



aktiv.

Roarvegen 15, 7716 STEINKJER

**Romslig enebolig med garasje. 5
soverom I Nyere kjøkken I 2 stuer I
God planløsning.**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 850 000,-
Omkostn.: Kr 72 640,-
Total ink omk.: Kr 2 922 640,-
Selger: Jeanette Valseth

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 227/276 kvm
Tomtstr.: 802.7 kvm
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 195, bnr. 132
Oppdragsnr.: 1708260044

Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere Roarvegen 15.

En praktisk og romslig enebolig med alle bofunksjoner på 1 plan. Flat selveiertomt som er opparbeidet med plen og busker. Kort veg til barnehage, barneskole og idrettsanlegg på Byafossen. Umiddelbar nærhet til mange tur/friområder. Gang/sykkelstiforbindelse inn til sentrum.

Verdt å merke seg:

Nytt kjøkken med integrerte hvitevarer fra 2021.
Yttertak fra 2013.
Barnevennlig.
Mulighet for rask overtagelse.

Velkommen på visning, husk påmelding:)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	39
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	70
Energiattest	78
Nabolagsprofil	84
Tegninger mottatt fra kommunen	87
Andre vedlegg	102
Tillatelse til oppføring av garasje og tilbygg bolig	103
Kommunale avgifter	107
Kommunal til knytning	109
Eiendomsrapport	110
El-opplysninger fra Tensio	113
Opplysninger pipe/ildsted	117
Sammendrag fra boligmappe	119
Grunnkart	120
Planopplysninger	121
Utsnitt kommuneplankart	122
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 227 kvm

BRA - e: 49 kvm

BRA totalt: 276 kvm

TBA: 38 kvm

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 75 kvm 3 uinnredede kjellerrom.

1. etasje

BRA-i: 152 kvm Vindfang, bad, kjøkken, 5 soverom, bod, stue, vaskerom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 49 kvm Garasje **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Kommentar:

Rombenevnelse i rapport og planskisser er basert på gjeldende bruk på befaringstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv.

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

802.7 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 802,7 kvm.

Tomten er flat og lettstelt. Den er opparbeidet med gruslagt gårdsplass og opparbeidet plen.

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

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Byafossen. 6-7 minutters gange til barnehage, barneskole og idrettsanlegg. Kort veg til flotte turområder som Geilvolden, Rismyra, Byaelva, Reinsvatnet m.m.

Adkomst

Fra By Brug kjører man opp hovedvegen og tar etter hvert inn til høyre, ta deretter

første til høyre igjen og du får eiendommen på din venstre side. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et veletablert område bebygget med eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Byafossen barnehage (1-5 år) 1.1 km

Guldbergaunet barnehage (1-5 år) 3.3 km

Skjefte barnehage (1-5 år) 4.4 km

Skoler

Byafossen skole (1-7 kl.) 1 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 3.7 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 6.5 km

Steinkjer vgs. 3.7 km

Mære landbruksskole 16.6 km

Bygningssakkyndig

Takst Midt AS/Jan Inge Kristiansen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

ENEBOLIG

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss kjeller.

Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning,

liggende kledning på deler av fasader. Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med profilerte plater.

Boligen er opplyst oppført i 1965, og tilbygd i perioden 2013-2016.

Utvendig:

Taktekking:

Taket er tekket med profilerte plater, opplyst fra 2013.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en

fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er registrert grove kuttplater mot gradrenne, med avskalinger og korrosjon i kanter. Bør utbedres. For øvrig normal værslitasje med hensyn til alder.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Det bemerkes at det er registrert avskaling og korrosjon i gradrenne. Bør utbedres. For øvrig normal værslitasje med hensyn til alder.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med

tømmermannskledning, samt liggende kledning på deler av fasade.

Jfr. opplysninger i tidligere tilstandsrapport er størsteparten av kledningen fra 2014, men eldre kledning på gavlvegg mot sør, samt på vegg mot kjøkken/vaskerom.

Takkonstruksjon/Loft:

Kaldtakkonstruksjon i saltaksform, oppført med takstoler.

Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft.

Forenklet undertak.

Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på gang.

Vinduer:

Vinduer på tilbygd del, samt soverom er åpningsvinduer med 2-lags isolerglass stemplet 2013.

Det er registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder. Det bemerkes stedvise misfarginger i karmen, jfr. pkt. ventilasjon.

Vinduer - 1:

Soverom på bad er åpningsvinduer med 2-lags isolerglass stemplet 2008.

Eldre vinduer på kjøkken med 2-lags isolerglass.

Hovedsaklig eldre kjellervinduer med koblaglass.

Dører:

Utadslående ytterdør med integrert glassfelt i 2-lags isolerglass.

2 stk. heve/skyvedører med 2-lags isolerglass i lav brystning, stemplet 2013.

Det er registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder, stedvise mindre hakk og sår.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er etablert en terrasse fundamentert på pilarer, oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Utvendig trapp og terrasse ved inngangsparti med tilsvarende konstruksjon.

Det er registrert økende værslitasje på overflater. Vedlikeholdstiltak må påregnes.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskille av trebjelkelag på opprinnelig del. Støpt plate på mark på tilbygg.

Pipe og ildsted:

Boligen har en teglsteinspipe.

Sotluke er plassert i kjeller.

Det er installert en vedovn på stue.

Rom Under Terreng:

Rom under terreng har både fritt eksponerte overflater med støpte gulv og vegger, samt påforede gulv og vegger kledd med plater og trepanel. Grunnmur er innvendig kledd med treullsementplater.

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur av plasstøpt betong.

Terrengforhold: T

errengforholdene rundt boligen er flate.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

GARASJE

Frittstående garasje på eiendommen.

Garasjen har støpte gulv og overbygning av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med

liggende trekledning.

Saltakskonstruksjon tekket med profilerte plater. Adkomst via en leddport og en ytterdør.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

TG2

Veggkonstruksjon:

Det er registrert vær- og aldersslitasje på eldre overflater, stedvise oppsprekninger, enkelte råteskadede og påkjente bord.

Omrammingsbord er stedvis satt helt ned på beslag, dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader. Det er ikke etablert oppkant på beslag. Stedvis malingssøl på beslag.

Stedvis manglende overflatebehandling av vindskier.

Mangelfull luftestpalte bak kledning, det er ikke utført krysslekting. Stedvis manglende og mangelfull utførelse på smådyrssperre.

Takkonstruksjon/Loft:

Det er registrert stedvis utilstrekkelig luftespalte langs raft. Dette medfører økt risiko for kondens-/fuktproblematikk på kaldloft.

Stedvise fuktmerker i undertak og trekonstruksjoner.

Uryddig isolering av undergurter/himling, hovedsaklig rundt rørgjennomføringer.

Det bemerkes at kun deler av kaldloftet er innsisert pga manglende tilkomstmuligheter/ikke etablert gulv på deler av arealet.

Vinduer - 1:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmen og omramminger, avskalinger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer.

Misfarginger med svertesopp i karmen på badersvinduer.

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justeringer. Antydning til kondensering i glass i kjellervinduer.

Det bemerkes at enkelte kjellervinduer ligger lavt mot terreng. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning.

Overflater - 1:

Det er registrert stedvis manglende listverk/avslutninger.

Manglende veggkledning og listverk rundt vindu på ett soverom.

Økende bruksslitasje på eldre overflater, samt grove overflater i kjeller.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.

Det er målt opp mot 30 mm avvik i horisontalplanet i tilbygd del.

Det bemerkes at det er utført målinger ved tilfeldige målepunkt, ytterligere skjevheter ut over registrerte forhold kan derfor forekomme.

Rom Under Terreng:

Det er registrert forhøyede utslag ved fuktsøk med kapasitiv måling på fritt eksponerte overflater, samt saltutslag og fuktmerker.

Utforede og kledde yttervegger og gulv i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er registrert forhøyede fuktverdier ved piggmålinger i påforet vegg, samt i himling. Stedvis misfarget og fuktpåkjent trevirke.

Piggmålinger i himling mot hjørne viser verdier på 24 %.

Dette betraktes som fuktig trevirke, med skadepotensiale.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16% betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

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

Det er registrert bruk av plast i himling på kald side mot kjeller, dette er en ugunstig løsning som medfører økt risiko for kondens-/fuktproblematikk. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Grove overflater i kjeller. Ujevnheter og svai/nedbøy i himlingsplater.

Innvendige trapper:

Det er liten frihøyde i trappeløp. Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Andre innvendige forhold:

Rommet er ikke oppbygd som våtrom etter gjeldende krav og normer, og er ikke nærmere vurdert som våtrom.

Det er ikke etablert fuktbestandige overflater på gulv eller vegg.

Det er ikke etablert sluk på rommet. Selv om det er vannstoppeventil, vil en evt. lekkasje fra vaskemaskin eller andre installasjoner kunne medføre betydelige vannskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

Manglende listverk/avslutninger.

Det er ikke etablert avtrekks- eller tilluftsløsning på rommet.

1. Etasje - Bad - Overflater vegger og himling:

Det er registrert økende bruksslitasje. Stedvise riss i flisefuger, samt misfarginger og svertesopp i overflater.

Det bemerkes at våtsone er tilstøtende døråpning. Dette forutsetter fortsatt bruk av tett dusjvegg.

1. Etasje - Bad - Overflater Gulv:

Det er registrert stedvis bom i gulvfliser.
Hakk/sår i fliser ved sluk.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Ukjent løsning vedrørende evt. tettesjikt/membran.

1. Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er registrert økende bruksslitasje på innredning og utstyr. Hakk og krakelering i servant.

1. Etasje - Bad - Ventilasjon:

Defekt avtrekksvifte.

1. Etasje - Kjøkken - Avtrekk:

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

Vannledninger:

Det er irr på rør. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Avviket vedrørende alder gjelder eldre kobberrør. Mangelfull innfesting av inntaksledning, denne ligger løs i kjeller.

Avløpsrør:

Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Avviket vedrørende alder gjelder eldre deler av røranlegget.
Det er registrert ufagmessig tetting med tape av avløpsrør under servant på vaskerom.

Ventilasjon:

Det bemerkes defekt avtrekksvifte, jfr. pkt. ventilasjon bad.

Flere oppholdsrom har ingen ventilasjon ut over åpning av vinduer.

Misfarginger med svertesopp i flere vinduskarmer, dette indikerer mangelfull ventilering.

Varmesentral:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmtvannstank:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Det er registrert korrosjonsskader på bereder.

Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ukjent type/ alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Forhøyede fuktutslag i rom under terreng.

Grunnmur og fundamenter:

Det bemerkes at grunnmur på opprinnelig del er kledd med treullsementplater innvendig, og utvendig tildekket av terreng, og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er registrert avskalinger, saltutslag og rissdannelser på synlig del av grunnmur utvendig.

Skjevheter i dekke på støpt plate på tilbygd del, jfr. pkt. etasjeskille.

Terrengforhold:

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på bad og kjøkken samtidig ved befarings.

TG3

Nedløp og beslag - Snøfangere og takstige:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Pipe og ildsted:

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

Det er registrert korrosjon på sotluke.

Helse, miljø og sikkerhet

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er foretatt endringer i planløsning i tilbygd del i forhold til byggemeldte tegninger, dette er endringer mellom stue,

soverom og inntegnet bad. I opprinnelig del er kjøkken endret til vaskerom, og det er etablert nytt kjøkken i tidligere stue.

Deler av kjelleren er angitt som "ikke utgravd" i byggemeldte tegninger.

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om

bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Garasje

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

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Jan Inge

Kristiansen, datert 18.03.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja

Noe misfarging enkelte steder på fuger i dusjhjørnet

Det er byttet tak og skiftet plassering på avtrekksvifte, utbedret mangel på avtrekk jmf. takstrapport 2015.

Avtrekksvifte fungerer ikke som tiltenkt per dags dato.

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

Svar: 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?

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Byggmester Ingar Modell AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av tilbygg og garasje Skiftet bordkledning, vindu og tak Drenering (Dette etter informasjon ved kjøp av bolig 2015)

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Har ikke oversikt.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Ferdigstilling av tilbygg med stue og 3 soverom i tilbygg

Egeninnsats med fagutdanning

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Beskrivelse av arbeidet: Oppført ny veranda.

Drenering, fukt og lekkasje

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke nøyaktig når og hvem som utførte da det ble utført av tidligere eier

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Svar: Deler av boligen

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Arbeid utført av tidligere eier.

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

Svar: Ja

Det var fukt i hjørnet på tilbygg på disponibelt rom. Dette ble utbedret av tidligere eier. Har ikke vært fukt eller endringer etter det.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke årstall og hvem som utførte da det ble utført av tidligere eier

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke årstall og hvem som utførte da det ble utført av tidligere eier.

Tekniske installasjoner

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

Svar: Ja

Feil ved avtrekksvifte på bad

Manglende avtrekksrør kjøkkenvifte

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak på bad og ny avtrekksvifte. Rettet feil ved avtrekksrør på loft Det er oppført nytt kjøkken å avtrekksvifte.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Eltec elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Automat sikringer Strøm tilbygg

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elpros

Beskrivelse av arbeidet: Elanlegg til soverom, bod og kjøkken.

Eiendommen og omgivelsene

Pkt. 26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter

opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Svar: Ja

2013 - tilbygg og garasje

2019 - oppført veranda

2021 - endret stue til kjøkken

Endret eldre kjøkken til vaskerom

Endret soverom til bod

Tiltak 2019 - 2021 ikke søknadspliktig

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja

Muntlig godkjent da tiltaket ikke var søknadspliktig.

Innhold

Kjeller:

3 uinnredede kjellerrom.

1. etasje:

Vindfang, bad, kjøkken, 5 soverom, bod, stue, vaskerom.

Frittstående dobbel garasje.

Standard

Hovedkonklusjon:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Jan Inge Kristiansen, datert 18.03.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

På egen gårdsplass.

Dobbelgarasje.

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
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 30.06.2020 -med merknader.

Merknader er inntatt i punktet "Offentligrettslige pålegg".

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

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS:

Det er registrert anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 27.02.2026.

Avvik og anmerkninger er inntatt i punktet "Offentligrettslige pålegg".

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

F

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 2 850 000

Omkostninger kjøper

2 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger

71 250 (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))

72 640 (Omkostninger totalt)

89 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

2 922 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 939 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 942 340 (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 16 871 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter

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

Det er varslet økning i kommunale avgifter for 2026, se oversikt som følger som vedlegg til salgsoppgaven.

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

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

Formuesverdi primærbolig

Kr 516 731 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 2 066 923 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

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

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

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

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» 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 195, bruksnummer 132 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst for Det lokale eltilsyn ved Tensio ved tilsyn 30.06.2020:
STIKKPRØVEKONTROLL I BOLIG OG GARASJE

1. Inntak

Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tett, jfr. FEL §28.
Gjelder manglende tetting av kabelinnføringer i inntaksboks kjeller.

2. Inntak

Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.
Gjelder manglende jording av inntaksboks, plassert i tak kjeller.

3. Sikringsskap

Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tett, jfr. FEL §28.
Gjelder manglende tetting rundt kabelinnføring i sikringsskap.

4. Sikringsskap

Bruksanvisning for jordfeilvern/-varsler manglet i sikringsskap/tavlerom, jfr. FEL §12.
Plasseres godt synlig.

5. Kjeller

Jordelektroden var ikke tilfredsstillende utført, jfr. FEL §19.
Gjelder korrodert vannrør brukt som jordelektrode.

6. Kjeller

Utstyr/anleggsdel var utsatt for skadelig mekanisk påkjenning, jfr. FEL § 28.
Gjelder hovedkabel fra inntaksboks.

7. Kjeller

Det var i for stor grad lagt opp til feil bruk av skjøteledninger, jfr. FEL §16.
Gjelder utstrakt bruk av skjøteledning på stasjonært forbruksutstyr i kjeller.

8. Kjøkken

Utstyr/anleggsdel manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.
Gjelder for stikkontakt til kjøleskap kjøkken.

9. Kjøkken

Stikkontakt manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.
Gjelder manglende jordforbindelse til stikkontakter under benk på gamle kjøkken.

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS ved tilsyn 27.02.26.

Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/opstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Teglskorsteinen er innkledd på en side med panel i kjelleren. En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll på alle fire sider i alle etasjer, og ha en avstand på minst 10 cm til brennbart materiale. Skorsteiner som har mangelfull avstand til brennbart materiale, kan ved en sotbrann gi brannspredning til bygningsdel.
2. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging §

§ 6.

Beskrivelse av avvik: Det mangler godkjent takstige for sikker adkomst for feiing og tilsyn av skorstein. Tak med helling over 6 grader må ha takstige. Takstigen må være montert etter monteringsveiledningen og være sikret i bærende konstruksjon.

Anmerkninger som er registrert:

1. Mangler godkjent slökkemiddel. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slökkemiddel i hver boenhet.

Generelle kommentarer etter tilsynet: Det er en del sot i røykrøret, anbefaler rengjøring.

Neste tilsyn : 2031.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/195/132:

26.11.1969 - Dokumentnr: 5379 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:195 Bnr:146

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

09.07.1965 - Dokumentnr: 2244 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:195 Bnr:43

01.01.2018 - Dokumentnr: 163990 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:195 Bnr:132

01.01.2020 - Dokumentnr: 245504 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:195 Bnr:132

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg.

Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Det er gitt tillatelse til oppføring av ny garasje og tilbygg bolig datert 21.10.2013.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/

stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål Boligbebyggelse, Nåværende.

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

Legalpant

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

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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

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

mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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](#). 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 fastpris kr. 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital salgsoppgave
- 7 000 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 4 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 17 900 Tilstandsrapport Takstmann
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 900 Utlegg fotograf
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 94 450

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

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Ansvarlig megler bistås av

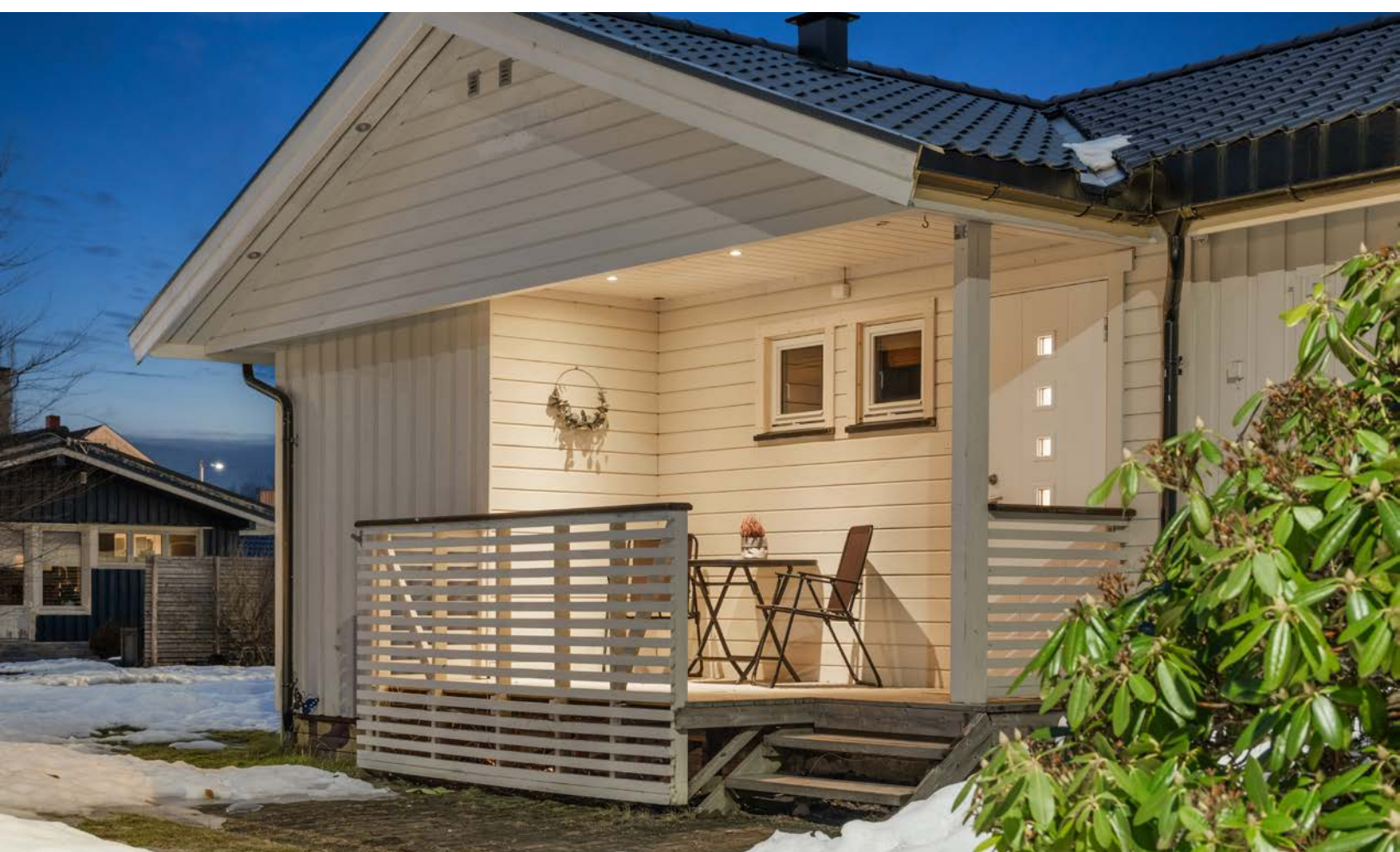
Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

26.03.2026

























Plantegning



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

EFXIT

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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Roarvegen 15 , 7716 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 195, bnr. 132

Sum areal alle bygg: BRA: 276 m² BRA-i: 227 m²



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 13.03.2026

Rapportdato: 18.03.2026

Oppdragsnr.: 21901-1389

Referansenummer: SY2606

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Inge Kristiansen



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m

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.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig



Jan Inge Kristiansen

Uavhengig Takstingeniør

janinge@takstmidt.no

944 86 610



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

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss kjeller.
Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning, liggende kledning på deler av fasader.
Takkonstruksjon med saltaksform, teknet med profilerte plater.

Boligen er opplyst oppført i 1965, og tilbygd i perioden 2013-2016.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1965

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har oppvarming via varmepumpe, elektrisitet og vedfyring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er foretatt endringer i planløsning i tilbygd del i forhold til byggemeldte tegninger, dette er endringer mellom stue, soverom og inntegnet bad. I opprinnelig del er kjøkken endret til vaskerom, og det er etablert nytt kjøkken i tidligere stue. Deler av kjelleren er angitt som "ikke utgravd" i byggemeldte tegninger.

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse.

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

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

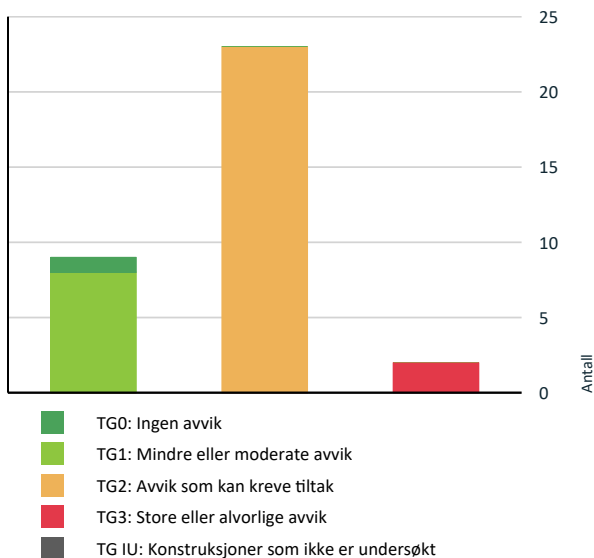
Garasje

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

Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse.

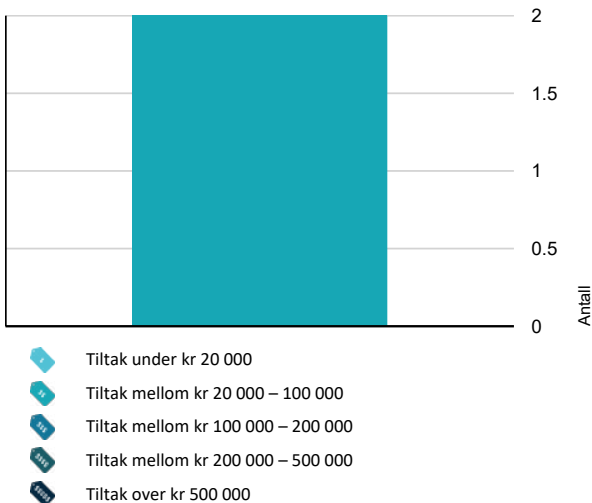
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag - Snøfangere og takstige [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Vinduer - 1 [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - 1 [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere tilstandsrapport.

Anvendelse

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med profilerte plater, opplyst fra 2013.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Det er registrert grove kuttflater mot gradrenne, med avskalinger og korrosjon i kanter. Bør utbedres. For øvrig normal værslitasje med hensyn til alder.

Nedløp og beslag

Beskrivelse

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Det bemerkes at det er registrert avskalinger og korrosjon i gradrenne. Bør utbedres. For øvrig normal værslitasje med hensyn til alder.



Nedløp og beslag - Snøfangere og takstige

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Stigetrinn og plattform for feier må monteres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med tømmermannskledning, samt liggende kledning på deler av fasade. Jfr. opplysninger i tidligere tilstandsrapport er størsteparten av kledningen fra 2014, men eldre kledning på gavlvegg mot sør, samt på vegg mot kjøkken/vaskerom.

Vurdering av avvik:

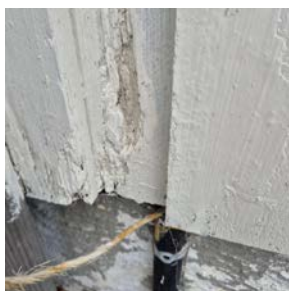
- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje på eldre overflater, stedvis oppsprekninger, enkelte råteskadede og påkjente bord. Omrammingsbord er stedvis satt helt ned på beslag, dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader. Det er ikke etablert oppkant på beslag. Stedvis malingssøl på beslag. Stedvis manglende overflatebehandling av vindskier. Mangelfull luftestpalte bak kledning, det er ikke utført krysslekting. Stedvis manglende og mangelfull utførelse på smådyrssperre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.
Råteskadet og påkjent trevirke må utskiftes.
Lufting og smådyrssperre bør utbedres.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med takstoler.
Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft.
Forenklet undertak.
Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

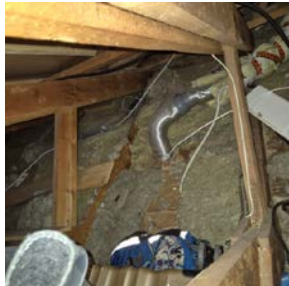
Det er registrert stedvis utilstrekkelig luftespalte langs raft. Dette medfører økt risiko for kondens-/fuktproblematikk på kaldloft. Stedvis fuktmerker i undertak og trekonstruksjoner.
Uryddig isolering av undergurter/himling, hovedsaklig rundt rørgjennomføringer.
Det bemerkes at kun deler av kaldloftet er inspisert pga manglende tilkomstmuligheter/ikke etablert gulv på deler av arealet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Lufting og isolering bør utbedres.

Tilstandsrapport



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer på tilbygd del, samt soverom er åpningsvinduer med 2-lags isolerglass stemplet 2013.

Det er registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder. Det bemerkes stedvis misfarginger i karmen, jfr. pkt. ventilasjon.

TG 2 Vinduer - 1

Beskrivelse

Soverom på bad er åpningsvinduer med 2-lags isolerglass stemplet 2008.

Eldre vinduer på kjøkken med 2-lags isolerglass.

Hovedsaklig eldre kjellervinduer med koblaglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmen og omramninger, avskalinger, stive pakninger og slitaser i låsemekanismer.

Misfarginger med svertesopp i karmen på baderomsvinduer.

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justeringer. Antydning til kondensering i glass i kjellervinduer.

Det bemerkes at enkelte kjellervinduer ligger lavt mot terreng. Dette medfører økt risiko for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Eldre vinduer har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og utskiftinger.



TG 1 Dører

Beskrivelse

Utadslående ytterdør med integrert glassfelt i 2-lags isolerglass.

2 stk. heve/skyvedører med 2-lags isolerglass i lav brystning, stemplet 2013.

Det er registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder, stedvis mindre hakk og sår.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en terrasse fundamentert på pilarer, oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Utvendig trapp og terrasse ved inngangsparti med tilsvarende konstruksjon.

Det er registrert økende værslitasje på overflater. Vedlikeholdstiltak må påregnes.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat, flis
Vegger: Malte plater, flis, mdf-plater
Himlinger: Himlingsplater, panel

Innvendige overflater i 1. etasje fremstår velholdte med normal bruksslitasje med hensyn til alder.

TG 2 Overflater - 1

Vurdering av avvik:

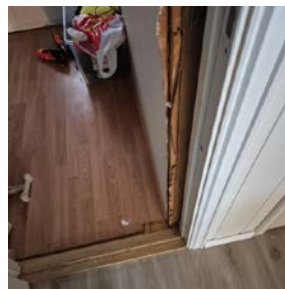
- Det er avvik:

Det er registrert stedvis manglende listverk/avslutninger. Manglende veggkledning og listverk rundt vindu på ett soverom. Økende bruksslitasje på eldre overflater, samt grove overflater i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer i henhold til registrerte forhold.



Jfr. opplysninger fra eier er det etablert en ny vegg mot tilstøtende rom, slik at avbildet vegg kan fjernes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille av trebjelkelag på opprinnelig del. Støpt plate på mark på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.

Det er målt opp mot 30 mm avvik i horisontalplanet i tilbygd del.

Det bemerkes at det er utført målinger ved tilfeldige målepunkt, ytterligere skjevheter ut over registrerte forhold kan derfor forekomme.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

! TG 3 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har en teglsteinspipe.
Sotluke er plassert i kjeller.
Det er installert en vedovn på stue.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert korrosjon på sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

For nærmere informasjon vedrørende pipe/ildsted og registrerte avvik, henvises det til tilsynsrapport fra Brannvesenet Midt IKS datert 03.03.2026.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng har både fritt eksponerte overflater med støpte gulv og vegger, samt påforede gulv og vegger kledd med plater og trepanel. Grunnmur er innvendig kledd med treullsementplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyede utslag ved fuktsøk med kapasitiv måling på fritt eksponerte overflater, samt saltutslag og fuktmerker.

Utføre og kledde yttervegger og gulv i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Det er registrert forhøyede fuktverdier ved piggmålinger i påforet vegg, samt i himling. Stedvis misfarget og fuktpåkjent trevirke.

Piggmålinger i himling mot hjørne viser verdier på 24 %.

Dette betraktes som fuktig trevirke, med skadepotensiale.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16% betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

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

Det er registrert bruk av plast i himling på kald side mot kjeller, dette er en ugunstig løsning som medfører økt risiko for kondens-/fuktproblematikk. Skjulte skader kan ikke utelukkes.

Grove overflater i kjeller. Ujevnheter og svai/nedbøy i himlingsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt utbedringstiltak og tiltak mot videre fuktinntrengning.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

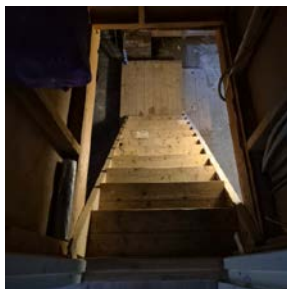
Innvendig trapp mellom 1. etasje og kjeller er en rettløpstrapp med åpne stusstrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er liten frihøyde i trappeløp
- Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er i hovedsak formpressede dører i profilert utførelse.

Det er registrert normal bruksslitasje, stedvis mindre hakk og sår. Enkelte dører har behov for noe justeringer.

TG 2 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Rom tatt i bruk som vaskerom:

Deler av tidligere kjøkken er opplyst tatt i bruk som vaskerom i 2021.

Rommet har gulv uten gulvvarme.

Gulv er belagt med laminat, vegger har malte plater og himling har panel.

Innredet med en benkeinnredning med servant, og opplegg for vaskemaskin.

Ingen avtrekk eller tilluft.

Det er ikke sluk i gulv. Det er etablert waterguard vannstoppeventil som kompenserende løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Rommet er ikke oppbygd som våtrom etter gjeldende krav og normer, og er ikke nærmere vurdert som våtrom.

Det er ikke etablert fuktbestandige overflater på gulv eller vegg.

Det er ikke etablert sluk på rommet. Selv om det er vannstoppeventil, vil en evt. lekkasje fra vaskemaskin eller andre installasjoner kunne medføre betydelige vannskader og følgeskader i tilstøtende konstruksjoner.

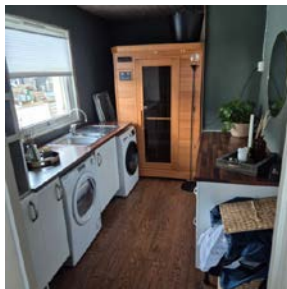
Manglende listverk/avslutninger.

Det er ikke etablert avtrekks- eller tilluftsløsning på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøper gjør oppmerksom på risiko ved fortsatt bruk av rommet som vaskerom. Det anbefales etablert vaskerom som våtrom etter gjeldende krav og normer.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

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

Badet i 1. etasje har ukjent alder.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv og vegger er belagt med flis, og himling har himlingsplater.

Innredet med en vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servantopp, et veggmontert wc og dusjvegger i hjørne.

Mekanisk avtrekk, tilluft via dørspalte.

Plastsluk i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasje. Stedvise riss i flisefuger, samt misfarginger og svertesopp i overflater.

Det bemerkes at våtsone er tilstøtende døråpning. Dette forutsetter fortsatt bruk av tett dusjvegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis bom i gulvfliser.

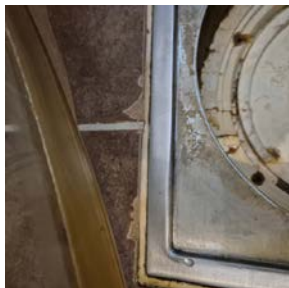
Hakk/sår i fliser ved sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med avviket, men bruker må være oppmerksom på forholdet.

Bom i fliser medfører økt fare for skader/sprekkekkanter ved slag eller andre ytre påkjenninger på overflatene.



1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse. Ukjent løsning vedrørende evt. tettesjikt/membran.

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.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.
- Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasje på innredning og utstyr. Hakk og krakelering i servant.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
 - Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Vedlikeholdstiltak.

1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Defekt avtrekksvifte.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avtrekksvifte må utbedres eller utskiftes.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra vindfang mot dusjsone, uten å påvise unormale forhold.



Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet er opplyst fra 2021.
Kjøkkeninnredning fra Epoq med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Integrerte hvitevarer.

Det er registrert svellinger i bunn av skrog på kjøleskap, for øvrig normal bruksslitasje med hensyn til alder.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Synlig del av vanninntak i kjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber, samt rør-i-rør.
Innvendig stoppekran er plassert på inntaket.

Det bemerkes at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
 - Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.
 - Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
 - Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
- Avviket vedrørende alder gjelder eldre kobberrør.
Mangelfull innfesting av inntaksledning, denne ligger løs i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
 - Andre tiltak:
 - Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Innfesting bør utbedres.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast og støpejern.

Det bemerkes at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at avløpsrør av jern har rustskader.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

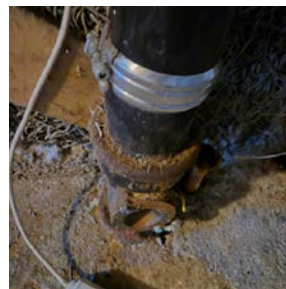
Avviket vedrørende alder gjelder eldre deler av røranlegget.

Det er registrert ufagmessig tetting med tape av avløpsrør under servant på vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Lokale utbedringer.



TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes defekt avtrekksvifte, jfr. pkt. ventilasjon bad.

Flere oppholdsrom har ingen ventilasjon ut over åpning av vinduer.

Misfarginger med svartesopp i flere vinduskarmen, dette indikerer mangelfull ventilering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres tilstrekkelig ventilasjon på samtlige oppholdsrom.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Varmesentral

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe på stue, denne er opplyst fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider er plassert i kjeller, denne rommer ca. 200 liter og er av eldre dato.

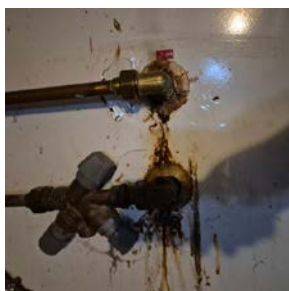
Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det er registrert korrosjonsskader på bereider.

Konsekvens/tiltak

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



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

Sikringsskap er plassert ved kjellertrapp.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

skrusikringer på hovedinntak i kjeller.

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

Ukjent

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

Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for deler av anlegget.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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?

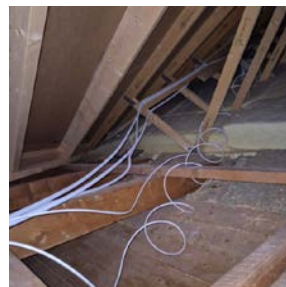
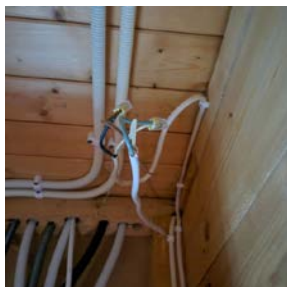
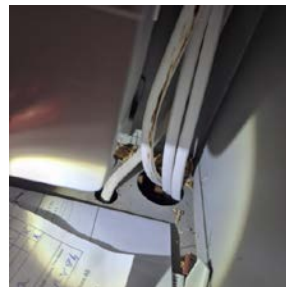
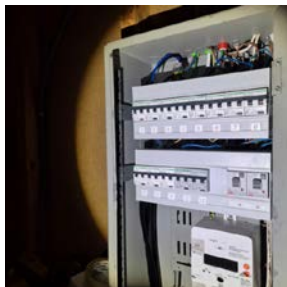
Ja Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder, samt følgende observasjoner:

Det foreligger dokumentasjon på kun deler av anlegget.

Mangelfull kursfortegnelse i sikringsskap.

Manglende tetthet på sikringsskap.

Mangelfull innfesting av enkelte ledninger, dette gjelder i hovedsak på kaldloft, samt over sikringsskap og på vaskerom.



Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ukjent type/alder/løsning på drenering og tettesjikt på grunnmur.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Forhøyede fuktutslag i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

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



1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Grunnmur av plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at grunnmur på opprinnelig del er kledd med treullsementplater innvendig, og utvendig tildekket av terreng, og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er registrert avskalinger, saltutslag og rissdannelser på synlig del av grunnmur utvendig.
Skjevheter i dekke på støpt plate på tilbygd del, jfr. pkt. etasjeskille.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Vedlikeholdstiltak må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er flate.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på bad og kjøkken samtidig ved befarng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Tilstandsrapport

- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

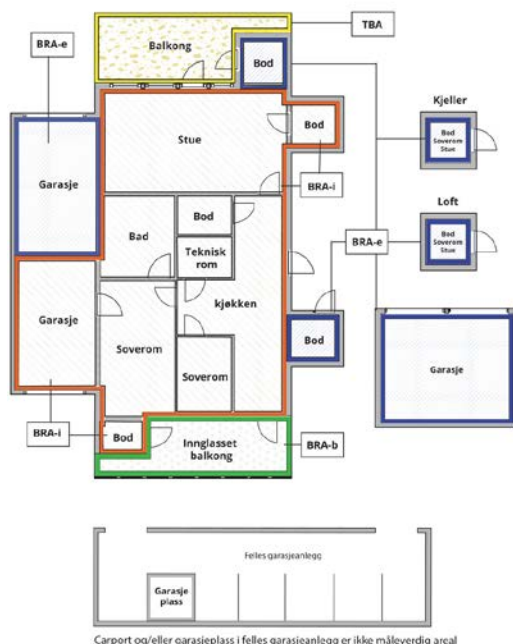
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	152			152	38
Kjeller	75			75	
SUM	227				38
SUM BRA	227				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, bod, stue, soverom 3, soverom 4, soverom 5, vaskerom		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3		

Kommentar

Rombenevnelse i rapport og planskisser er basert på gjeldende bruk på befaringstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er foretatt endringer i planløsning i tilbygd del i forhold til byggemeldte tegninger, dette er endringer mellom stue, soverom og inntegnet bad. I opprinnelig del er kjøkken endret til vaskerom, og det er etablert nytt kjøkken i tidligere stue. Deler av kjelleren er angitt som "ikke utgravd" i byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		49		49	
SUM		49			
SUM BRA	49				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det foreligger ikke ferdigattest eller brukstillatelse.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.3.2026	Jan Inge Kristiansen	Takstingeniør
	Jeanette Valseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	195	132		0	802.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Roarvegen 15

Hjemmelshaver

Valseth Jeanette

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Byafossen.

Kort avstand til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2013

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Frittstående garasje på eiendommen.

Garasjen har støpte gulv og overbygning av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med liggende trekledning.

Saltakskonstruksjon tekket med profilerte plater.

Adkomst via en leddport og en ytterdør.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

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
Energirapport	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	23.02.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	16.03.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.03.2026	
2	18.03.2026	

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

Jeanette Valseth

Boligen

- ♦ Boligen ble kjøpt 2015
- ♦ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ♦ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Roarvegen 15

7716 Steinkjer

5006-195/132/0/0



Våtrom, tak og fasade

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

♦ Ja

Noe misfarging enkelte steder på fuger i dusjhjørnet

Det er byttet tak og skiftet plassering på avtrekksvifte, utbedret mangel på avtrekk jmf. takstrapport 2015.

Avtrekksvifte fungerer ikke som tiltenkt per dags dato.

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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?: 2013

Firmanavn: Byggmester Ingar Modell AS

Beskrivelse av arbeidet: Oppføring av tilbygg og garasje Skiftet bordkledning, vindu og tak Drenering (Dette etter informasjon ved kjøp av bolig 2015)

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Har ikke oversikt

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:



1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Ferdigstilling av tilbygg med stue og 3 soverom i tilbygg Egeninnsats med fagutdanning

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019

Beskrivelse av arbeidet: Oppført ny veranda

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**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke nøyaktig når og hvem som utførte da det ble utført av tidligere eier

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

♦ **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Arbeid utført av tidligere eier

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

♦ **Ja**

Det var fukt i hjørnet på tilbygg på disponibelt rom. Dette ble utbedret av tidligere eier. Har ikke vært fukt eller endringer etter det.

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

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Vet ikke

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke årstall og hvem som utførte da det ble utført av tidligere eier

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Vet ikke årstall og hvem som utførte da det ble utført av tidligere eier

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tekniske installasjoner

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Ja

Feil ved avtrekksvifte på bad
Manglende avtrekksrør kjøkkenvifte

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

♦ Ja

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Beskrivelse av arbeidet: Skiftet tak på bad og ny avtrekksvifte. Rettet feil ved avtrekksrør på loft Det er oppført nytt kjøkken å avtrekksvifte

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

♦ **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?:** 2016

Firmanavn: Eltec elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Automat sikringer Strøm
tilbygg

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Elpros

Beskrivelse av arbeidet: Elanlegg til soverom, bod og
kjøkken

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?

♦ **Ja**

2013 - tilbygg og garasje

2019 - oppført veranda

2021 - endret stue til kjøkken

Endret eldre kjøkken til vaskerom

Endret soverom til bod

Tiltak 2019 - 2021 ikke søknadspliktig

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Muntlig godkjent da tiltaket ikke var søknadspliktig.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

♦ **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**





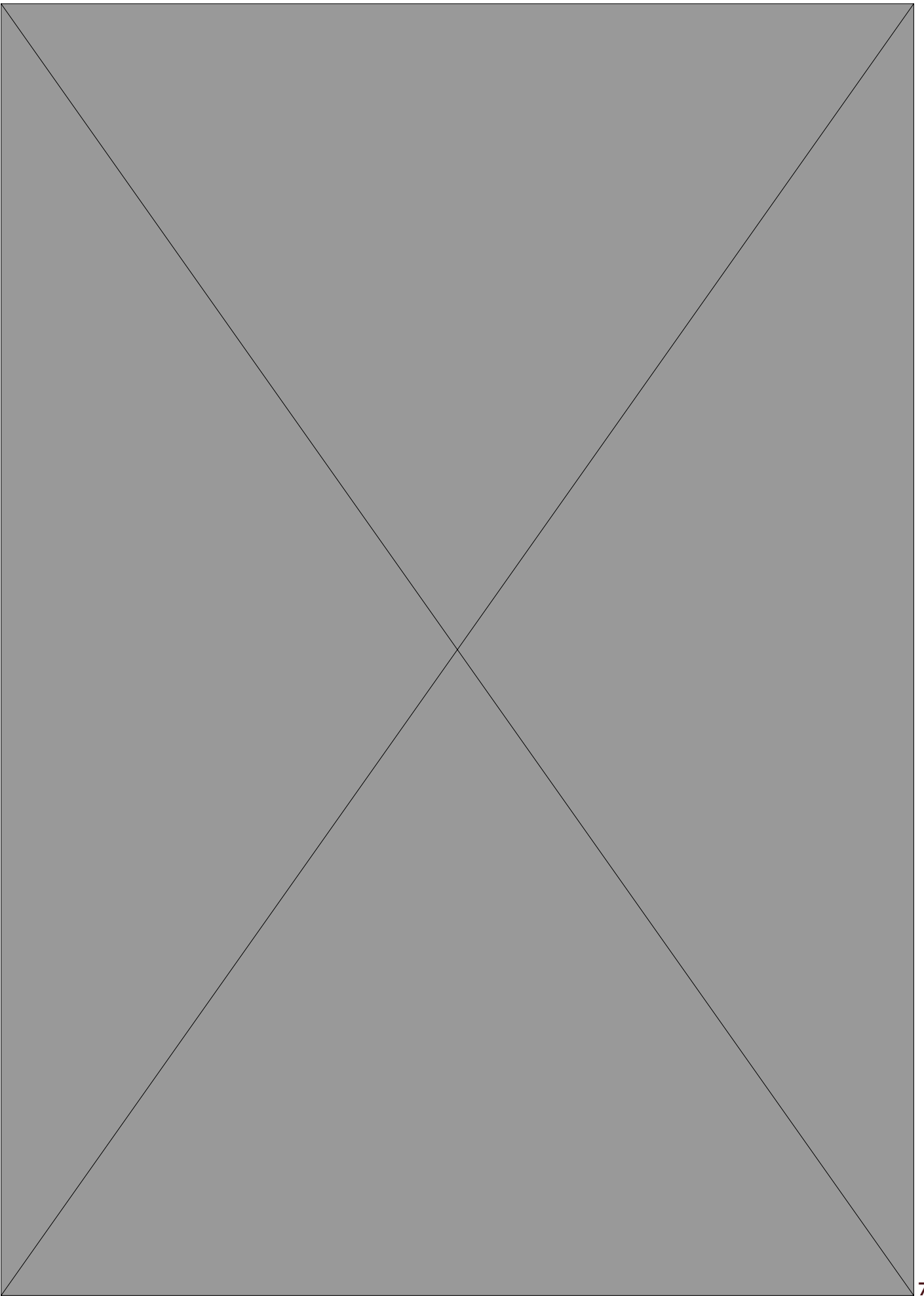
Bolig selges med boligselgerforsikring

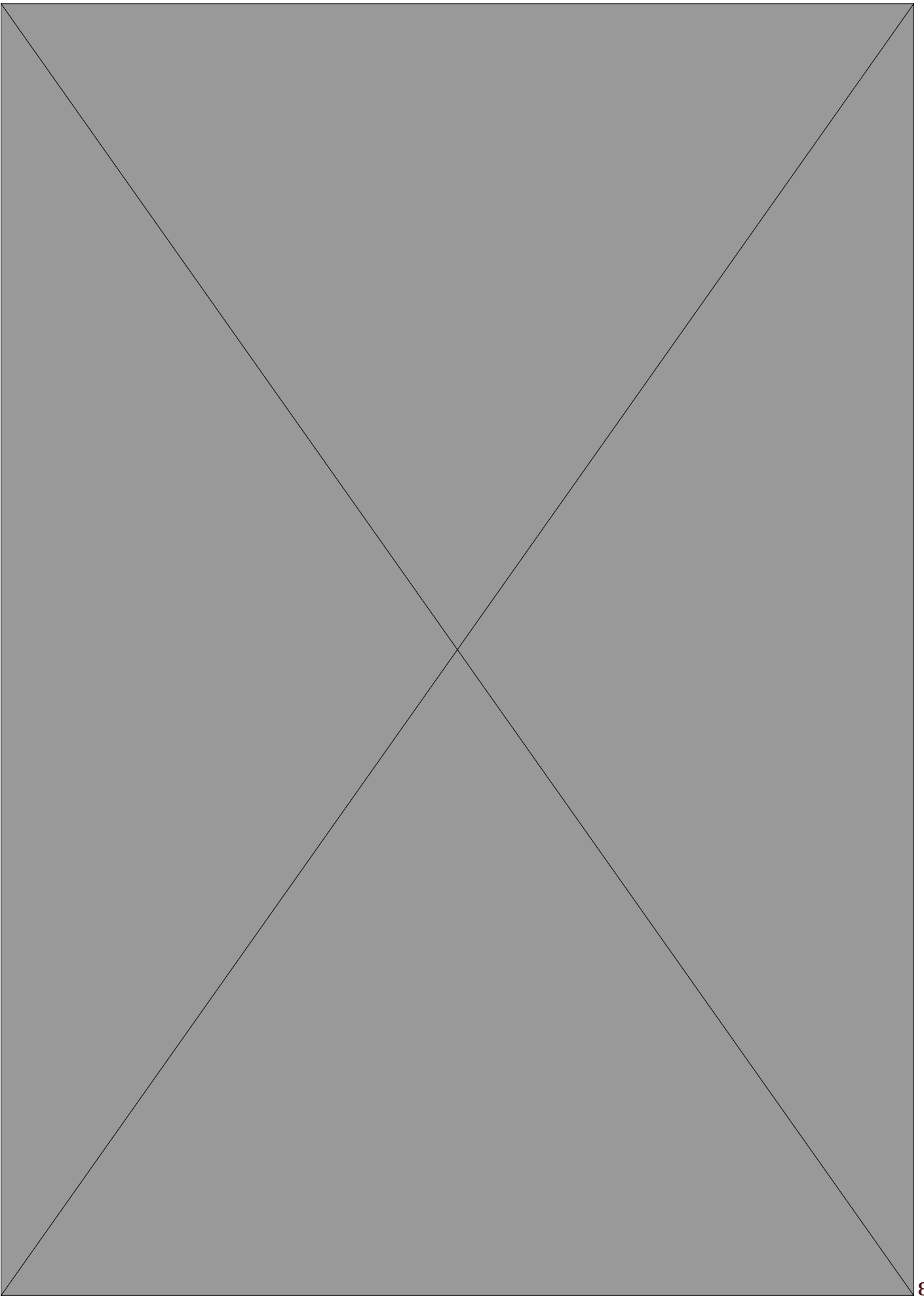
Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

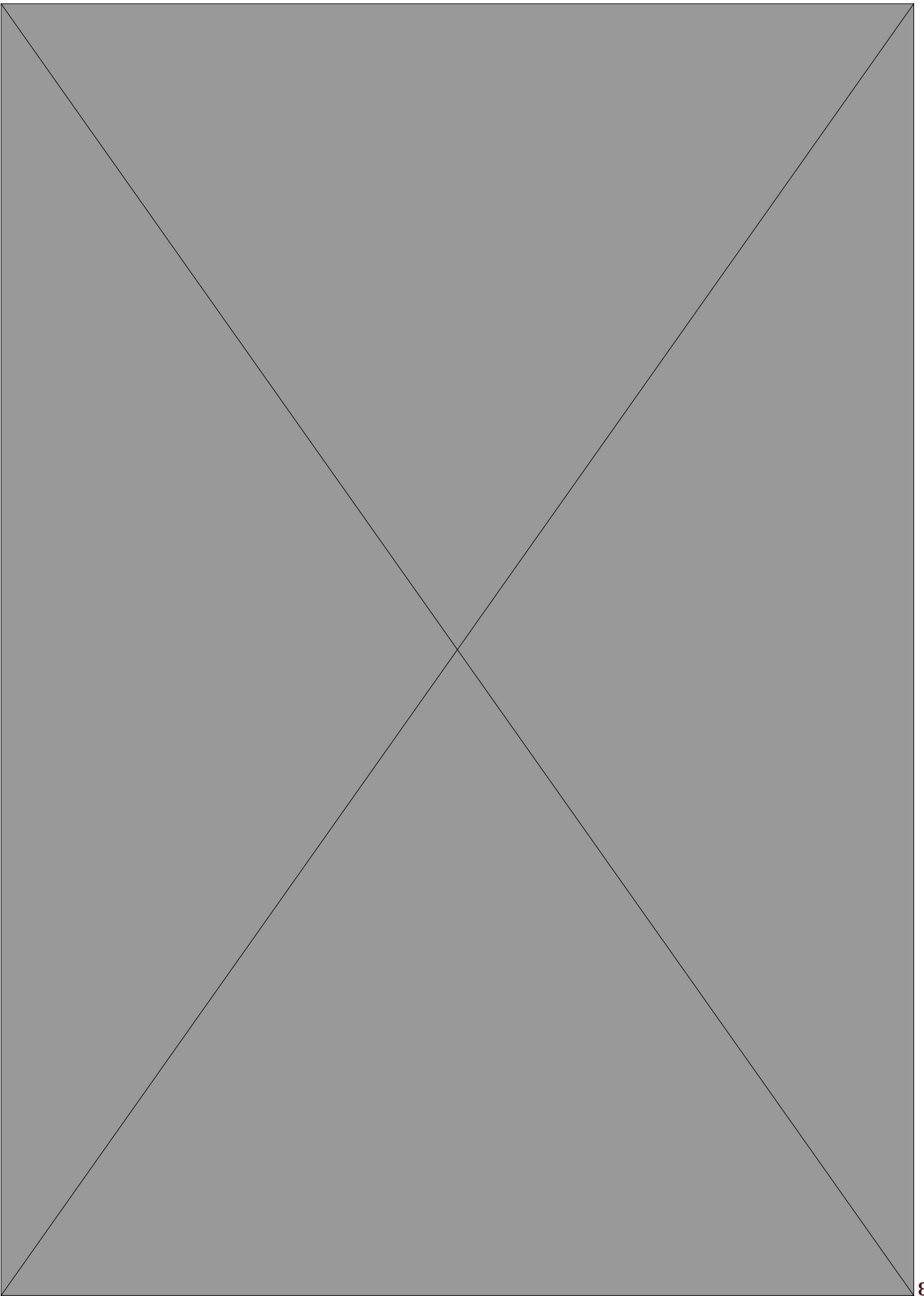
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.







Nabolagsprofil

Roarvegen 15 - Nabolaget Byafossen/Helgesmarka/Rise - vurdert av 36 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Klepparvegen Linje 733	3 min 0.3 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	8 min 4.5 km
Namsos lufthavn	1 t 12 min
Trondheim Værnes	1 t 29 min

Skoler

Byafossen skole (1-7 kl.) 105 elever, 7 klasser	12 min 1 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 435 elever, 31 klasser	6 min 3.7 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 301 elever, 19 klasser	8 min 6.5 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	6 min 3.7 km
Mære landbruksskole 165 elever	20 min 16.6 km

«Et godt og trygt sted å vokse opp på!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

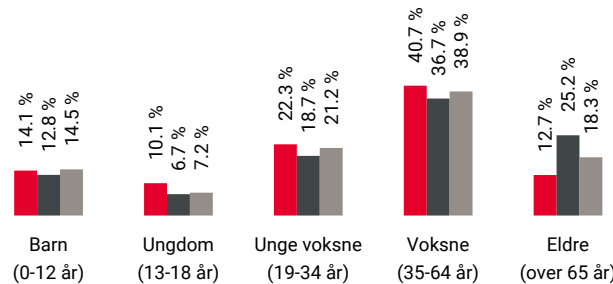
Veldig bra 90/100



Naboskapet

Godt vennskap 81/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Byafossen/Helgesmarka/Ris...	584	241
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Byafossen barnehage (1-5 år) 53 barn	12 min 1.1 km
Guldbergaunet barnehage (1-5 år) 53 barn	6 min 3.3 km
Skjefte barnehage (1-5 år) 36 barn	9 min 4.4 km

Dagligvare

Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	5 min 3.2 km
Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	6 min 3.7 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



Trafikk

Lite trafikk 95/100



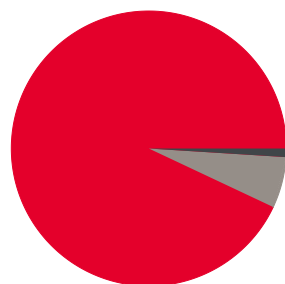
Støynivået

Lite støynivå 95/100

Sport

	Byafossen stadion	12 min
	Ballspill, fotball	0.8 km
	Fagerheim skole	20 min
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	1.8 km
	3T-Steinkjer	8 min
	Motus Treningssenter	10 min

Boligmasse



■ 93% enebolig
■ 1% rekkehus
■ 6% annet

«Gangavstand fra sentrum, rolig strøk der det er topp å vokse opp for barn og ungdom. Barnehage, skole og gode fritids- og fritidstilbud.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Dampsaga Senter

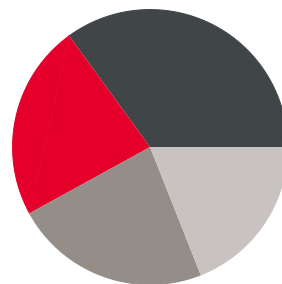
9 min



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 35% 6-12 år
■ 23% 13-15 år
■ 19% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



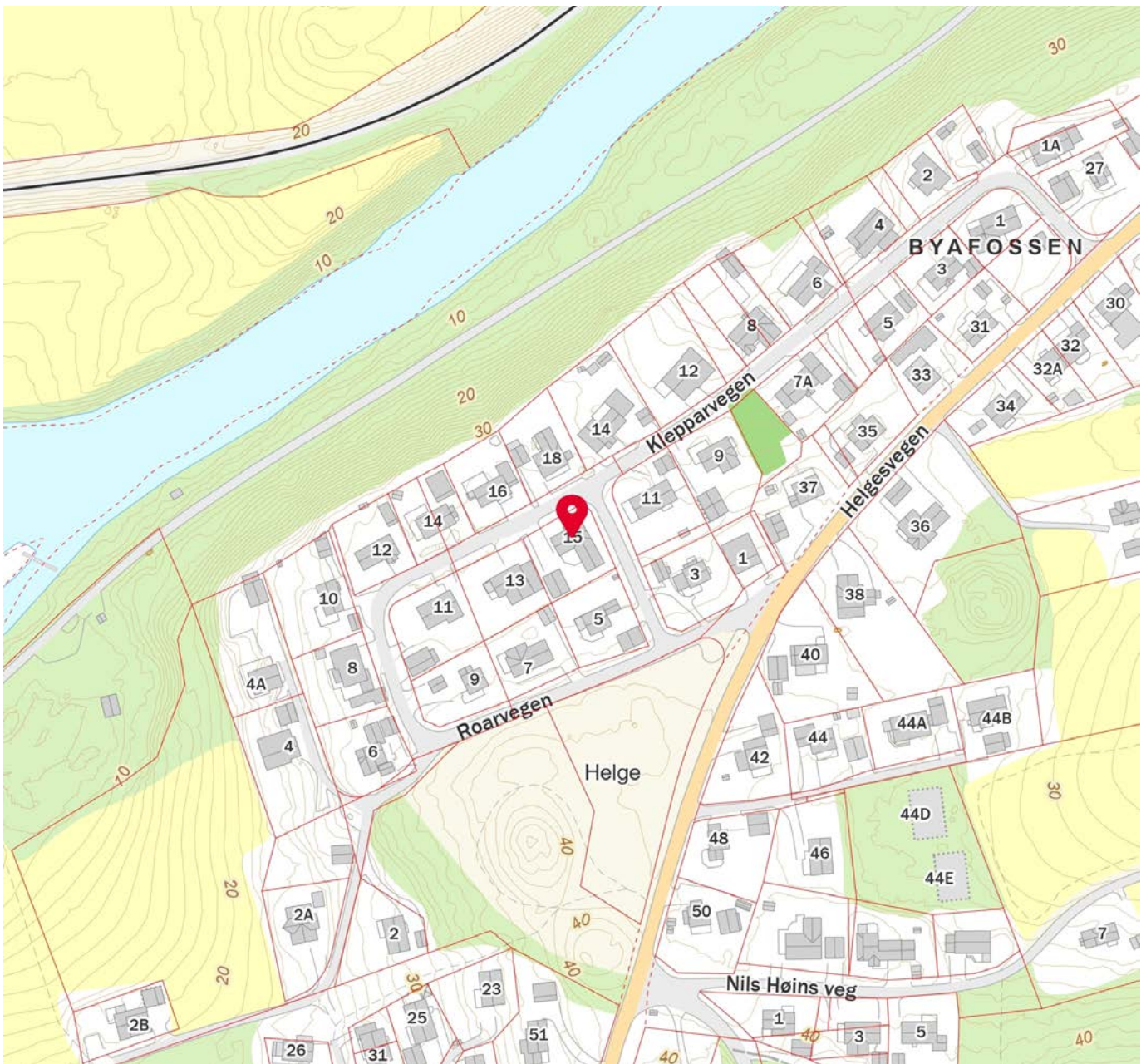
0%

46%

■ Byafossen/Helgesmarka/Rise
■ Steinkjer
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

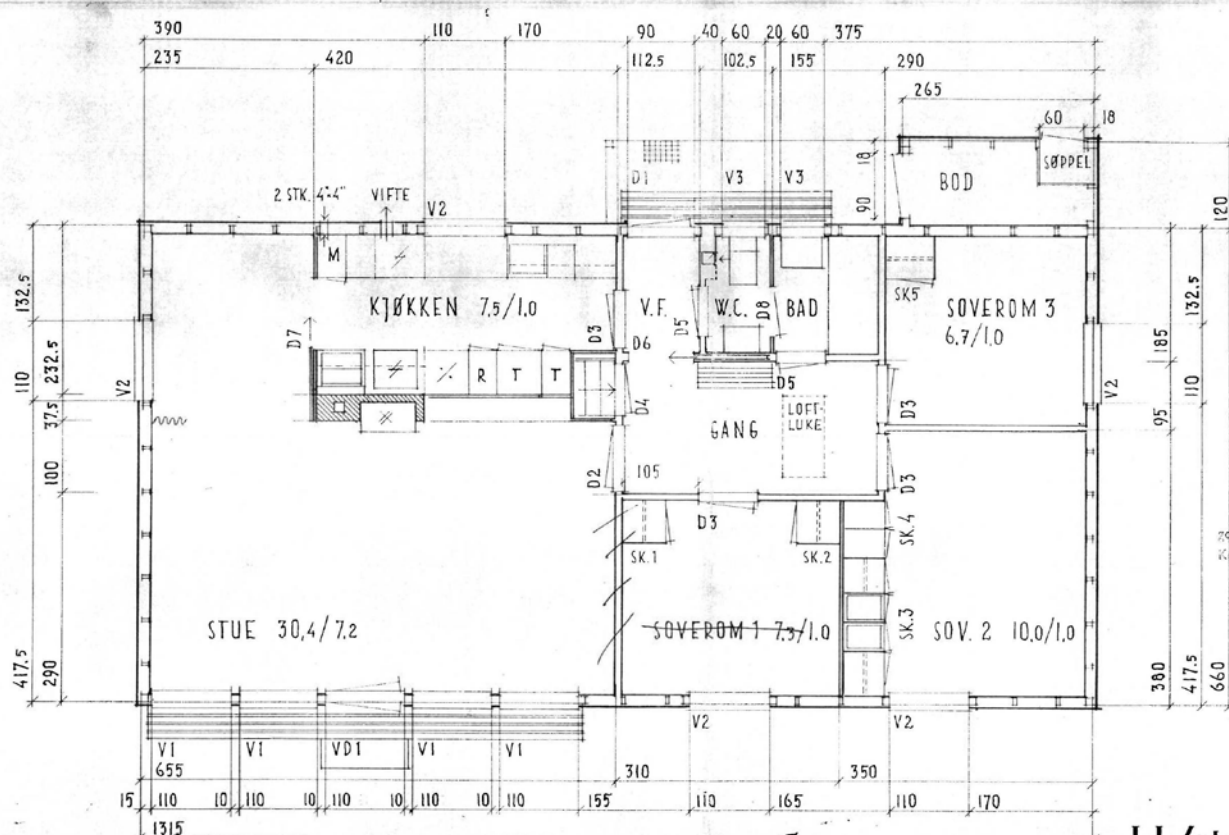


MÅLSETTING AV VEGGENE STJELDER BINDINGSVERK OG MUR UTEN PUSS.

650810

Johan Hans
Hinkju

STATENS ØSTREKTSARKITEK
BETJENING



Sak nr. 143165
godkjent den 27/4 1963
Kop. brev av 29/4 1963
Byggningsråd

PLAN AV 1. ETASJE, 114 A.

BADEGOLV : SE BD-BLAD 3101
VEGG MELLOM BAD OG W.C. : SE TEGNING NR. 5^A
VEGG MELLOM STUE OG KJØKKEN : SE TEGNING NR. 5^A

114⁺

TEGNING NR. 3
PLAN AV 1. ETASJE
MÅL 1:50

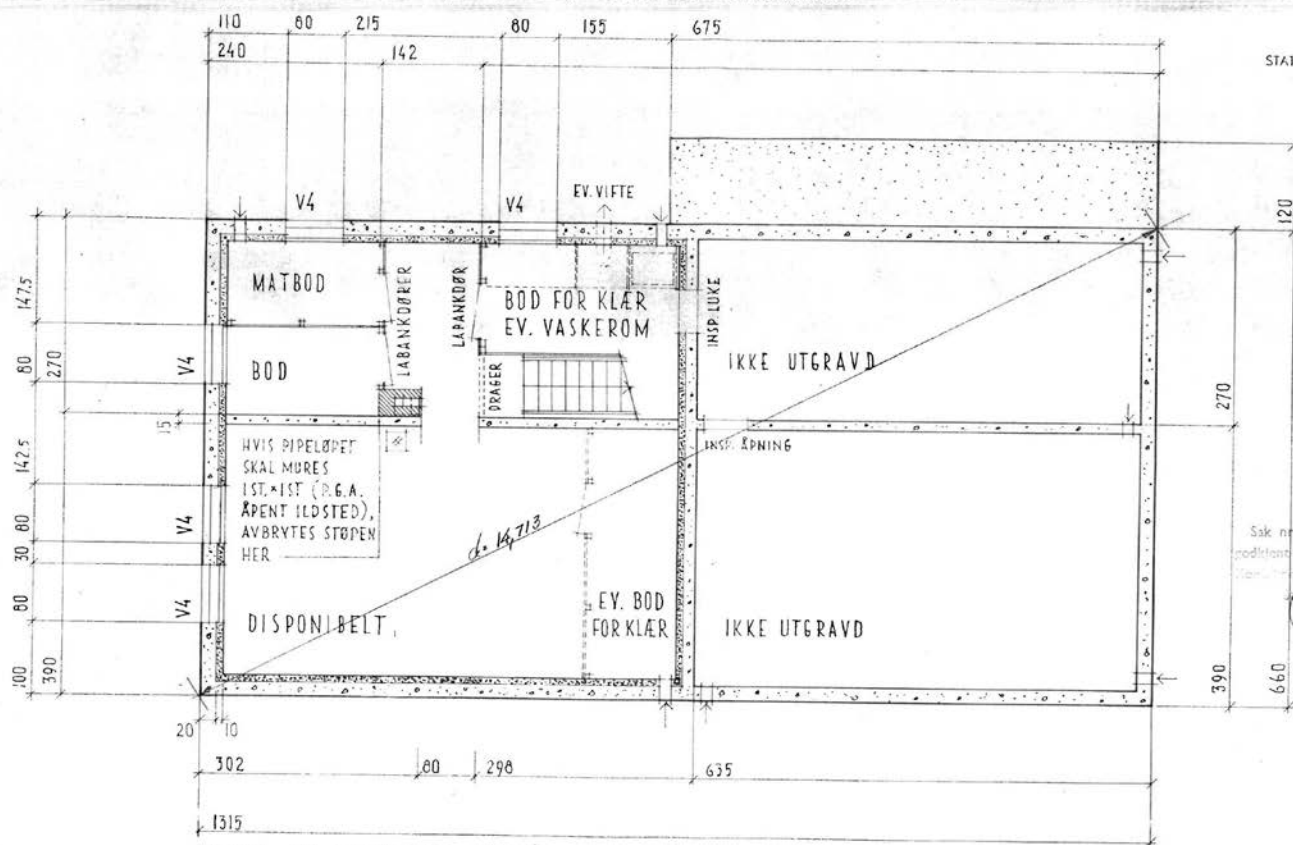
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1-4-1963

St. Bygn. råd
sak nr. 143165
møte 25/5/63

MÅLSETTING AV VEGGENE GJELDER BETONG, MUR UTEN PUSS OG BINDINGSVERK.

650840

STATENS DISTRIKTARKITEK
FOR TRØNDELAG



Sak nr. 143,165
godkjent den 29/11
29/11
Bygningråd

PLAN AV KJELLER, 114 A.

SE OGSÅ BD BLAD 3102 OG 3103

114+

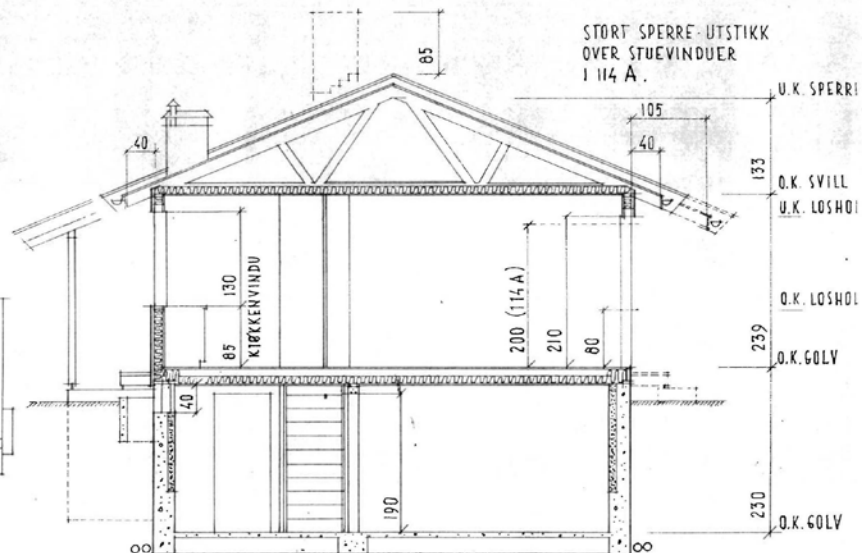
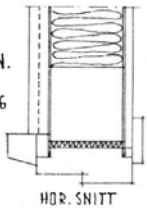
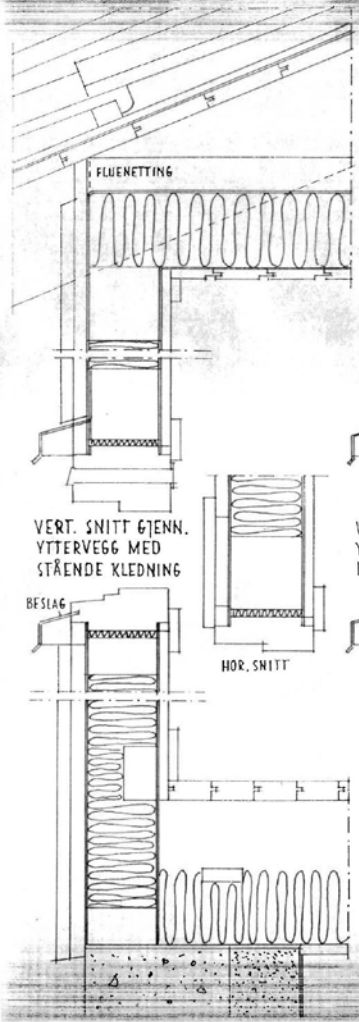
TEGNING NR. 4
PLAN AV KJELLER
MÅL 1:50

BOLIGDIREKTORATET, BOLIKONTORET
OSLO 1-4-1963

St. Bygn. 114

653-10

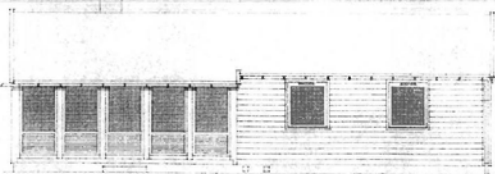
STATENS BYGGETEKNISK ARKITEKT
FOR TRØNDELAG



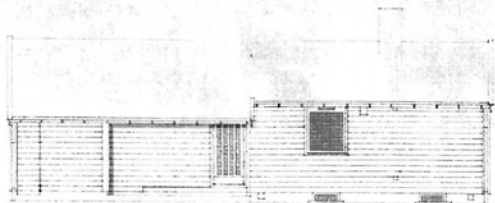
SNITT

Ark. nr. 143/68
Byggesaks nr. 27/4 196
Byggesaks nr. 27/4 196

114+ TEGNING NR. 5
SNITT, DETALJER
MÅL 1:50, 1:5
BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET
OSLO 1-4-1963



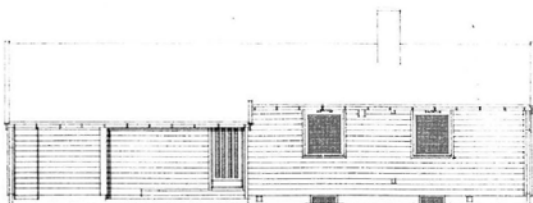
MOT SYDVEST 114 A



MOT NORDØST 114 A



MOT SYDVEST 114 B



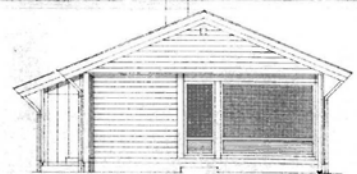
MOT NORDØST 114 B



MOT NORDVEST 114 A



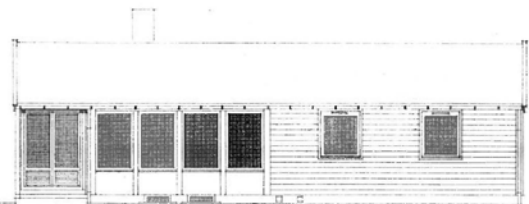
MOT SYDØST 114 ABC



MOT NORDVEST 114 B



MOT NORDVEST 114 C



MOT SYDVEST 114 C



MOT NORDØST 114 C

BYGGERI: 650610

STED: TØMT

DISTRIKTSARKITEKTENS STEMPEL

STATENS DISTRIKTSARKITEKT

FOR TRONDHJEM

UNDERSKREDE TAKSMENN BEVITNER AT

HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE

MEDE DEN GODKJENTE TEGNING

STED: NAVN

DATE: NAVN

114+ TEGNING NR. 2^A

FASADER, HOR. KL.

MÅL 1:100

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET

OSLO 1-4-1963

Sak nr.

14344

29.11

19.60

29.11

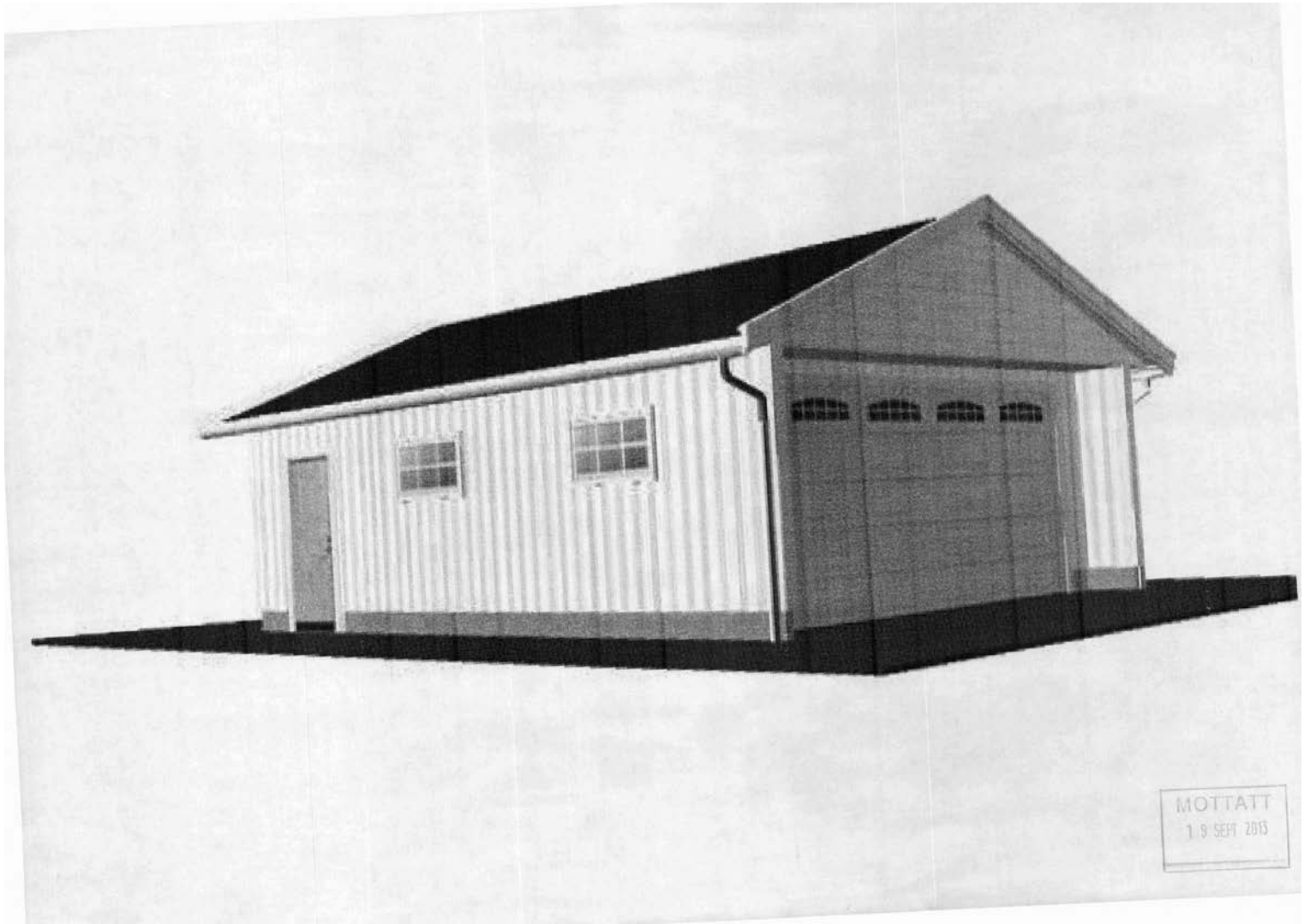
19.60

St. Bygn. råd

St. Bygn. råd

St. Bygn. råd

St. Bygn. råd





1:100



Tiltakshaver
Kristian Eriksen
Roarvegen 5
Steinkjer

Godkjent:	
Kontroll prosjekt	
Sign.:	Kontroll
Filnavn: Hovedfil enksen.ppt	
Dato: 05.04.13	
Målestokk: 1:100	
Kontroll utførende	
Sign.:	Kontroll

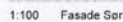
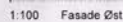
Projektnr.: Projektnr.	Tegningsnr.: A20-01	Projektnr. for projekterende lev
Type tegning: Plan 1. Etasje		



Tegningsnr.: A72-101		Revisjonen nr.: 	
Type tegning: Visualisering			
Empty space for drawing content			
Index / Dato:		Beskrivelse:	
Lokalisering:		Sign: Kontroll:	
Prosjekt/ingegruppen:		Byggersøknad	
☒ ARK : Stig Johansen		Byggersøknad nr 41 1728 Østmark 19. 04.12.1988	
☐ RIB : Rådg. ing. Bygg		- arkiv 0 0000 Østmark 19. 04.12.1988 Fax: 00 00 00 00	
☐ RIE : Rådg. ing. Elektro		- arkiv 0 0000 Østmark 19. 04.12.1988 Fax: 00 00 00 00	
☐ RV : Rådg. ing. Vent.		- arkiv 0 0000 Østmark 19. 04.12.1988 Fax: 00 00 00 00	
Faser: Byggesøknad			
Tittel: Tiltakshaver Kristian Eriksen Roarvegen 5 Steinkjer		Godkjent: Kontroll prosjekt Sign: Kontroll:	
		Følgende: Prosjekt arkivert p/in	
		Dato: 05.04.13	
		Målestokk:	
		Kontroll utført av: Sign: Kontroll:	
Prosjekt/ingegr. nr.: Prosjekt nr.		Tegningsnr.: A72-101	
Type tegning: Visualisering		Prosjekt/ingegr. nr.: Prosjekt/ingegr. nr.	

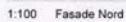
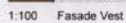


Tegningsnr.: A30-01		Revisjons nr.:	
Type tegning: Snitt A-A			
MOT TATT 1.8.97 INO			
Index / Data	Beskrivelse	Sign.	Kontroll
Lokalisering:			
			
Prosjektledingsgruppen:		Bakkehus vst 41	
☒ ARK:	Stig Johansen	1725 Skoveng	TE. 662 12 308
☐ RØR:	Rådg. ing. Bygg		
☐ ELE:	Rådg. ing. Elektro	0000 Skoveng	TE. 60 20 00 00
☐ VVV:	Rådg. ing. Vent.	Fax: 60 20 00 00	
			
		0000 Skoveng	TE. 60 20 00 00
		Fax: 60 20 00 00	
			
		0000 Skoveng	TE. 60 20 00 00
		Fax: 60 20 00 00	
Fase:			
Byggesøknad			
			
Tittel:		Geografisk:	
Tiltakshaver Kristian Eriksen Roarvegen 5 Steinkjer		Kontrollt ansvarlig	
		Sign. Kontroll	
		Filnavn:	
		Hvorvidt arkitekt p.g.	
		Date:	
Prosjektet:		Tegningsnr.:	
A30-01		A30-01	
Type tegning:		Prosjektet for:	
Snitt A-A		prosjektlederens	



PROSJEKTMATRIELL, TEGNINGER & VISUALISERINGER KAN IKKE BENYTTES UTEN SAMTYKKE FRA STIG JOHANSEN

Tegningsnr.: A40-02		Tegnings nr.:
Type tegning: Fasader		
Index/Cato	Beskrivelse	Sign. Kontroll.
Lokalitetsteg:		
Prosjektledingsgruppen:		
☒ ARK :	Stig Johansen	Bakkeveien 47 7228 Bæverfjord Tel. 9622 10 268
☐ RBE :	Rådg. ing. Bygg	tjenest 0202 Stordal Tel. 96 00 00 00 Fax: 96 00 00 00
☐ RUE :	Rådg. ing. Elektro	tjenest 0202 Stordal Tel. 96 00 00 00 Fax: 96 00 00 00
☐ RVV :	Rådg. ing. Vent.	tjenest 0202 Stordal Tel. 96 00 00 00 Fax: 96 00 00 00
Fase:		
Byggesøknad		
Tittel:		Godekjent:
Tiltakshaver Kristian Eriksen Roarvegen 5 Steinkjer		Kontroll prosjekt
		Sign. Kontroll
		Fått sign. Hendrik Eriksen på
		Dato:
		05.04.13
		Målestokk:
		1:100
		Kontroll utførende
		Sign. Kontroll
Prosjektleder /	Tegningsnr. /	Prosjektleder, for
Prosjektnr.	A40-02	prosjektlederutfører
Type tegning		
Fasader		



Tegningsnr.: A40-01		Tegnings nr.: 	
Type tegning: Fasader		MOTTATT 15 SEP 2015	
Empty space for drawing content			
Index / Dato		Beskrivelse	
Sign		Kontroll	
Lokalisering:  N			
Prosjektleder/gruppen: ☒ ARK: Stig Johansen		Bygghet nr 41 1724 Sørland 19. 042 10 308	
☐ RIB: Rådg. ing. Bygg		...volum 0 2000. Sørland 19. 00 00 00 00	
☐ RIE: Rådg. ing. Elektro		...volum 0 2000. Sørland 19. 00 00 00 00	
☐ RIV: Rådg. ing. Vent.		...volum 0 2000. Sørland 19. 00 00 00 00	
Fase: Byggesøknad			
			
Tittel:		Godkjent:	
Tiltakshaver Kristian Eriksen Roarvegen 5 Steinkjer		Kontrollert prosjekt Sign: Kontroll	
		Fyllnamn: Houvoldt ansatt pin	
		Dato: 05.04.13	
		Skala/stokk: 1:100	
		Kontrollert utførelse Sign: Kontroll	
Prosjekt nr.: Prosjektnr.		Tegningsnr.: A40-01	
Type tegning: Fasader		Prosjekt nr. for prosjektkontroll	



Utnyttning av tomt BRA

Formsh: 1/3BRA - BRA / tomteareal x 100

Tilrett 1/3BRA	BRA	Tomteareal	1/3BRA sum
88	223	888	27,88

Adresse:	Roarvegen 15
Sted:	Steinkjer
GNR:	15
BNR:	132
Tomteareal:	888
Maks tomtutnyttelse BRA:	81

BRA:	
Kjeller/lokaler:	140
Plan 1:	155
Plan 2:	8
Plan 3:	140
Plan 4:	140
Balkonger:	30
Gangveier:	18
Biloppstilling:	18
Sum BRA:	223,08

BRA til tomtutnyttelse BRA:	12,13 %
-----------------------------	---------

PROSJEKTMATRIELL, TEGNINGER & VISUALISERINGER KAN IKKE BENYTTES UTEN SAMTYKKE FRA STIG JOHANSEN

Tegningsnr.: A72-104		Revisjon nr.:																																									
Type tegning: Tomteutnyttning																																											
MOTTATT 15 SEP 2015																																											
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> <tr><td> </td><td> </td><td> </td><td> </td></tr> </table>																																											
Index:	Dato:	Beskrivelse:	Sign. Kvalr.																																								
Lokalisering:																																											
Prosjektledergruppen:																																											
☒ ARK:	Stig Johansen	Bakke vei 41 7224 Steinkjer Tlf. 982 12 288																																									
☐ RB:	Rådg. ing. Bygg	Janet S 6808 Steinkjer Tlf. 98 00 00 00 Fax. 98 00 00 00																																									
☐ RE:	Rådg. ing. Elektro	Janet S 6808 Steinkjer Tlf. 98 00 00 00 Fax. 98 00 00 00																																									
☐ RV:	Rådg. ing. Vent.	Janet S 6808 Steinkjer Tlf. 98 00 00 00 Fax. 98 00 00 00																																									
Fase:																																											
Byggesøknad																																											
Tittel:		Godkjent:																																									
Tiltakshaver Kristian Eriksen Roarvegen 5 Steinkjer		Kontroll prosjekt																																									
		Sign.	Kontroll																																								
Filer:		Filer:																																									
Filer: Kristian Eriksen.pdf		Filer: Kristian Eriksen.pdf																																									
Dato:		Dato:																																									
05.04.13		05.04.13																																									
Målestokk:		Målestokk:																																									
Kontroll utførende		Kontroll utførende																																									
Sign.		Sign.																																									
Kontroll		Kontroll																																									
Prosjektør:		Tegningsnr.:																																									
Prosjektnr.		A72-104																																									
Type tegning:		Prosjektør for prosjekterendelev																																									
Tomteutnyttning																																											

[illegible]



1:1.67 v1

PROSJEKTMATRIELL, TEGNINGER & VISUALISERINGER KAN IKKE BENYTTES UTEN SAMTYKKE FRA STIG JOHANSEN

Tegningsnr.: A72-102		Revisjons nr.:																																									
Type tegning: Visualisering																																											
MOTTATT 13 SEP 2020																																											
<table border="1"> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr> </table>																																											
Index	Dato	Beskrivelse	Sign. Kontroll.																																								
Lokalitet:																																											
Prosjektforholdene:																																											
☒ ARK: Stig Johansen ☐ RIB: Rådg. ing. Bygg ☐ RIE: Rådg. ing. Elektro ☐ RIV: Rådg. ing. Vent.		Salmons vei 41 7724 Øvreager Tlf. 985 13 555 E-post: s@stigma.no Web: www.stigma.no Fax: 985 13 556																																									
Fase: Byggesøknad																																											
Tittel:		Godkjent:																																									
Tiltakshaver Kristian Eriksen Roarvegen 5 Steinkjer		Kontroll prosjekt Sign. Kontroll																																									
Fått ut:		Fått ut:																																									
05.04.13		05.04.13																																									
Målestokk: 1:1.67		Målestokk: 1:1.67																																									
Kontroll utarbeidet:		Kontroll utarbeidet:																																									
Sign. Kontroll		Sign. Kontroll																																									
Prosjektnr.:	Tegningsnr.:	Prosjekt for prosjekterende:																																									
Prosjektnr.	A72-102																																										
Type tegning: Visualisering																																											

Kristian Eriksen
Roarvegen 15

7716 STEINKJER

Vår ref.:
2013/5290-35000/2013/PCBE

Arkiv:
195/132/L42

Deres ref.:

Dato:
21.10.2013

Tillatelse til oppføring av ny garasje og tilbygg bolig

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 195/132	Adresse: Roarvegen 15, 7716 STEINKJER
Tiltakshaver: Kristian Eriksen	
Ansvarlig søker: Kristian Eriksen (selvbygger)	
Tiltakets art: Oppføring av tilbygg til bolig Oppføring av garasje	Bruksareal i m2: Tilbygg: 65m² Garasje: 47m²

Det vises til søknad registrert mottatt her 19. september 2013. Siste dokument i saken, tegninger garasje, mottatt 27. september 2013. Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-1 gis det tillatelse til oppføring av garasje og tilbygg til bolig på eiendommen Roarvegen 15, gbnr. 195/132.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for tillatelsen.
- Branntekniske tiltak utføres på omsøkte garasje.
- Følgende foretak gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsoppgaver:
 - Byggmester Ingar Modell AS
 - Kristian Eriksen (selvbygger)

2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 33-1 (gebyr) og Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. skal det betales gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyrets størrelse er beregnet til kr: 9110,-

Saksopplysninger:

Tiltak:

Til bolig på eiendommen Roarvegen 15, gbnr. 195/132, skal det oppføres tilbygg. Tilbygget oppføres i ett plan i tilknytning til boligens sørøstlige fasade. Tilbygget har maks ytre mål ca. 6,5 x 10,9 meter, og har saltak med tilsvarende takvinkel, gesims- og mønehøyde som eksisterende bolig. Bruksarealet BRA = 65m² benyttes til stue, bad/wc og 2 soverom. I hjørne mellom tilbygg og eksisterende bolig oppføres det i tillegg en veranda med bebyggd areal ca. 36m².

Videre skal det på samme eiendom oppføres ny garasje. Garasjen har ytre mål ca. 6,2 x 8 meter, oppføres med saltak med takvinkel 22° og har gesims- og mønehøyde på henholdsvis ca. 2,5 og 4 meter. Bruksareal BRA = 46,9m². Garasjen oppføres i tomtegrense mot eiendommen Roarvegen 13, gbnr. 195/146. Det foreligger samtykke til plasseringen fra berørt nabo, under forutsetning av at branntekniske tiltak utføres på omsøkte tiltak.

Etter tilbygging får eiendommen en tomteutnyttelsesgrad %BRA = 28%

Planstatus: Gjeldende plan for omsøkte tiltak er kommunedelplan Sentrum

Planformål: Boligområde

Ansvarsoppgaver:

Kristian Eriksen (selvbygger): SØK – hele tiltaket, PRO og UTF – Grunnarbeider/fundamenter, montering av garasjeelementer.

Byggmester Ingar Modell AS: PRO og UTF – Råbygg tilbygg.

Tegningsliste:

Situasjonsplan, mottatt 19. september 2013

Plantegninger bolig, mottatt 19. september 2013

Snittegninger bolig, mottatt 19. september 2013

Fasadetegninger bolig, mottatt 19. september 2013

Illustrasjoner bolig, mottatt 19. september 2013

Plan-, snitt- og fasadetegninger garasje, mottatt 27. september 2013

Gebyr:

Saksbehandlingsgebyr beregnes i henhold til kommunens Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. vedtatt av Steinkjer kommunestyre 12.12.2012.

Saksvurdering:

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

Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området.

Tiltakshaver har overfor bygningsmyndigheten sannsynliggjort at arbeidene godkjennelsen gjelder for, vil bli utført i samsvar med gjeldende lover og forskrifter, og gis med hjemmel i byggesaksforskriftens § 6-8 personlig ansvarsrett som selvbygger.

Byggmester Ingar Modell AS har sentral godkjenning, og gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsprofil.

Gebyr

Gebyr for kommunens saksbehandling er beregnet på følgende måte – jfr. gebyrregulativet 2013:
Pkt. 2, andre kategorier bygg, tilbygg. Gebyr Kr. 78,- pr. m² bruksareal (69m²): Kr. 5070,-
Pkt. 5, særskilte tiltak, garasje. Søknad med flere separate tiltak. Gebyr Kr. 3000,-
Pkt. 13, lokal godkjenning av selvbygger. Gebyr Kr. 520,- pr. funksjon. 2 funksjoner (SØK og PRO/UTF). Gebyr Kr. 1040,-
Sum saksbehandlingsgebyrer: 9110,-

Det er gjort en rimelighetsvurdering av gebyrets størrelse opp i mot prinsippet om selvkost. Ut fra gjennomsnittlig tidsforbruk anses gebyrets størrelse ikke å være urimelig høyt.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles. Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift.

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

Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Ansvarlig søker skal bekrefte overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Søknad om ferdigattest med vedlagt gjennomføringsplan og evt. samsvarserklæring, er grunnlaget for kommunens ferdigattest. Faktura med gebyr for kommunens saksbehandling vil bli ettersendt.

Kommunen har ført opplysninger om det søknadspliktige tiltaket i matrikkelen (offisielt eiendomsregister)

Orientering om klageadgang:

Dette vedtak kan påklages i henhold til reglene i forvaltningsloven kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem. En eventuell klage bør begrunnes. Klagen skal nevne det vedtak som det klages over, og nevne de endringer som ønskes i vedtaket. Eventuell klage sendes kommunen.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk, miljø og naturforvaltning.

Med hilsen

Geir Gilde
enhetsleder

Pål Christian Berg
ingeniør



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 20.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	195	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Roarvegen 15, 7716 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	4 437,71 kr
Eiendomsskatt	4 421,44 kr
Renovasjon	4 381,20 kr
Vann	3 631,21 kr
Sum	16 871,56 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon 240L	25%	1 ab	4775.00	1/1	0 %	4 775,00 kr	795,82 kr
Vann forbruk	25%	38 m3	26.20	1/1	0 %	995,60 kr	995,60 kr
Fradrag akonto vann	25%	-40.5 m3	26.20	1/1	0 %	-1 061,10 kr	-1 061,10 kr
Avløp forbruk	25%	38 m3	35.98	1/1	0 %	1 367,05 kr	1 367,05 kr
Fradrag akonto avløp	25%	-40.5 m3	35.98	1/1	0 %	-1 456,99 kr	-1 456,97 kr
Vannmåler forskudd	15%	77 m3	24.10	1/1	0 %	1 856,01 kr	300,01 kr
Vann forbruk	15%	38 m3	24.10	1/1	0 %	915,95 kr	915,95 kr
Fradrag akonto vann	15%	-40.5 m3	24.10	1/1	0 %	-976,21 kr	-976,21 kr
Vann fast del	15%	1 ab	1670.95	1/1	0 %	1 670,95 kr	278,48 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløpmåler forskudd	15%	77 m3	36.24	1/1	0 %	2 790,21 kr	451,02 kr
Avløp forbruk	15%	38 m3	33.10	1/1	0 %	1 257,69 kr	1 257,69 kr
Fradrag akonto avløp	15%	-40.5 m3	33.10	1/1	0 %	-1 340,43 kr	-1 340,42 kr
Avløp fast del	15%	1 ab	1933.15	1/1	0 %	1 933,15 kr	322,18 kr
					Sum	12 726,88 kr	1 849,10 kr

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

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

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

FORBEHOLD VED 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: 20.02.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	195	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Roarvegen 15, 7716 STEINKJER								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
17059830	617	31.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	76

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.

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	SOLSTAD	Beregnet areal	802.7
Etablert dato	09.07.1965	Historisk oppgitt areal	804
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	195/132
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	195/132
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	04.02.2015 04.02.2015	14/7517 L33	Tinglyst 13.02.2015	195/43 (-2000,5), 195/344 (2000,5) 195/1, 195/46, 195/77, 195/115, 195/116, 195/117, 195/129, 195/130, 195/132, 195/133, 195/134, 195/137, 195/139, 195/146, 195/154, 195/188, 195/326, 490/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.07.1965			195/43 (-804), 195/132 (804)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7103369.65	624383.36	0	Ja	802.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VALSETH JEANETTE F030785*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ROARVEGEN 15 7716 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Roarvegen 15

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7716 STEINKJER	Kirkesogn	09150402 Egge
Grunnkrets	311 Byafossen	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	7 Byafossen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

1	184986817		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	184986817	1	Tilbygg	Ferdigattest (FA)	17.04.2018
3	300400491		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	17.04.2018

1: Bygning 184986817: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	232
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	232
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	70
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	Roarvegen 15	H0101	195/132	232	2	1	1	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	151	0	151	0	0	0
K01	0	81	0	81	0	0	0

2: Bygningsendring 184986817-1: Tilbygg, Ferdigattest 17.04.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	65
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	65
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	70
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	21.10.2013	21.10.2013	
Ferdigattest	17.04.2018	17.04.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Roarvegen 15	H0101	195/132	65	2	1	1	Ikke kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	65	0	65	0	0	0

3: Bygning 300400491: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 17.04.2018

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	14
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	14
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	49
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	21.10.2013	21.10.2013	
Tatt i bruk	17.04.2018	17.04.2018	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	195/132	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	14	14	0	0	0

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	195	Bruksnr:	132	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Roarvegen 15, 7716 STEINKJER						
Dato:	20.02.2026	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☒	☒
I tilfelle ja, hvilke?	Rapport nr. 130375	
Dato for siste kontroll av anlegget:	30.06.2020	
Merknader:		

For Det lokale eltilsyn ved Tensio

Elsikkerhet Norge AS
SÆLIDVEGEN 40
2322 RIDABU
+4748055999

Side 1 av 3

AnleggsId:

1032485-001

Rapportnr./SaksId.:

130375

Mottaker

VALSETH JEANETTE

Roarvegen 15

7716 STEINKJER

Anleggsadresse

-

Roarvegen 0015

7716 STEINKJER

PIN-kode: 7316

Kontrollert av

Rune Skorstad

Rapport

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

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

Kontrolltype

Periodisk

Kontrolldato

30.06.2020

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

STIKKPRØVEKONTROLL I BOLIG OG GARASJE

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

Gjelder manglende tetting av kabelinnføringer i inntaksboks kjeller

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

Gjelder manglende jording av inntaksboks, plassert i tak kjeller

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

Gjelder manglende tetting rundt kabelinnføring i sikringsskap

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

RETTELSE ER UTFØRT AV:

Dato

Underskrift montør

Dato

Stempel/Underskrift elektroinstallatør

Isol.motst. ved kontroll

Etter utbedring

21 M Ω

..... M Ω

Elsikkerhet Norge AS

05.07.2020

Rune Skorstad
Elsikkerhetsingeniør

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

- 4 ***Sikringsskap*** Bruksanvisning for jordfeilvern/-varsler manglet i sikringsskap/tavlerom, jfr. FEL §12.

Plasseres godt synlig

- 5 ***Kjeller*** Jordelektroden var ikke tilfredsstillende utført, jfr. FEL §19.

Gjelder korrodert vannrør brukt som jordelektrode

- 6 ***Kjeller*** Utstyr/anleggsdel var utsatt for skadelig mekanisk påkjenning, jfr. FEL § 28.

Gjelder hovedkabel fra inntaksboks

- 7 ***Kjeller*** Det var i for stor grad lagt opp til feil bruk av skjøteledninger, jfr. FEL §16.

Gjelder utstrakt bruk av skjøteledning på stasjonært forbruksutstyr i kjeller

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

Gjelder for stikkontakt til kjøleskap kjøkken

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

Gjelder manglende jordforbindelse til stikkontakter under benk på gamle kjøkken

For Det lokale eltilsyn ved Tensio

Elsikkerhet Norge AS
SÆLIDVEGEN 40
2322 RIDABU
+4748055999

Side 3 av 3

AnleggsId:

1032485-001

Rapportnr./SaksId.:

130375

10 **Soverom**

På grunn av bygningsmessige arbeider var installasjonen løsnet / ikke forskriftsmessig festet, jfr. FEL §9.

Gjeldet løs kabling opplegg for lys soverom Kevin

11 **Garasje**

Stikkontakt manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Gjelder manglende jordforbindelse på stikkontakt i garasje, kontinuitetsmålt fra hovedjord i sikringsskap



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: 9006740
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 195
Bruksnr: 132
Adresse: Roarvegen 15, 7716 Steinkjer

Siste feiing: 09.06.21 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse
Siste tilsyn: 27.02.26 Neste tilsyn: 2031

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Dovre 250CBS på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 500.-.

Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Teglskorsteinen er innkledd på en side med panel i kjelleren. En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll på alle fire sider i alle etasjer, og ha en avstand på minst 10 cm til brennbart materiale. Skorsteiner som har mangelfull avstand til brennbart materiale, kan ved en sotbrann gi brannspredning til bygningsdel.
2. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det mangler godkjent takstige for sikker adkomst for feiing og tilsyn av skorstein. Tak med helling over 6 grader må ha takstige. Takstigen må være montert etter monteringsveiledningen og være sikret i bærende konstruksjon.

Anmerkninger som er registrert:

1. Mangler godkjent slökkemiddel. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slökkemiddel i hver boenhet.

Generelle kommentarer etter tilsynet: Det er en del sot i røykrøret, anbefaler rengjøring.

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: ABO4686
Matrikkel: 5006-195/132/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Jeanette Valseth



Adresse:
Roarvegen 15, 7716
STEINKJER

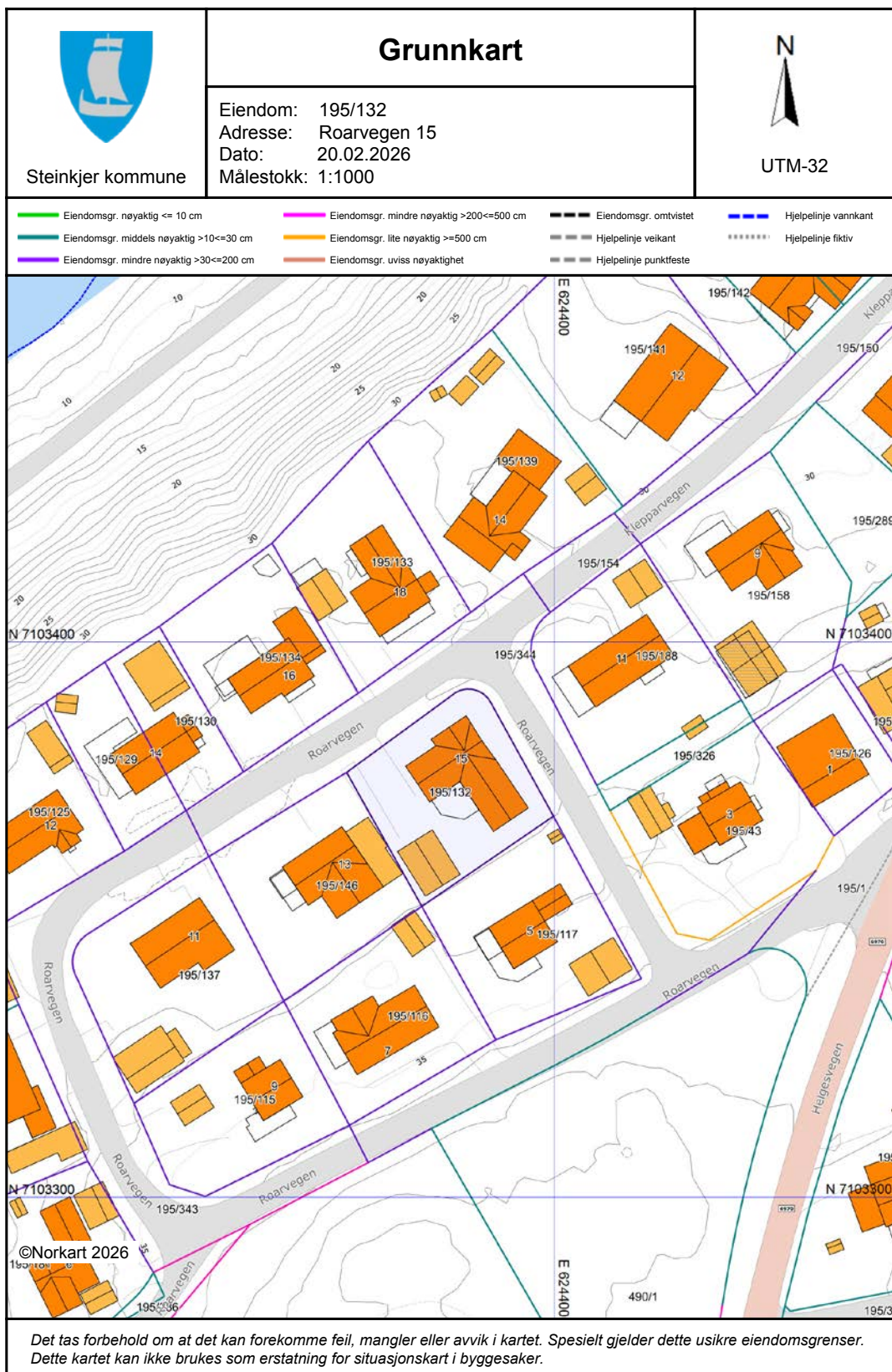
LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
1379 - Installasjon soverom og bod.pdf	ELTEC ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2020-05-16
1399 - EL-installasjon kjøkken spisestue .pdf	ELTEC ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2020-11-19

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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







Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 20.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	195	Bruksnr.	132	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Roarvegen 15, 7716 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

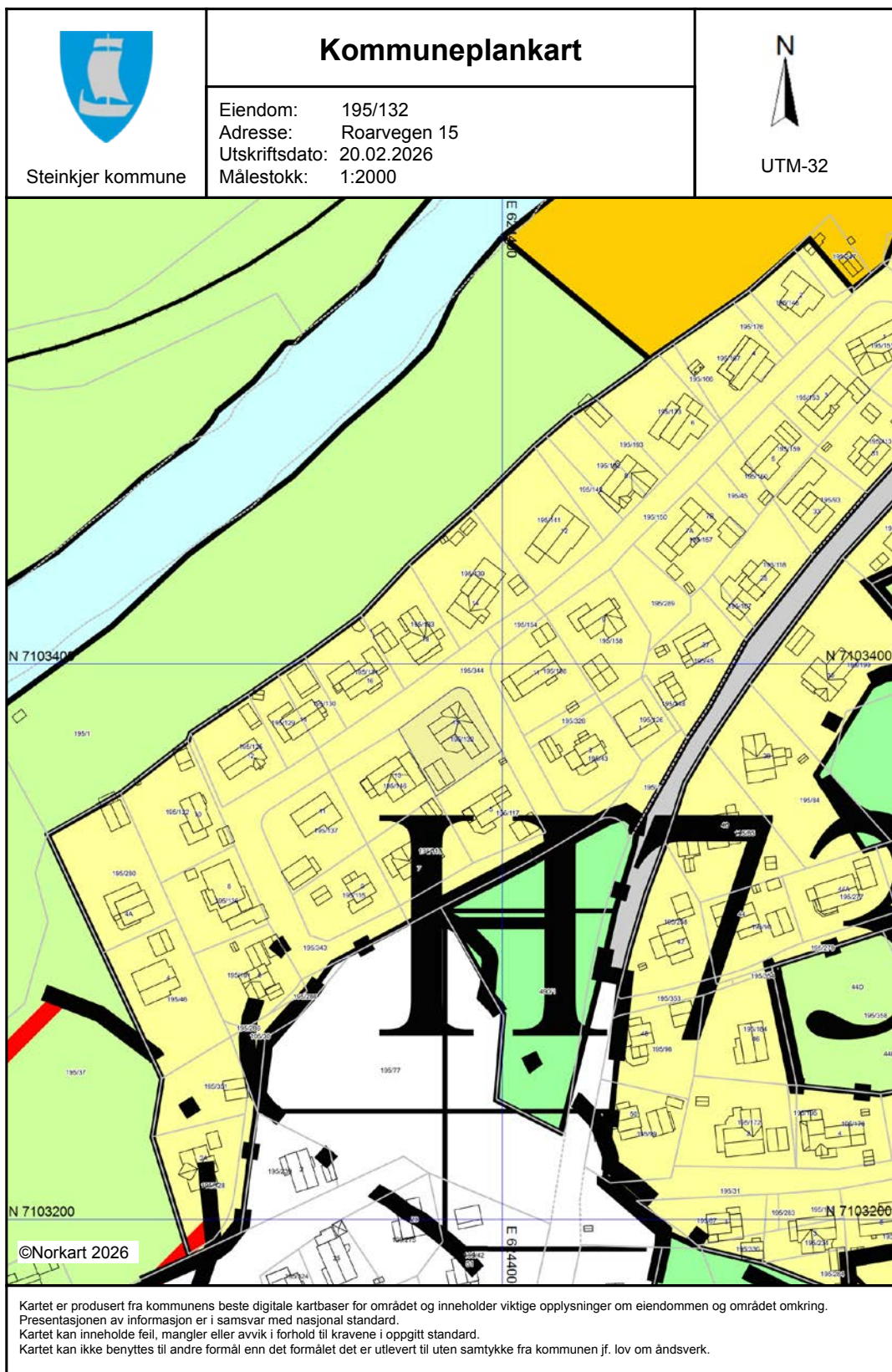
Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 803 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende



Tegnforklaring

Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2008)

-  Bebyggelse og anlegg - eksisterende
-  Boligbebyggelse - eksisterende

Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk

-  Veg - eksisterende

Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)

-  Friområde - eksisterende

Kommuneplan-Landbruk-, natur- og friluftsfri

-  LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass

-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørent

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-1)

-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Faresone - Flomfare
-  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
-  Båndlegging etter lov om naturvern - eksisterende
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - eksisterende
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PBL2008)

-  Faresone grense
-  Sikringsonegrense
-  Båndlegginggrense
-  Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Jernbane - eksisterende
-  Kommune(del)plan - påskrift



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

Hvorfor boligselgerforsikring?

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

Prisoversikt

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

Fremtind

www.fremtind.no



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Roarvegen 15
7716 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Telefon: 928 92 938
E-post: anders.borgso@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre