfelle tvist om erstatning for mulig skade, avgjøres dette ved skjønn.
14. Ugiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren.
15. Denne kontrakten er utferdiget i 2 eksemplarer hvor kommunen og festeren beholder ett hver.

Sparbu, den 20. februar 1963.

Som bortfester:  
Sparbu kommune

*Sparbu kommune*

*Kare Tørhøug*  
ordfører.

Som fester: *2/2-63*

*Steinar Skandevahl*

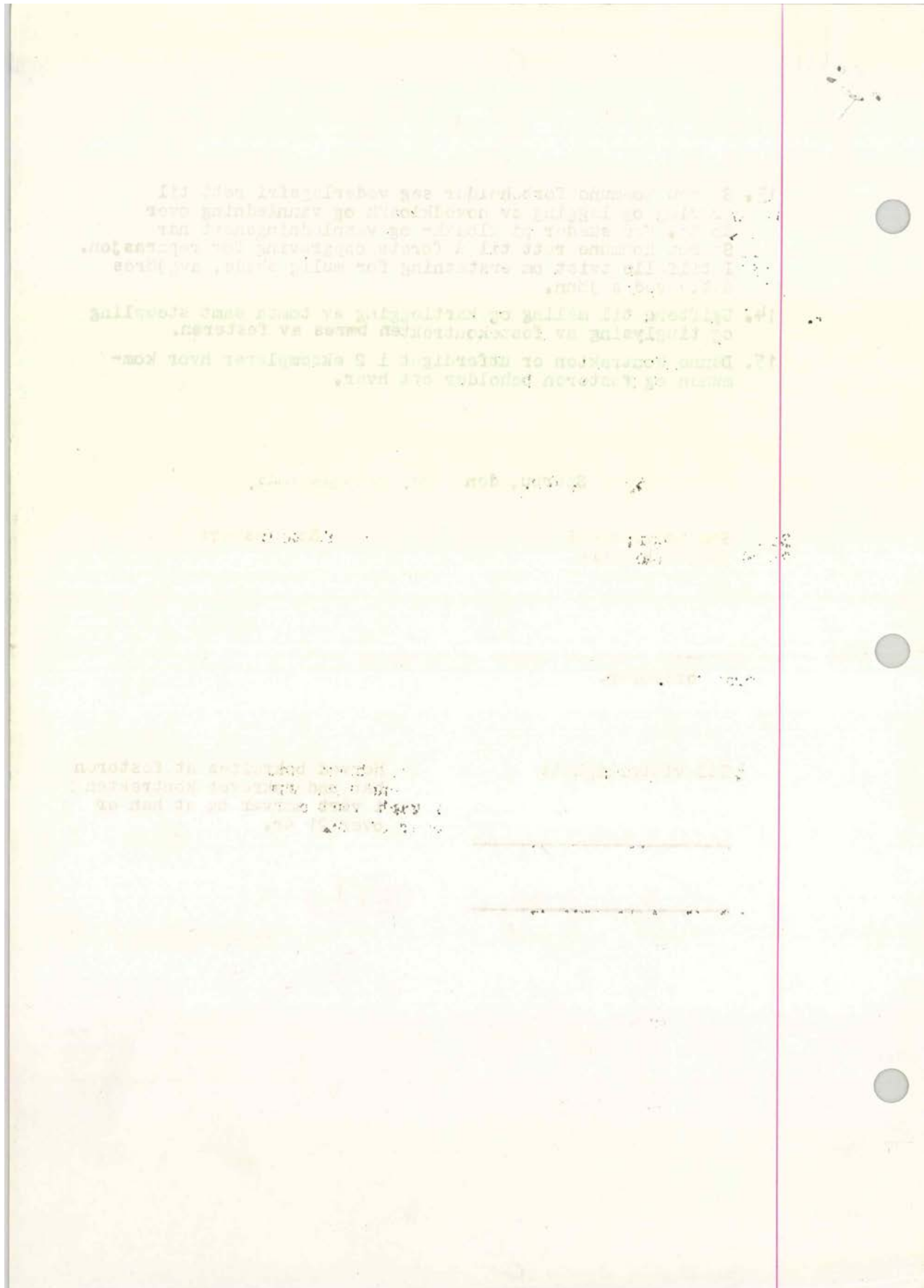
Til vitnerlighet:

*[Signature]*

*[Signature]*

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

*[Signature]*





# Nabolagsprofil

Malisvegegen 7 - Nabolaget Lerkehaug - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                                        |                 |
|--------------------------------------------------------|-----------------|
| Statens hus vest<br>Linje 630, 640, 680, 722, 723, 733 | 4 min<br>2.7 km |
| Steinkjer stasjon<br>Linje F7, R70                     | 5 min<br>3.3 km |
| Namsos lufthavn                                        | 1 t 13 min      |
| Trondheim Værnes                                       | 1 t 21 min      |

## Skoler

|                                                                |                   |
|----------------------------------------------------------------|-------------------|
| Steinkjer skole (1-7 kl.)<br>381 elever, 22 klasser            | 5 min<br>3.2 km   |
| Lø skole (1-7 kl.)<br>159 elever, 9 klasser                    | 6 min<br>3.6 km   |
| Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)<br>114 elever, 10 klasser | 9 min<br>5.2 km   |
| Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)<br>435 elever, 31 klasser    | 8 min<br>4.5 km   |
| Egge ungdomsskole (8-10 kl.)<br>301 elever, 19 klasser         | 10 min<br>6 km    |
| Steinkjer vgs<br>750 elever, 44 klasser                        | 8 min<br>4.5 km   |
| Mære landbruksskole<br>165 elever                              | 12 min<br>11.6 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

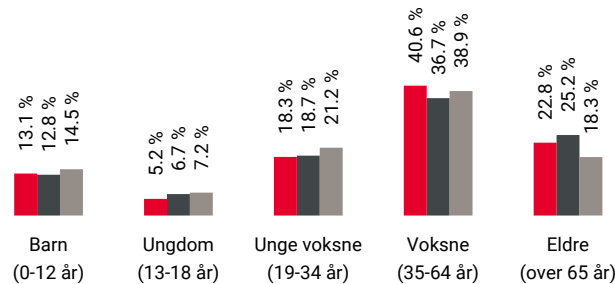
Veldig bra 77/100



## Naboskapet

Godt vennskap 68/100

## Aldersfordeling



| Område    | Personer  | Husholdninger |
|-----------|-----------|---------------|
| Lerkehaug | 405       | 189           |
| Steinkjer | 13 365    | 6 815         |
| Norge     | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                      |                  |
|------------------------------------------------------|------------------|
| Lerkehaug barnehage (0-5 år)<br>25 barn              | 2 min<br>0.1 km  |
| Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år)<br>53 barn | 18 min<br>1.6 km |
| Steinkjersannan barnehage (1-5 år)<br>78 barn        | 5 min<br>3.1 km  |

## Dagligvare

|                                             |                 |
|---------------------------------------------|-----------------|
| Kiwi Sannan                                 | 4 min           |
| Rema 1000 Sørsia<br>Post i butikk, PostNord | 6 min<br>3.3 km |



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 97/100



### Trafikk

Lite trafikk 94/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

## Sport

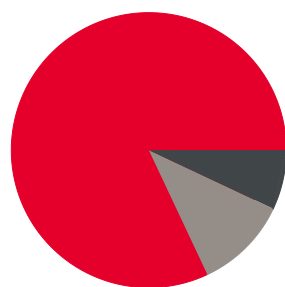
⚽ Lerkehaug balløkke 2 min 🚶  
Ballspill 0.1 km

⚽ Løpebane 6 min 🚶  
Friidrett 3.4 km

🚴 Motus Treningssenter 4 min 🚶

🚴 3T-Steinkjer 5 min 🚶

## Boligmasse



82% enebolig  
7% rekkehus  
11% annet

«Liker at det er rolig og fredelig. Høflige og snille, hjelpsomme naboer. Mulighet for mange trilleturer med barnevogn :-) Kort avstand til både butikk, barnehage og turområder.»

Sitat fra en lokalkjent

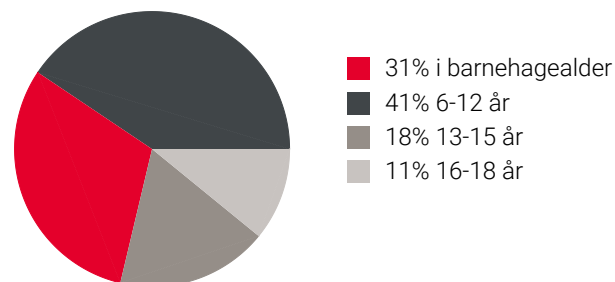
“

## Varer/Tjenester

📦 AMFI Steinkjer 6 min 🚶

📦 Vitusapotek Elgen 6 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



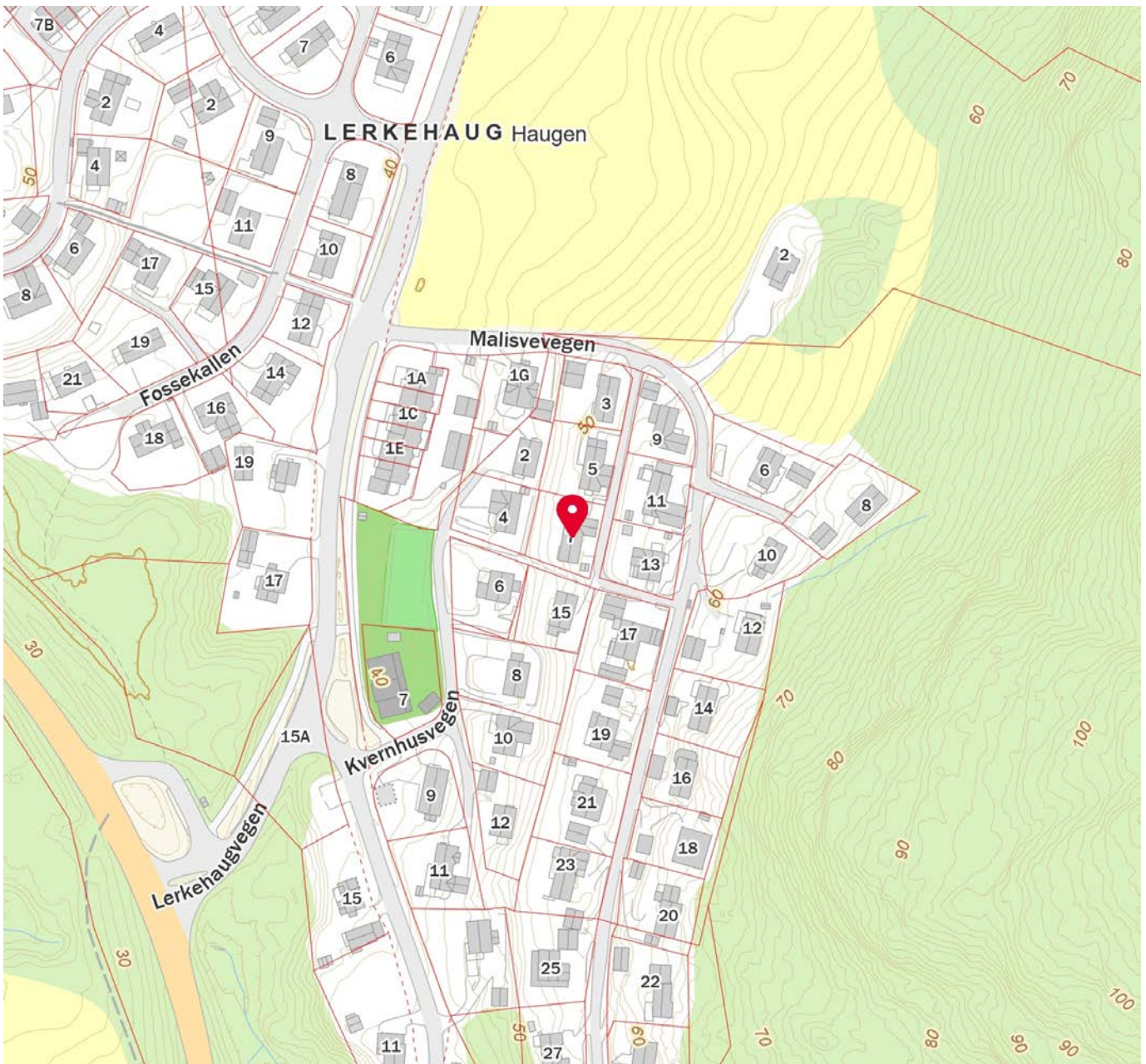
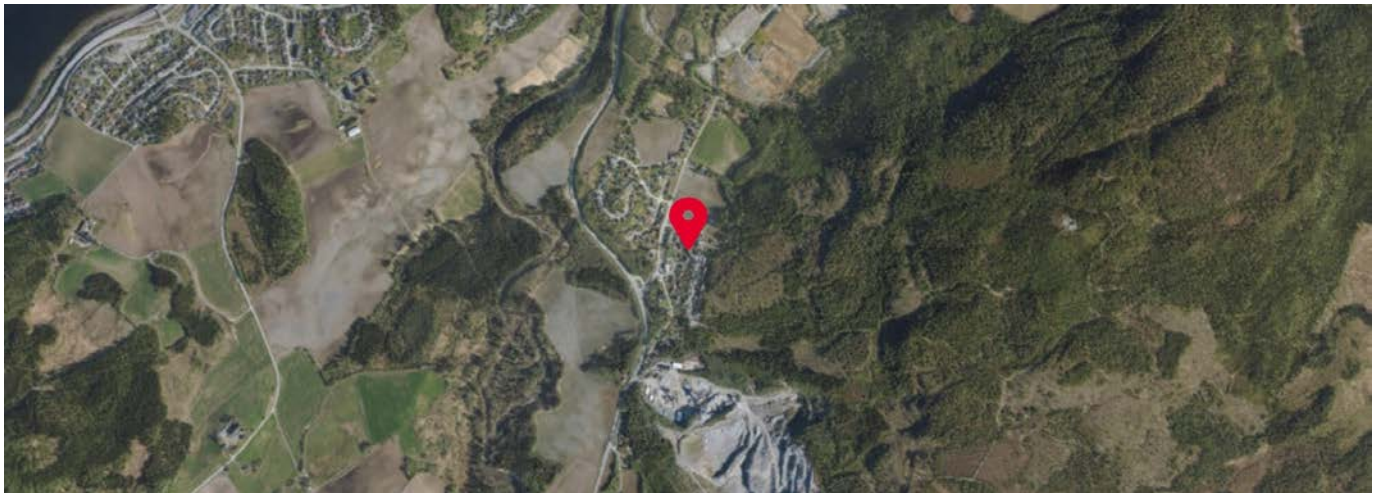
0% 46%

■ Lerkehaug  
■ Steinkjer  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 39% | 33%   |
| Ikke gift     | 48% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |







## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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 landbrukseiendom, 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).



# 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:** Malisvegegen 7  
7713 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 viderefremidlet til selger.*

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre