



aktiv.

Forsetbakken 1, 7717 STEINKJER

**Enebolig i landlige omgivelser. 3  
soverom | 2 stuer | Dobbel garasje  
| Balansert ventilasjon | Romslig  
gårdsplass.**



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 2 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 66 140,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 656 140,-  
**Selger:** Hans Marius Baglo Hårnes

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1979  
**BRA-i/BRA Total** 164/198 kvm  
**Tomtstr.:** 1128.6 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 337, bnr. 33  
**Oppdragsnr.:** 1708250283

Aktiv eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere Forsetbakken 1 på Sunnan.

Romslig enebolig over 2 plan med sentral og fin beliggenhet på Sunnan. Fra eiendommen er det utsikt mot Sunnanstrømmen og utover deler av Fossemvatnet.

Umiddelbar nærhet til Snåsavatnet med muligheter for fiske og bading. Mulighet for leie av båtplass i småbåthavn.

Verdt å merke seg:

3 soverom.

2 stuer.

Dobbel garasje.

Romslig gårdsplass

Balansert ventilasjon i 1 etg.

Mulighet for rask overtagelse.

Velkommen på visning, husk påmelding.



# Innhold

|                                      |     |
|--------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....              | 2   |
| Om eiendommen .....                  | 4   |
| Plantegninger .....                  | 38  |
| Tilstandsrapport .....               | 41  |
| Egenerklæring .....                  | 73  |
| Energiattest .....                   | 78  |
| Nabolagsprofil .....                 | 84  |
| Tegninger mottatt fra kommunen ..... | 87  |
| Vedtak fra kommunen .....            | 96  |
| Kommunale avgifter .....             | 102 |
| El-opplysninger fra Tensio .....     | 103 |
| Opplysninger pipe/ildsted .....      | 104 |
| Kommunal tilknytning .....           | 106 |
| Grunnkart .....                      | 107 |
| Planopplysninger .....               | 108 |
| Reguleringsplankart .....            | 110 |
| Reguleringsbestemmelser .....        | 112 |
| Budskjema .....                      | 119 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 164 m<sup>2</sup>

BRA - e: 34 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 198 m<sup>2</sup>

TBA: 49 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 78 m<sup>2</sup> Bad, vaskerom, soverom, gang, entré, kjellerstue, 2 boder.

BRA-e: 34 m<sup>2</sup> Garasje

1. etasje

BRA-i: 86 m<sup>2</sup> Bad, kjøkken, kontor, 2 soverom, stue.

### TBA fordelt på etasje

Kjeller

15 m<sup>2</sup>

1. etasje

34 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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**

1128.6 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1 128 kvm.

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**

Eiendommen ligger sentralt til på Sunnan, ca. 10-15 minutters kjøring fra Steinkjer sentrum.

Naturskjønt område med umiddelbar tilgang til marka og Snåsavatnet.

Gode muligheter for ørretfiske i Sunnanstrømmen og Fossem/Snåsavatnet. Mulighet for leie av båtplass i småbåthavn.

### **Adkomst**

Se vedlagte kartskisse. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

**Bebyggelsen**

Spredt villa og småhusbebyggelse.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehage og barneskole i Stod. Ungdomsskole på Egge.

Barnehager

Marisletta barnehage (1-5 år) 5.6 km

Følling barnehage (1-5 år) 6.2 km

Byafossen barnehage (0-5 år) 8.7 km

Skoler

Binde skole (1-7 kl.) 5.6 km

Byafossen skole (1-7 kl.) 8.7 km

Ogndal skole (1-7 kl.) 10.2 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 12.6 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 12.6 km

Steinkjer vgs. 12.6 km

Mære landbruksskole 24.3 km

**Bygningssakkyndig**

Tord Minsaas

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

ENEBOLIG

Utvendig:

Taktekking: Synlig del av taket på huset er tekket med profilerte plater av metall, opplyst skiftet i 2018 via tidligere salgsoppgave. Begrenset kontrollmulighet grunnet snø.

Det er uvisst om undertak ble skiftet samtidig.

Synlig del av taket på garasjen er tekket med pappshingel. Begrenset kontrollmulighet grunnet snø.

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.

Nedløp og beslag: Takrenner og nedløp på huset er av metall. Renner og nedløp på garasjedel er av plast.  
Heldekkende pipebeslag over tak.  
Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.  
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Veggkonstruksjon: Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret i bindingsverkskonstruksjon.  
Boligen er kledd med tømmermannskledning, liggende kledning på deler av fasader.  
Siste malingsvedlikehold opplyst utført via tidligere salgsoppgave i 2018.

Takkonstruksjon/Loft: Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med w-takstoler.  
Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft.  
Taktro av bord, ukjent oppbygging over denne.  
Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på soverom.

Vinduer: Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med 3-lags isolerglass stemplet 1978. Enkelte vinduer er skiftet i nyere tid.

Dører: Utadslående ytterdør i tre med sidefelt av glass.  
Utadslående balkongdør fra stue og soverom, med 2-lags isolerglass i høy brystning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: - Altan ut fra stue fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.  
Rekkverk av trevirke.  
- Treplattung med spaltegulv av terrassebord lagt på avrettet grunn ved hovedinngang.  
- Balkong ut fra soverom, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.  
Rekkverk av trevirke.

Snødekt mark på befaringsdagen, undersøkelsen er begrenset som følge av dette.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn: Etasjeskiller av trebjelkelag.

Pipe og ildsted: Boligen har en elementpipe.  
Sotluke er plassert i kjeller.  
Boligen har installert vedovn på stue og innsatspeis kjellerstue.

Ovn på stue er opplyst montert i 2018 via tidligere salgsoppgave.  
Siste tilsyn av brannvesenet er utført i 2025.

Rom Under Terreng: Innredet underetasje.  
I all hovedsak utforede vegger mot terreng.  
Støpte gulv overlagt med klikkgulv, belegg og flis. Betonggulv i boder er fritt eksponert.  
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Tomteforhold:

Byggegrunn: Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering: Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.  
Av naturlig 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.  
Det er observert bruk av grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter: Grunnmur av lettklinkerbetong, utvendig pusset.

Forstøtningsmurer: Forstøtningsmur av betongstein ved trapp ned fra altan.  
Mur opplyst etablert i 2025.

Terrengforhold: Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type. 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.

TG2

Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takteking av pappshingel.  
Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder.  
Evt. skader som bulker, mose mm. er ikke mulig å kontrollere.  
Konsekvens/tiltak: Når taktekkingen begynner å bli gammel, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.  
Nærmere undersøkelser når tak er snøfrie anbefales.

#### Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Registrert brudd i renner ved renneskjøt. Skjøtestykke er ikke tilstrekkelig festet.

Registrert sig i takrenne, samt misfarginger og malingssøl på renner og nedløp av plast.

Taket mangler snøfangere, økt fare for snø/isras.

Konsekvens/tiltak: Stigetrinn for feier må monteres. Lokale utbedringer.

Snøfangere anbefales montert.

#### Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ikke krysslektet bak kledning, normal byggeskikk da denne boligen ble satt opp.

Det vil bli noe luftsirkulasjon inn mellom på og underbord.

Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.

Registrert noe avskallinger og oppsprekninger i bordkledning på gavlvegg.

Konsekvens/tiltak: Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

#### Takkonstruksjon/Loft

Registrert misfarginger på taktro og sperrer. Fuktmerker på taktro, sperrer og papp over isolasjon. Stedvise spor etter mus.

Piggmålinger i misfarget taktro viser verdier opp mot 17%. Dette betraktes som fuktig trevirke.

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 %).

Misfarginger er også bemerket i tidligere salgsoppgave.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og jevnlig kontroll.

Nærmere undersøkelser anbefales.

#### Vinduer

Registrert noe limrester på soveromsvindu i kjeller. Stedvis overmalte og stive pakninger. Noe treghet i mekanismer.

Eldre vinduer og innsettingsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på

befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.  
Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og fortløpende observasjoner.

#### Dører

Registrert avskallinger og sår på dører, karmen og terskler. Samt sår i pakninger.  
Konsekvens/tiltak: Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Terrassebord og håndløpere på platting og altan ut fra stue er ikke mulig å vurdere grunnet snø.  
Konsekvens/tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Nærmere undersøkelser når altan og platting er snøfrie anbefales.

#### Andre utvendige forhold

Registrert generelt brukslitasjer etter daglig bruk over tid i overflater. Oppsprekninger og svellinger i ytterdør.  
Registrert skjevhet i murvegg mot gårdsplass.  
Konsekvens/tiltak: Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.  
Nærmere undersøkelser anbefales.

#### Overflater

Registrert avskallinger, svellinger og skjevheter på laminatgolv i kjellerstue.  
Hakk og bulinger i vinylbelegg entré. Sprekk i betonggulv i bod.  
Noe sig inhimlingsplater på soverom 1.Etasje.  
Konsekvens/tiltak: Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.  
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.  
Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.  
Lokale ujevnheter og skjevheter er registrert.  
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.

#### Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.  
Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pakning på ovnsdører i sokkel er dels slitt bort.

Ref. opplysninger gitt av brannvesenet etter kontroll datert 10.11.2025: Vedovn i

1.Etasje står for nærmere brannmur iht. monteringsanvisning for ovn.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket. Lokale utbedringer.

#### Rom Under Terreng

Registrert bruk av svartpapp mellom grunnmur og utforing, samt dampsperre mellom panel og utforing. Bruk av svartpapp var normalt før i tiden, men ikke anbefalt metode i dag grunnet økt fare for kondensering i sjiktet. Bruk av dampsperre skaper enda et sjikt med ytterligere risiko for kondensering.

Utforede og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Ingen målbare eller visuelle tegn til skader, men det kan likevel

ikke utelukkes.

Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 12 %.

Dette betraktes som tørt trevirke.

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 %).

Ved søk med kapasitiv fuktmåler på gulv ble det ikke registrert negative fuktverdier.

Registrert sprekk i betonggulv i bod. Bemerket om at store deler av gulvet i bod er tildekket av lagrede gjenstander, undersøkelsen er begrenset som følge av dette.

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.

Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak: Løpende observasjoner og jevnlig kontroll.

#### Innvendige trapper

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Registrert stedvis avskallinger og hakk etter daglig bruk over tid.

Konsekvens/tiltak: Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Løpende vedlikehold.

#### Innvendige dører

Generelt hakk, sår, avskallinger og brukslitasjer på innerdører og karmmer.

Enkelte dører tar i karm/gulv. Noe løse dørhåndtak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak: Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

#### 1.Etasje - Bad - Overflater vegger og himling

Registrert stedwise skruerhull i veggflis, punktering av membran.

Oppsprekninger og hull ved silikonerings rundt rørgjennomføringer under vask, utsatt for fuktinntregning i tilstøtende konstruksjoner ved en evt. lekkasje.

Registrert svertesopp på silikonfuger.

Noe oppsprekking og skjolder i himling.

Liten sprekk i flis ved ett hjørne ned mot gulv.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Registrert rust på skruer i sluk.

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. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales.

#### 1.Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne. Registrert avskallinger og krakelering på servant.

Svertesopp på silikonfuge mot vegg.

Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

#### 1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning

Registrert stedwise hakk, sår, avskallinger og merker på innredningen.

Konsekvens/tiltak: Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

#### 1.Etasje - Kjøkken - Avtrekk

Enkel test med papirark viser minimal effekt fra avtrekk.

Registrert defekt lys.

Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring og nærmere undersøkelser anbefales.

#### Vannledninger

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.

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

#### Avløpsrør

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.

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

#### Varmesentral

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Anbefalt service intervall er hvert andre år.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Service anbefales.

#### Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Manglende deksel ved sikkerhetsventil.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak utover anmerket forhold siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

#### Fuktsikring og drenering

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg./kjeller vil og være avgjørende.

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har oppnådd en alder på 46 år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år. Registrert noe avskallinger og oppsprekninger i utvendig puss.

Konsekvens/tiltak: Forløpende vedlikehold og lokale utbedringer.

#### 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.

Eiendommen ligger i et Aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt

kartdatablad.

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

Ingen strakstiltak nødvendig ift. aktsomhetsområde, for ytterligere info se NVE sitt kartdatablad.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befarings.

Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

TG3

Kjeller - Bad - Generell

Badet i kjeller er av eldre dato.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har malt våtromsbelegg og himling har panel.

Innredet med gulvmontert wc, servant og dusjhjørne med forheng.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

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

Registrert motfall fra dusjsone mot dørterskel, samt avgrenset sluk. Ved en lekkasje fra vanninstallasjoner vil ikke vann ledes til sluk.

Stedvis opprevet våtromsbelegg, rust på skruer i sluk, ingen synlig membran i sluket.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak: Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Kjeller - Vaskerom - Generell

Vaskerommet i kjeller er av eldre dato.

Rommet har gulv uten gulvvarme. Ingen oppvarming forøvrig.

Gulv er belagt med flis, vegger har malt mur og malte sponplater, himling har panel.

Innredet med skyllekar, benkeplate, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv. Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Registrert rust på skruer i sluk, ingen synlig membran i sluket.

Rommet mangler tilluft, økt fare for utvikling av sopp og fuktskader.

Sponplater på vegg er uegnet materialet i våtrom.

Slukløsning og evt. membran har passert halvparten av forventet levetid.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og bemerkede forhold.

Konsekvens/tiltak: Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

#### Elektrisk anlegg

Sikringsskap er plassert .

Skapet inneholder skrusikringer og måler.

Registrert løs ledning med kobling i garasje, ufagmessig utførelse.

Løst opplagt ledning på kaldloft.

Generell kommentar: Alder på anlegget og bemerkede forhold tilsier at en utvidet EI-kontroll anbefales. Dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.

Kostnadsestimat er for utbedring av anmerkede forhold samt utvidet EI-kontroll.

Kostnadsestimat: Under 20 000

#### Forstøtningsmurer

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000

#### TGIU

##### Utvendige trapper

Trapp av tre beliggende i terreng ved altan 1.Etasje.

Trinn av terrassebord. Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

#### Kjeller - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

#### Kjeller - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.

Lovlighet:

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

Kommentar:

I 1. Etasje er det på tegninger vist inngang med vindfang hvor det i dag er kontor.

I kjeller er badet vist som mindre enn hva det er i dag, deler av bad er bygd inn i vaskerom.

Boder i kjeller er vist som én bod.

Deler av kjellerstue er på tegninger vist som to rom, henholdsvis "Mat" og "Klær".

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Tord Minsaas, datert 22.12.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Beskrivelse:

Før forrige eier var det en utetthet ved luftehatt på tak (2012). Område rundt luftehaten har misfarging som følge av tidligere utetthet (ingen råte eller fukt) forrige eier utførte tiltak for forbedret lufting samt ekstra tetting. Jeg fikk problem med at det rant kondens fra utside på utluftings rør til kloakk. Jeg har isolert rør til utlufting av kloakk for og unngå kondens. Ingen tegn til fukt eller kondens etter utbedring. Forrige har lagt nytt yttertak (2018). Medfølgende ny pipehatt og luftehatt.

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

Svar: Ja

Beskrivelse:

Vi fikk sotskade på stue og kjøkken, kort tid etter vi overtok huset. Det ble muret inn nytt rør i pipe av godkjent murer.

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

Svar: Ja

Beskrivelse:

Riss/sprekk i mur til Garasje, her er det påført ny skvett-puss. Kjenner ikke til sprekker eller skader på grunnmuren til selve huset.

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

Svar: Ja

Beskrivelse:

Vi har tatt 2 mus i høst ute på veranda utenfor soverom.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Det ble montert balansert ventilasjonsanlegg i 2 etasje. Dette ble gjort på dugnad med en som jobbet for Flexit.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

2025 uteområde:

Det ble gravd ut og murtopp sagamur på enden av tomt mot nabo, samt rettet av plenen og sodd ny plen.

Garasje: Nye vindskier og blekk på garasje. Enebolig: Nytt vindu på soverom. 2024:

Fjernet gammel mur og pukksatt skråning ned mot vei.

2023 terrasse:

Bygget ny terrasse, gravde ut mer under terrasse og murtopp støttemur. 2022.

Uteområde Rettet av parkerings plass, fylt på med singel og ordnet fall fra garasje.

2018 Enebolig:

- Nytt yttertak(ambassadør takplater) - Nye takrenner - Nye nedløpsrør - Ny pipehatt og luftehatt Fasade garasje og enebolig ble malt i 2018.

## **Innhold**

Sokkel:

Bad, vaskerom, soverom, gang, entré, kjellerstue, 2 boder. Garasje.

1. etasje:

Bad, kjøkken, kontor, 2 soverom, stue.

## **Standard**

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 må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## **Innbo og løsøre**

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

**Hvitevarer**

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

**Moderniseringer og påkostninger**

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Installert balansert ventilasjon i 1.Etg.
- Etablert ny veranda ut fra stue.
- Etablert ny støttemur i 2025.
- Enkelte overflater er pusset opp i senere tid.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt. Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Tord Minsaas, datert 22.12.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

**TV/Internett/Bredbånd**

Det er installert Fiberbredbånd i boligen.

**Parkering**

På egen gårds plass, samt i dobbel garasje.

**Forsikringsselskap**

Fremtind

**Polisenummer**

2244563

**Diverse**

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

## 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.

### **Energikarakter**

E

### **Energifarge**

Gul

### **Info energiklasse**

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

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 590 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 29 861

### **Kommunale avgifter år**

2025

### **Info kommunale avgifter**

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

Eiendommen har vannmåler.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660,-kommer i tillegg.

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

### **Formuesverdi primær**

Kr 573 412

### **Formuesverdi primær år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 2 293 647

### **Formuesverdi sekundær år**

2023

### **Andre utgifter**

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

### **Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 337, bruksnummer 33 i Steinkjer kommune.

### **Offentligrettslig pålegg**

Følgende er anmerket fra Brannvesenet Midt IKS ved kontroll 06.11.2025:

Avvik som er registrert:

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

Anmerkninger som er registrert:

1. Det mangler godkjent takstige for sikker atkomstmulighet for feiing og tilsyn av skorstein.

Typegodkjent takstige som er festet i bærende konstruksjon må monteres.

2. Ildsted - Vedovn - Stue 1 etasje (1-1) Bakplate/brennplate inni ildstedet mangler en bit i toppen. Over tid kan yttergodset i ildstedet svekkes og kan da sprekke opp.

Anbefaler at bakplaten byttes.

3. Ildsted (Aduro 1-1) står for nærme brannmur. Ifølge monteringsveiledningen til produktet skal det være minimum 5 cm avstand fra baksiden av ildstedet og til brannmur.

4. Pulverslokkeren er fra 1990 og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slokkemiddel i hver boenhet

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

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/337/33:

31.10.1978 - Dokumentnr: 8302 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:1702 Gnr:337 Bnr:3

07.10.1993 - Dokumentnr: 6833 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1702 Gnr:337 Bnr:54

07.10.1993 - Dokumentnr: 6834 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 17315 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:337 Bnr:33

01.01.2020 - Dokumentnr: 1086041 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:337 Bnr:33

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for enebolig datert 16.05.1979.

Det er i ferdigattesten anmerket følgende forhold:

Endel tilfyllings- og planeringsarbeider med anordning av fall fra huset gjenstår.

Utvendig grunnmur mangler puss.

Boder og hobbyrom er delvis uinnredet og upusset.

Terrassedør må holdes avsperrert inntil terrasse er ferdig.

Dus/wc underetasje er ikke innredet

Vaskerom må gis forskriftsmessig avtrekk som avtalt.

Det er utstedt ferdigattest for garasje datert 17.01.1984.

Det er utstedt ferdigattest for veranda datert 16.01.1984.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

16.05.1979.

### **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.

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

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

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

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

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

grunneiere og brukere av veien.

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

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Sunnan grendesenter datert 19.09.1984 kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 590 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

64 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

66 140 (Omkostninger totalt)

83 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 656 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
2 673 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
2 675 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 66 140

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5

600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastprovisjon kr. 39.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 250 Digital salgsoppgave

6 500 Kommunale opplysninger

17 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

3 000 Tilretteleggingsgebyr

1 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 500 Utlegg fotograf

16 000 Utlegg takst/tilstandsrapport

290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 80 050

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**

07.01.2026



















# Plantegning



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

**EFXIT**

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

# Plantegning

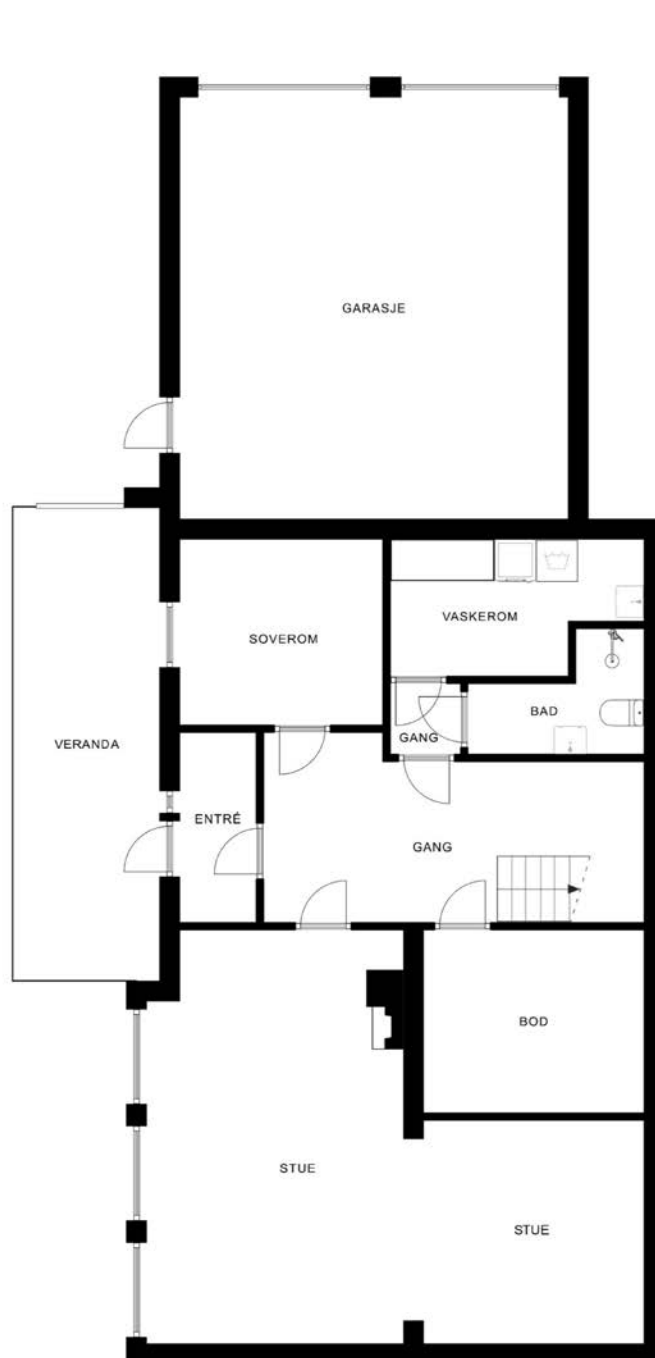


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning



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

**EFXIT**

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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal  
Steinkjer  
Namsos  
Grong  
Rørvik  
Mosjøen  
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Forsetbakken 1, 7717 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 337, bnr. 33

Sum areal alle bygg: BRA: 198 m<sup>2</sup> BRA-i: 164 m<sup>2</sup>



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

Befaringsdato: 01.12.2025

Rapportdato: 22.12.2025

Oppdragsnr.: 22588-1034

Referansenummer: BA1058

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



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

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

## Norsk takst

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



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

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

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

## 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.

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

### Rapportansvarlig

Stian Hallan Iversen  
Uavhengig Takstingeniør  
stian@takstmidt.no  
473 74 562

### Medansvarlig

Tord Minsaas  
Uavhengig Takstingeniør  
tord@takstmidt.no  
970 12 847



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



#### 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 lettklinkerbetong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning, liggende kledning på deler av fasader.  
Sperretak med saltakform, tekket med profilerte plater av metall.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Installert balansert ventilasjon i 1.Etg.
- Etablert ny veranda ut fra stue.
- Etablert ny støttemur i 2025.
- Enkelte overflater er pusset opp i senere tid.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

## 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 må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## Enebolig - Byggeår: 1979

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm, vedfyring og varmepumpe.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

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

I 1. Etasje er det på tegninger vist inngang med vindfang hvor det i dag er kontor.

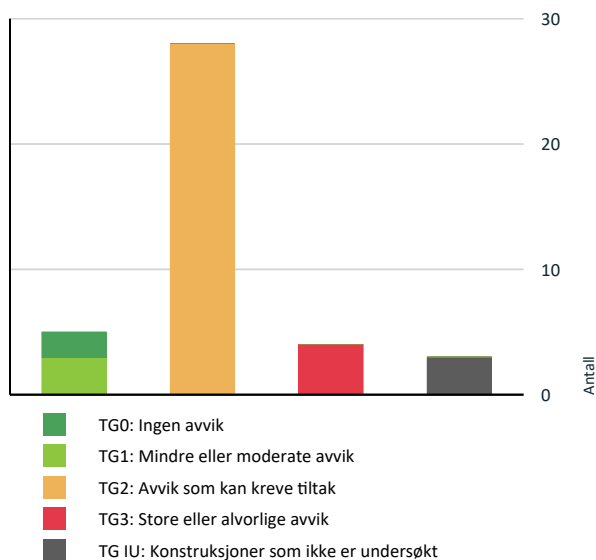
I kjeller er badet vist som mindre enn hva det er i dag, deler av bad er bygd inn i vaskerom.

Boder i kjeller er vist som én bod.

Deler av kjellerstue er på tegninger vist som to rom, henholdsvis "Mat" og "Klær".

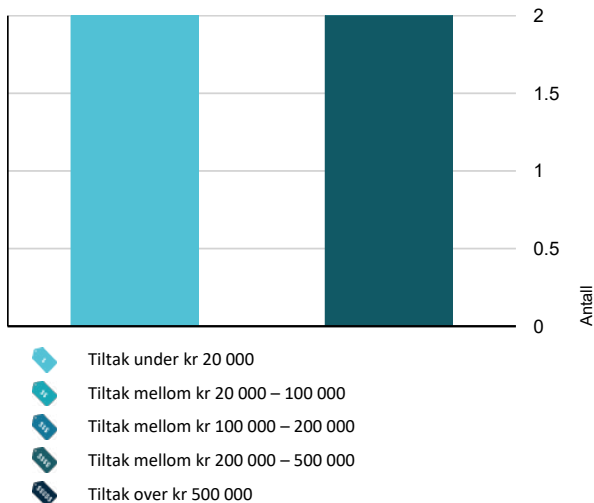
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmurer [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

|                                                           |                             |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|
| ! Innvendig > Overflater                                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Radon                                       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Pipe og ildsted                             | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Rom Under Terreng                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige trapper                          | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Innvendig > Innvendige dører                            | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Vannledninger                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør                     | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmesentral                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank                | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering                 | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter                  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Terrengforhold                           | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger       | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling  | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning   | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning | <a href="#">Gå til side</a> |
| ! Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Avtrekk                  | <a href="#">Gå til side</a> |

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1979

### Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdiggattest.

### Anvendelse

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Tilbygg / modernisering

|      |         |         |
|------|---------|---------|
| 1984 | Tilbygg | Garasje |
|------|---------|---------|

## UTVENDIG

### Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Synlig del av taket på huset er tekket med profilerte plater av metall, opplyst skiftet i 2018 via tidligere salgsoppgave. Begrenset kontrollmulighet grunnet snø.

Det er uvisst om undertak ble skiftet samtidig.

Synlig del av taket på garasjen er tekket med pappshingel. Begrenset kontrollmulighet grunnet snø.

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

Siden taket (takkonstruksjon, takteking 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.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på takteking av pappshingel.

Taktekingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder.

Evt. skader som bulker, mose mm. er ikke mulig å kontrollere.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Når taktekingen begynner å bli gammel, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Nærmere undersøkelser når tak er snøfrie anbefales.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp på huset er av metall. Renner og nedløp på garasjedel er av plast. Heldekkende pipebeslag over tak. Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Registrert brudd i renner ved renneskjøt. Skjøtestykke er ikke tilstrekkelig festet. Registrert sig i takrenne, samt misfarginger og malingssøl på renner og nedløp av plast. Taket mangler snøfangere, økt fare for snø/isras.

### Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.

Lokale utbedringer.  
Snøfangere anbefales montert.



## TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret i bindingsverkskonstruksjon. Boligen er kledd med tømmermannskledning, liggende kledning på deler av fasader. Siste malingsvedlikehold opplyst utført via tidligere salgsoppgave i 2018.

### Vurdering av avvik:

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

Ikke krysslektet bak kledning, normal byggeskikk da denne boligen ble satt opp. Det vil bli noe luftsirkulasjon inn mellom på og underbord. Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden. Registrert noe avskallinger og oppsprekninger i bordkledning på gavlvegg.

### Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med w-takstoler.  
Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft.  
Taktro av bord, ukjent oppbygging over denne.  
Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert misfarginger på taktro og sperrer. Fuktmerker på taktro, sperrer og papp over isolasjon. Stedvise spor etter mus.  
Piggmålinger i misfarget taktro viser verdier opp mot 17%. Dette betraktes som fuktig trevirke.  
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 %).  
Misfarginger er også bemerket i tidligere salgsoppgave.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og jevnlig kontroll.  
Nærmere undersøkelser anbefales.

# Tilstandsrapport



## Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 3-lags isolerglass stemplet 1978. Enkelte vinduer er skiftet i nyere tid.

**Årstall:** 1978

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe limrester på soveromsvindu i kjeller. Stedvis overmalte og stive pakninger. Noe treghet i mekanismer.

Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og fortløpende observasjoner.



## Dører

Utadslående ytterdør i tre med sidefelt av glass.

Utadslående balkongdør fra stue og soverom, med 2-lags isolerglass i høy brystning.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Registrert avskallinger og sår på dører, karmen og terskler. Samt sår i pakninger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.



## Balkonger, terrasser og rom under balkonger

- Altan ut fra stue fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke.
- Treplatting med spaltegulv av terrassebord lagt på avrettet grunn ved hovedinngang.
- Balkong ut fra soverom, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke.

Snødekt mark på befaringsdagen, undersøkelsen er begrenset som følge av dette.

### Vurdering av avvik:

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

Terrassebord og håndløpere på platting og altan ut fra stue er ikke mulig å vurdere grunnet snø.

## Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser når altan og platting er snøfrie anbefales.



## Utvendige trapper

Trapp av tre beliggende i terreng ved altan 1. Etasje.  
Trinn av terrassebord.

### Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Andre utvendige forhold

Garasje  
Garasjen henger sammen med hovedbygningen.  
Vegger av lettklinkerbetong og trekonstruksjoner.  
Tak i saltaksform tekket med pappshingel.  
Støpte gulv.  
Tilkost via to leddporter i tre og en tredør.  
Kaldoft over garasjen med adkomst via luke og stige.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert generelt brukslitasjer etter daglig bruk over tid i overflater. Oppsprekninger og svellinger i ytterdør.  
Registrert skjevhet i murvegg mot gårdsplass.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.  
Nærmere undersøkelser anbefales.



## INNENDIG

## TG 2 Overflater

Gulv: Vinylbelegg, laminat, klikkvinyl, fritt eksponert betong.  
Vegger: Mdf plater, panel, murvegg, malte glatte plater,  
Himlinger: Hvite himlingsplater, panel.  
Enkelte overflater er opplyst skiftet/pusset opp i løpet av eiers og forrige eiers tid.  
De fleste overflatene i 1. Etasje er opplyst nymalt/skiftet etter sotskade i 2020.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert avskallinger, svellinger og skjevheter på laminatgolvet i kjellerstue.  
Hakk og bulinger i vinylbelegg entré. Sprekk i betonggulv i bod.  
Noe sig inhimlingsplater på soverom 1. Etasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.



## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Lokale ujevnheter og skjevheter er registrert.

### 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 2 Radon

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en elementpipe.

Sotluke er plassert i kjeller.

Boligen har installert vedovn på stue og innsatspeis kjellerstue.

Ovn på stue er opplyst montert i 2018 via tidligere salgsoppgave.

Siste tilsyn av brannvesenet er utført i 2025.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pakning på ovnsdører i sokkel er dels slitt bort.

Ref. opplysninger gitt av brannvesenet etter kontroll datert 10.11.2025: Vedovn i 1.Etasje står for nærmeste brannmur iht. monteringsanvisning for ovn.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
- Skadet stein i ovnen må skiftes ut for å lukke avviket.

Lokale utbedringer.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Innredet underetasje.

I all hovedsak utforede vegger mot terreng.

Støpte gulv overlatt med klikkgulv, belegg og flis. Betonggulv i boder er fritt eksponert.

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert bruk av svartpapp mellom grunnmur og utforing, samt dampspærre mellom panel og utforing. Bruk av svartpapp var normalt før i tiden, men ikke anbefalt metode i dag grunnet økt fare for kondensering i sjiktet. Bruk av dampspærre skaper enda et sjikt med ytterligere risiko for kondensering.

Utforede og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Ingen målbare eller visuelle tegn til skader, men det kan likevel ikke utelukkes.

Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 12 %.

Dette betraktes som tørt trevirke.

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 %).

Ved søk med kapasitiv fuktmåler på gulv ble det ikke registrert negative fuktverdier.

Registrert sprekke i betonggulv i bod. Bemerket om at store deler av gulvet i bod er tildekket av lagrede gjenstander, undersøkelsen er begrenset som følge av dette.

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.

Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjoner og jevnlig kontroll.



# Tilstandsrapport

## 1 TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer er en repostrapp i treverk.  
Åpne stusstrinn.  
Forøvrig malt trevirke.  
Trappen er opplyst slipt ned og overflatebehandlet i nyere tid.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Registrert stedvise avskallinger og hakk etter daglig bruk over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Løpende vedlikehold.

## 1 TG 2 Innvendige dører

Nyere formpressede dører i hvit utførelse.  
Enkelte eldre dører i finér.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt hakk, sår, avskallinger og brukslitاسjer på innerdører og karmen.  
Enkelte dører tar i karm/gulv. Noe løse dørhåndtak på enkelte dører.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Badet i 1. etasje er av eldre dato, opplyst pusset opp i 2000 med nye overflater. Servantinnredning, vegghengt toalett og kabinett opplyst nytt i 2018 via tidligere salgsoppgave.  
Rommet har gulv med gulvvarme.  
Gulv og vegger er belagt med flis og himling har hvite himlingsplater.  
Innredet med vegghengt WC, servantinnredning og dusjkabinett.  
Mekanisk avtrekk, tilluft via dør.  
Plastsluk i gulv.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert stedvis skruehull i veggflis, punktering av membran.

Oppsprekninger og hull ved silikonerings rundt rørgjennomføringer under vask, utsatt for fuktinntregning i tilstøtende konstruksjoner ved en evt. lekkasje.

Registrert svertesopp på silikonfuger.

Noe oppsprekking og skjolder i himling.

Liten sprekk i flis ved ett hjørne ned mot gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

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

Registrert rust på skruer i sluk.

#### 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.

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales.

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Registrert avskallinger og krakelering på servant.

Svertesopp på silikonfuge mot vegg.

#### Konsekvens/tiltak

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

## 1. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



## KJELLER > BAD

### TG 3 Generell

Badet i kjeller er av eldre dato.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har malt våtromsbelegg og himling har panel.

Innredet med gulvmontert wc, servant og dusjhjørne med forheng.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Registrert motfall fra dusjsone mot dørterskel, samt avgrenset sluk. Ved en lekkasje fra vanninstallasjoner vil ikke vann ledes til sluk. Stedvis opprevet våtromsbelegg, rust på skruer i sluk, ingen synlig membran i sluket. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og bemerkede forhold.

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## KJELLER > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJELLER > VASKEROM

### Generell

Vaskerommet i kjeller er av eldre dato.  
Rommet har gulv uten gulvvarme. Ingen oppvarming forøvrig.  
Gulv er belagt med flis, vegger har malt mur og malte sponplater, himling har panel.  
Innredet med skyllekar, benkeplate, varmtvannsberede og opplegg for vaskemaskin.  
Naturlig avtrekk, ingen tilluft.  
Plastsluk i gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

Registrert rust på skruer i sluk, ingen synlig membran i sluket.  
Rommet mangler tilluft, økt fare for utvikling av sopp og fuktskader.  
Sponplater på vegg er uegnet materialet i våtrom.  
Slukløsning og evt. membran har passert halvparten av forventet levetid.  
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og bemerkede forhold.

## Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



## KJELLER > VASKEROM

### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **Overflater og innredning**

Kjøkken i 1. etasje er opplyst via tidligere salgsoppgave å være fra 2012.  
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.  
Benkeplater med vask og koketopp.  
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.  
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

**Årstall:** 2012

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Registrert stedvise hakk, sår, avskallinger og merker på innredningen.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **Avtrekk**

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

#### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Enkel test med papirark viser minimal effekt fra avtrekk.  
Registrert defekt lys.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Lokal utbedring og nærmere undersøkelser anbefales.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

# Tilstandsrapport

## TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger som er synlige er av kobber. Synlig del av hovedinntak plassert på vaskerom. Hovedstoppekrane og vannmåler plassert på inntaket.

Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

### Vurdering av avvik:

- 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.

### Konsekvens/tiltak

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



## TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

### Vurdering av avvik:

- 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.

### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

Boligen har installert balansert ventilasjon i 1.Etasje og har naturlig ventilasjon via veggventiler og vindusventiler i kjeller. Ventilasjonsggregatet av typen Heru 95 T EC er plassert på kaldloft og er opplyst montert i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



## TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe etablert i trappeoppgang. Siste service er opplyst utført i 2020.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Anbefalt service intervall er hvert andre år.

## Konsekvens/tiltak

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

Service anbefales.



## 1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert på vaskerom, denne rommer 198 liter og er fra 2004.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Manglende deksel ved sikkerhetsventil.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



## 1 TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert .

Skapet inneholder skrusikringer og måler.

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**

# Tilstandsrapport

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1979**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Montering av sikkerhetsbryter for varmtvannsbereder.**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Ja Branntilløp i stikkontakt for varmtvannsbereder på vaskerom. Sikkerhetsbryter ble montert etter dette.**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Ja**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Nei**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Registrert løs ledning med kobling i garasje, ufagmessig utførelse.  
Løst opplagt ledning på kaldloft.**

## Generell kommentar

Alder på anlegget og bemerkede forhold tilsier at en utvidet El- kontroll anbefales. Dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand. Kostnadsestimat er for utbedring av anmerkede forhold samt utvidet El-kontroll.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

# Tilstandsrapport



## TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Røykvarslere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.  
Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

# Tilstandsrapport

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

Det er observert bruk av grunnmursplast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerbetong, utvendig pusset.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har oppnådd en alder på 46 år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år. Registrert noe avskallinger og oppsprekninger i utvendig puss.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forløpende vedlikehold og lokale utbedringer.



## TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av betongstein ved trapp ned fra altan.  
Mur opplyst etablert i 2025.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: Under 20 000



# Tilstandsrapport

## TG 2 Terrenghold

Terrengholdene rundt boligen er skrånende.

### 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.

Eiendommen ligger i et Aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt kartdatablad.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Ingen strakstiltak nødvendig ift. aktsomhetsområde, for ytterligere info se NVE sitt kartdatablad.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør og vannledninger er av ukjent type. 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:

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

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befarings.

### Konsekvens/tiltak

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

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

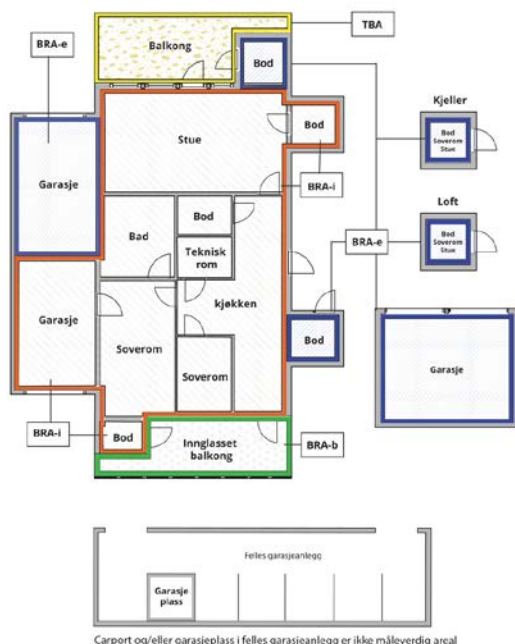
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 86                            |                             |                            | 86  | 34                              |
| Kjeller        | 78                            | 34                          |                            | 112 | 15                              |
| <b>SUM</b>     | <b>164</b>                    | <b>34</b>                   |                            |     | <b>49</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>198</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)                                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|--------------------------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Bad, kjøkken, kontor, soverom, soverom 2, stue               |                             |                            |
| Kjeller  | Bad, vaskerom, soverom, gang, entré, kjellerstue, bod, bod 2 | Garasje                     |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* I 1. Etasje er det på tegninger vist inngang med vindfang hvor det i dag er kontor.  
I kjeller er badet vist som mindre enn hva det er i dag, deler av bad er bygd inn i vaskerom.  
Boder i kjeller er vist som én bod.  
Deler av kjellerstue er på tegninger vist som to rom, henholdsvis "Mat" og "Klær".

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se egenerklæring for videre info.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|          | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|----------|------------|------------|
| Enebolig | 155        | 9          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato       | Til stede    | Rolle         |
|------------|--------------|---------------|
| 01.12.2025 | Tord Minsaas | Takstingeniør |

## Matrikkeldata

| Kommune        | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold    |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|---------------|
| 5006 STEINKJER | 337  | 33   |      | 0    | 1128.6 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Forsetbakken 1

### Hjemmelshaver

Hårnes Hans Marius Baglo

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt ved Fossemvatnet i Steinkjer kommune.

Ca.13 km. til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse             | Dato       | Kommentar            | Status           | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|----------------------|------------------|-------|---------|
| Energirapport           | 04.12.2025 |                      | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Kommunalinformasjon     | 30.11.2025 |                      | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 16.05.1979 | Ferdigattest bolig   | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Brukstillat./ferdigatt. | 17.01.1984 | Ferdigattest garasje | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Egenerklæring           | 15.12.2025 |                      | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Tegninger               | 04.12.2025 |                      | Gjennomgått      |       | Nei     |
| Infoland.no             | 04.12.2025 |                      | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 22.12.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BA1058>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                    |  |
|--------------------|--|
| Meglerfirma        |  |
| Aktiv EM Steinkjer |  |
| Oppdragsnr.        |  |
| 1708250283         |  |

|                          |
|--------------------------|
| Selger 1 navn            |
| Hans Marius Baglo Hårnes |

|                |  |
|----------------|--|
| Gateadresse    |  |
| Forsetbakken 1 |  |

|           |        |
|-----------|--------|
| Poststed  | Postnr |
| STEINKJER | 7717   |

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1708250283

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Før forrige eier var det en utetthet ved luftehatt på tak (2012). Område rundt luftehatten har misfarging som følge av tidligere utetthet (ingen råte eller fukt) forrige eier utførte tiltak for forbedret lufting samt ekstra tetting. Jeg fikk problem med at det rant kondens fra utside på utluftings rør til kloakk. Jeg har isolert rør til utlufting av kloakk for og unngå kondens. Ingen tegn til fukt eller kondens etter utbedring. Forrige har lagt nytt yttertak (2018). Medfølgende ny pipehatt og luftehatt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi fikk sotskade på stue og kjøkken, kort tid etter vi overtok huset. Det ble muret inn nytt rør i pipe av godkjent murer.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Riss/sprekk i mur til Garasje, her er det påført ny skvett-puss. Kjenner ikke til sprekker eller skader på grunnmuren til selve huset.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi har tatt 2 mus i høst ute på veranda utenfor soverom.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Det ble montert balansert ventilasjonsanlegg i 2 etasje. Dette ble gjort på dugnad med en som jobbet for Flexit.

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

2025 uteområde: Det ble gravd ut og murtepp sagamur på enden av tomt mot nabo, samt rettet av plenen og sodd ny plen. Garasje: Nye vindskier og blekk på garasje. Enebolig: Nytt vindu på soverom. 2024: Fjernet gammel mur og pukksatt skråning ned mot vei. 2023 terrasse: Bygget ny terrasse, gravde ut mer under terrasse og murtepp støttemur. 2022. Uteområde Rettet av parkerings plass, fylt på med singel og ordnet fall fra garasje. 2018 Enebolig: - Nytt yttertak(ambassadør takplater) - Nye takrenner - Nye nedløpsrør - Ny pipehatt og luftehatt Fasade garasje og enebolig ble malt i 2018.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Foreligger tilstandsrapport fra tidligere eier 2019.

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250283

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250283

| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Hans Marius Hårnes | 2094ada71d96cef297906<br>45570e49c4f7e9dc941 | 15.12.2025<br>16:05:13 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

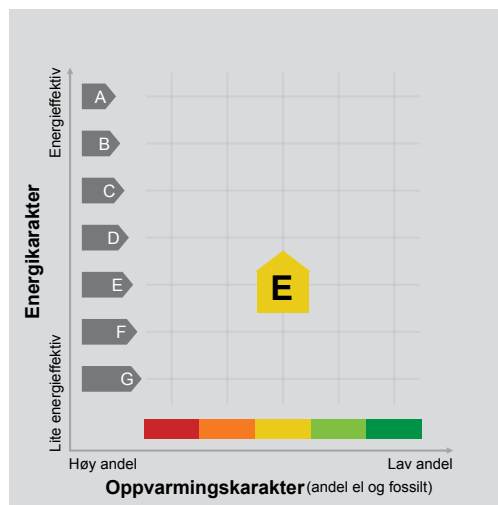
Document reference: 1708250283

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

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Forsetbakken 1           |
| Postnummer        | 7717                     |
| Sted              | STEINKJER                |
| Kommunenavn       | Steinkjer                |
| Gårdsnummer       | 337                      |
| Bruksnummer       | 33                       |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 185014304                |
| Bruksenhetsnummer | H0101                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-195153 |
| Dato              | 04.12.2025               |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved
- Montere automatikk på utebelysning

- Tidsstyring av panelovner
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Enebolig  
**Byggeår** 1979  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 164  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Varmpumpe  
Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

#### Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

#### Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### Tiltak 4: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

#### Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

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

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 18: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 20: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 22: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

# Nabolagsprofil

Forsetbakken 1 - Nabolaget Sunnan/Binde - vurdert av 15 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

|                                    |                   |
|------------------------------------|-------------------|
| Berg<br>Linje 733                  | 2 min<br>2.3 km   |
| Steinkjer stasjon<br>Linje F7, R70 | 13 min<br>12.1 km |
| Namsos lufthavn                    | 1 t 6 min         |
| Trondheim Værnes                   | 1 t 34 min        |

## Skoler

|                                                             |                   |
|-------------------------------------------------------------|-------------------|
| Binde skole (1-7 kl.)<br>92 elever, 6 klasser               | 6 min<br>5.6 km   |
| Byafossen skole (1-7 kl.)<br>117 elever, 8 klasser          | 9 min<br>8.7 km   |
| Ogndal skole (1-7 kl.)<br>54 elever, 3 klasser              | 9 min<br>10.2 km  |
| Egge ungdomsskole (8-10 kl.)<br>293 elever, 17 klasser      | 12 min<br>12.6 km |
| Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)<br>499 elever, 37 klasser | 14 min<br>12.6 km |
| Steinkjer vgs<br>750 elever, 44 klasser                     | 14 min<br>12.6 km |
| Mære landbruksskole<br>165 elever                           | 25 min<br>24.3 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



## Naboskapet

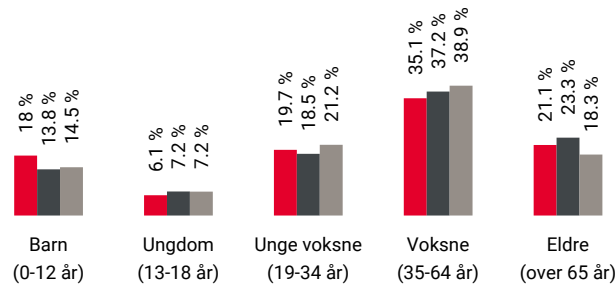
Godt vennskap 70/100



## Kvalitet på skolene

Bra 67/100

## Aldersfordeling



| Område            | Personer  | Husholdninger |
|-------------------|-----------|---------------|
| Sunnan/Binde      | 757       | 354           |
| Steinkjer kommune | 24 004    | 11 970        |
| Norge             | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                          |                 |
|------------------------------------------|-----------------|
| Marisletta barnehage (1-5 år)<br>56 barn | 6 min<br>5.6 km |
| Følling barnehage (1-5 år)<br>25 barn    | 5 min<br>6.2 km |
| Byafossen barnehage (0-5 år)<br>56 barn  | 9 min<br>8.7 km |

## Dagligvare

|                                                   |                   |
|---------------------------------------------------|-------------------|
| Coop Marked Stod<br>PostNord                      | 5 min<br>4.6 km   |
| Bunnpris Guldbergaunet<br>Post i butikk, PostNord | 12 min<br>11.1 km |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 94/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Gateparkering

Lett 89/100

## Sport

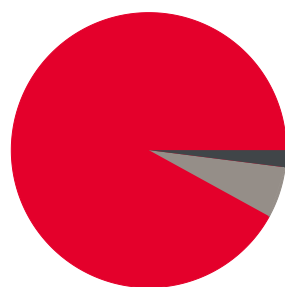
Stod Samfunnshus flerbrukshall 6 min   
Aktivitetshall 5.6 km

Sem skole 6 min   
Aktivitetshall, ballspill 6 km

3T-Steinkjer 13 min

Motus Treningssenter 15 min

## Boligmasse



92% enebolig  
2% blokk  
6% annet

«Rolig bygd med store  
muligheter for friluftsliv.»

Sitat fra en lokalkjent

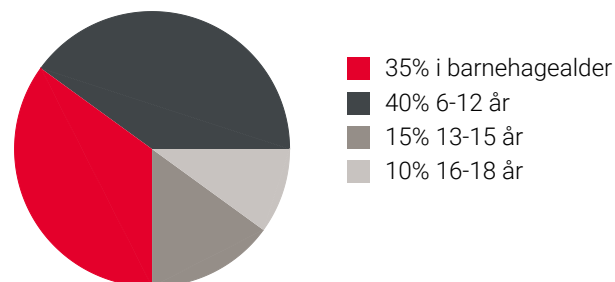


## Varer/Tjenester

Dampsaga Senter 13 min

Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer 12 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

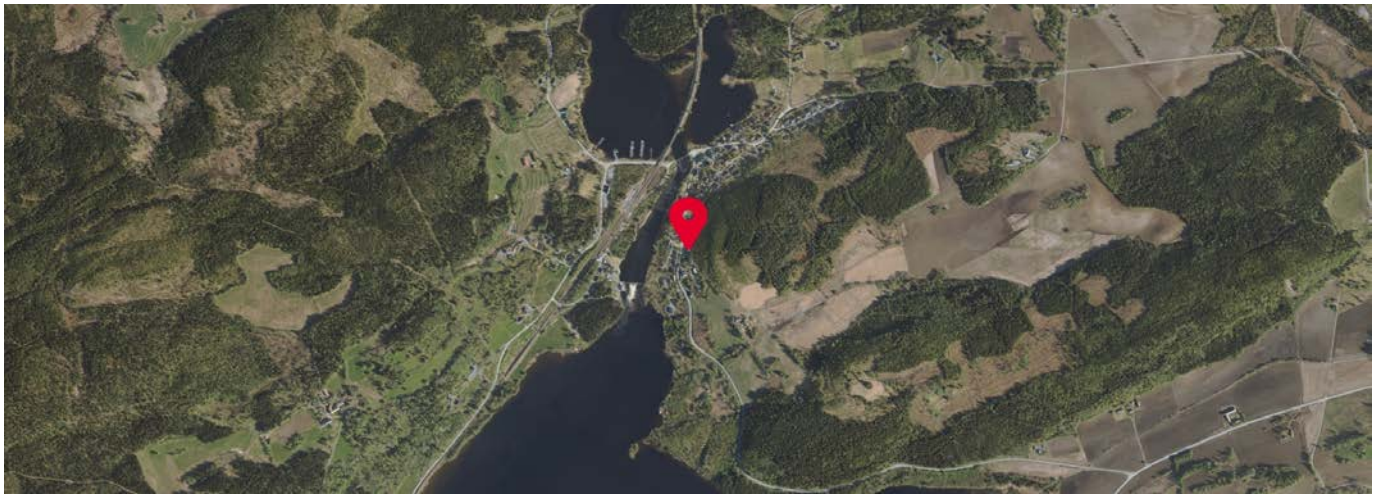


0% 43%

Sunnan/Binde  
Steinkjer kommune  
Norge

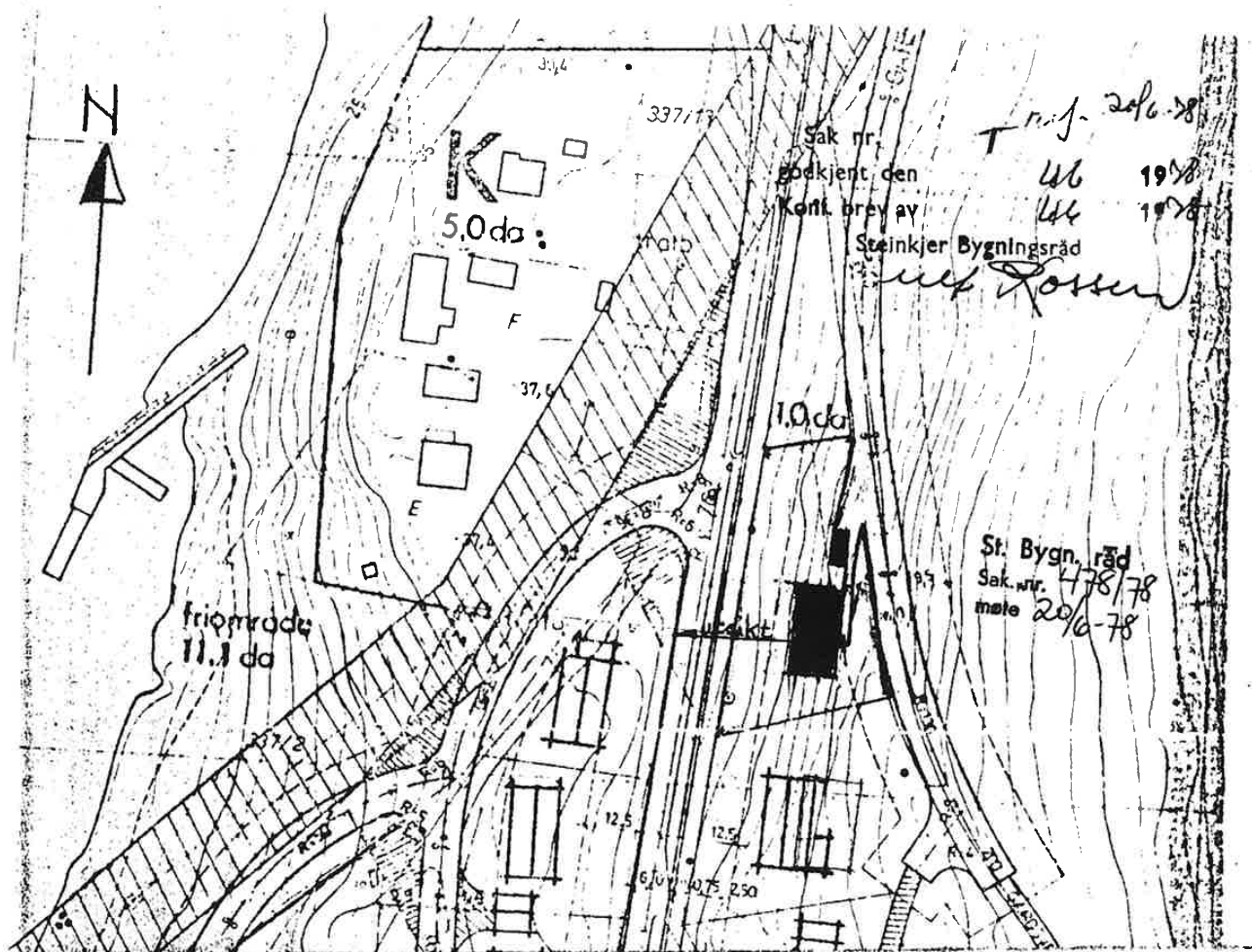
## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 29% | 33%   |
| Ikke gift     | 57% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 5%  | 4%    |





SITUASJONSPLAN for tomt ..... vei ..... nr. ....  
 byggefelt ... **SUNNAN** .....  
 g.nr. .... byggekommune **STEINKJER** .....  
 mål ... **1:1000** ..... b.nr. ....  
 navn ..... **HALLVARD NORDGÅRD** .....  
 postadresse ..... **SUNNAN, 7700 STEINKJER** .....

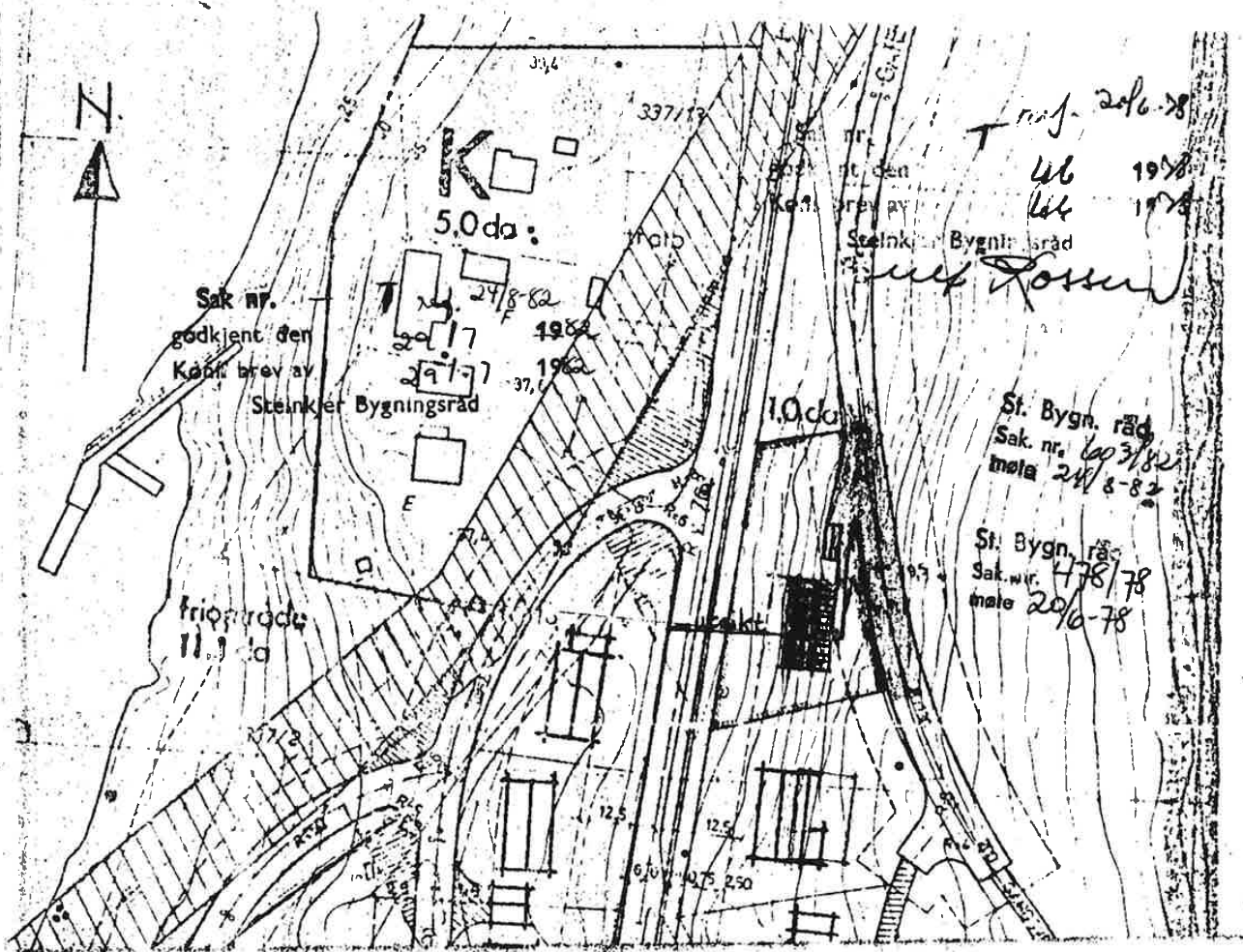


Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, mønretnings, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.

SITUASJONSPLAN for tomt ..... vei ..... nr. ....  
 byggefelt nr. **SUNNAN** .....  
 g.nr. .... byggekommune **STEINKJER** .....  
 mål **1:1000** ..... b.nr. ....  
 navn ..... **HALLVARD NORDGÅRD** .....  
 postadresse ..... **SUNNAN 7700 STEINKJER** .....



Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

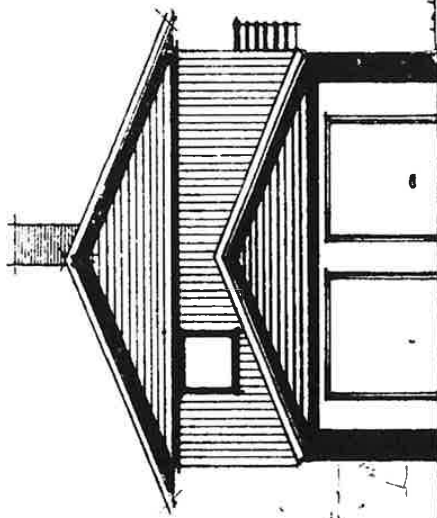
1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, mønretning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.

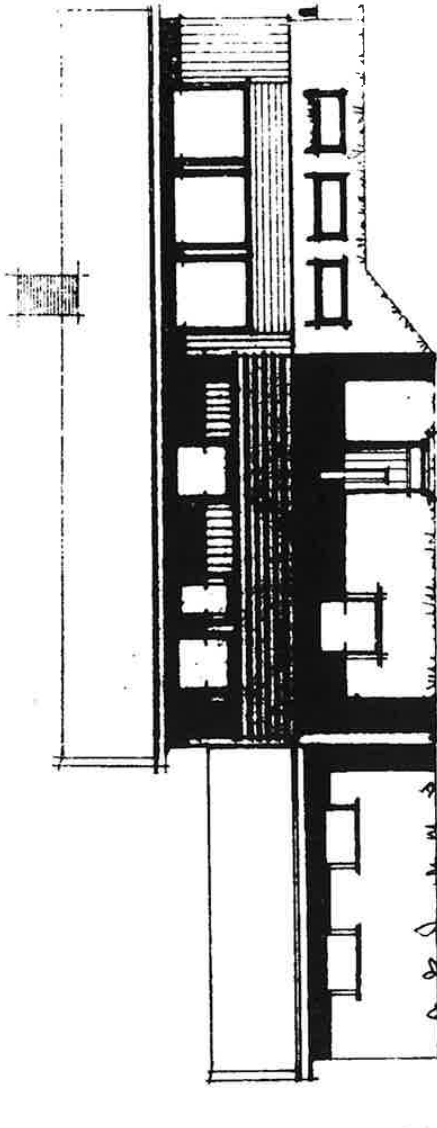








FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

HALLVARD NORDBÅRD, SUNNAN, STEINKJER

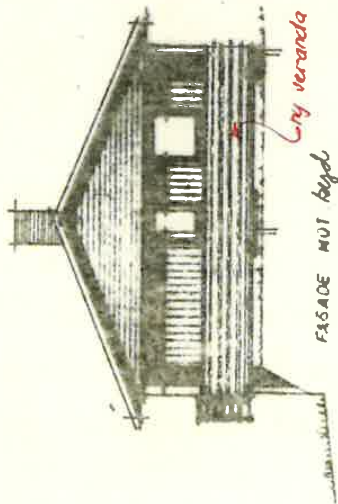
DONNEL GRASJE

MALESTOLIC 1.100

TEGN. 18.06.82 Laga Helsing.

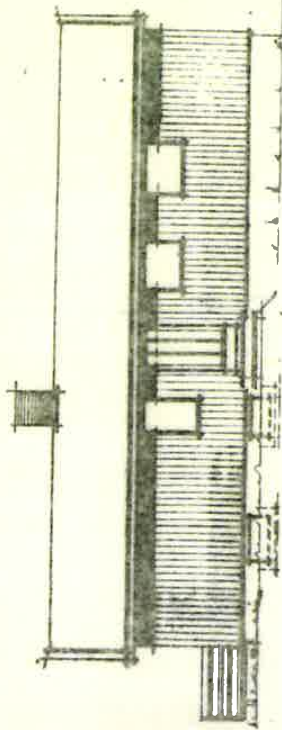
Sak nr. — 1 ref. 24/8-82  
godkjent den 29/7 1982  
Kont. brev av 29/7 1982  
Steinkjer Bygningråd  
Bj. Krogseth

Sak nr. 007/82  
møte 24/8-82



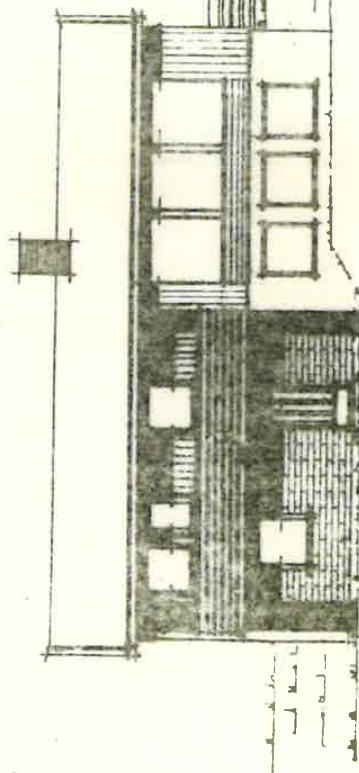
FASADE MOT ØST

ny veranda



FASADE MOT VEST

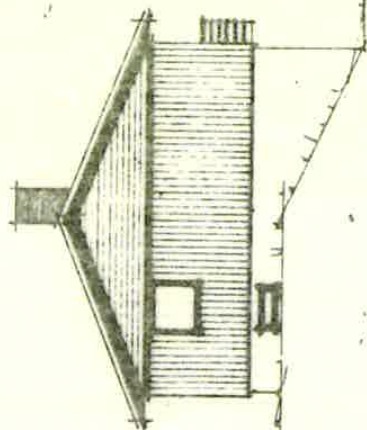
Sak nr. 2118 1980  
godkjent den 21.11.1980  
Konf. brist av 22.11.1980  
Sak nr. 2118 1980  
ny veranda



FASADE MOT NØR

DETALJ C

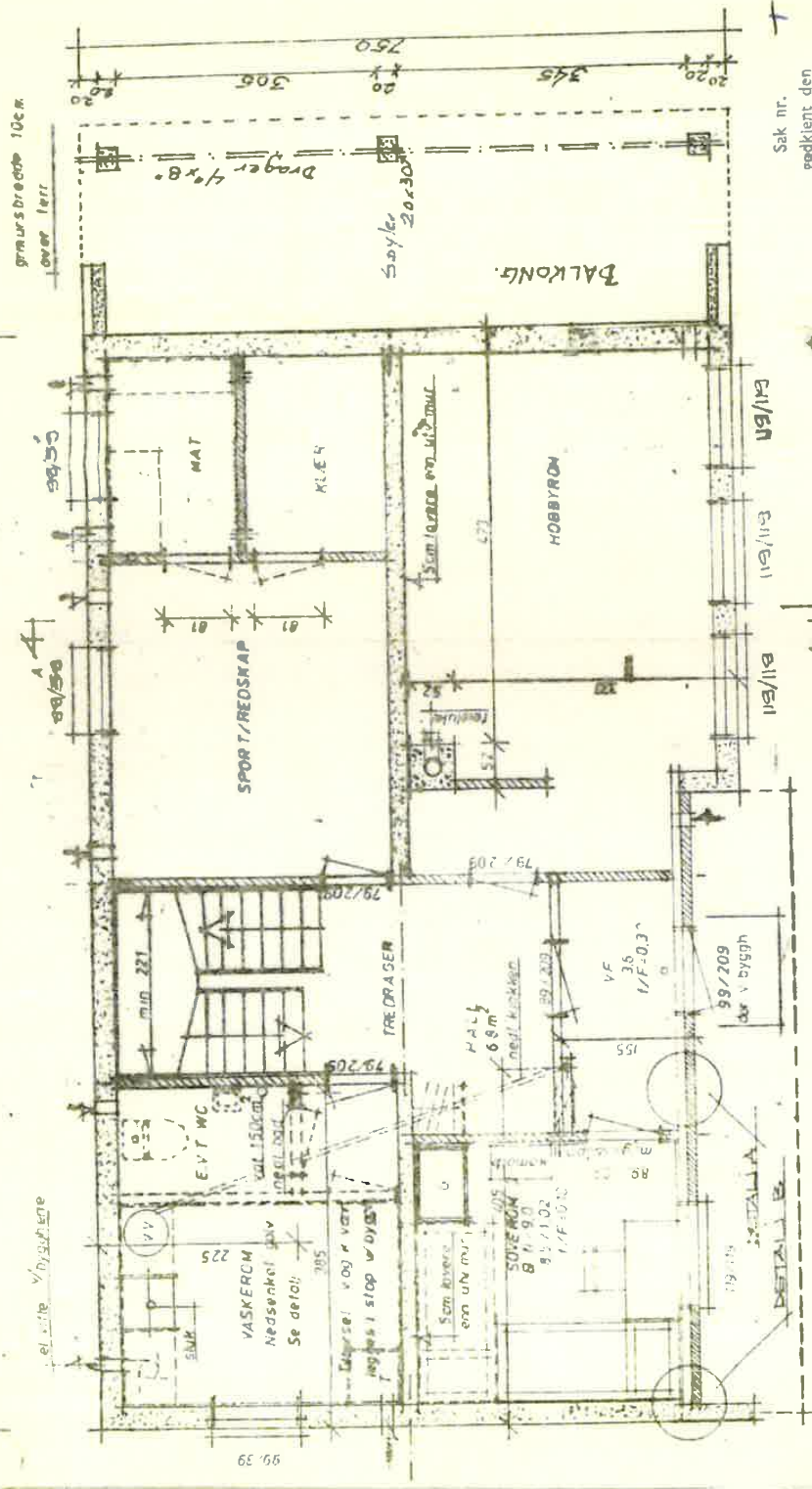
fasader



FASADE MOT SØR

Hallvard Nordgrend  
Torsveien 1, Sørman  
Tilbygg for veranda.  
Blevt godkjent 14. aug. 1980

St. Bygn. rå  
Sak. nr. 664/80  
møte 27.8.80



plan sokeel

Sak nr. 218  
geköpt den 218  
Konf. brev av 218  
Sveinbjørn Nordmark  
1980  
1980  
1980

Hallvard Nordmark  
Torsvegen 1, Kjøbenhavn  
Indbygg for mandag.  
Dinertjen 14 aug. 1980

St. Bygn. råd  
Sak nr. 664/80  
møte 2.9.80

2679/79

HH/gø

Hallvard Nordgård  
Forsetbakken 1, Sunnan  
7700 Steinkjer

ANG. FERDIGATTEST ENEBOLIG PÅ FORSETBAKKEN 1 PÅ SUNNAN.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 15.5.79, hvor De selv var tilstede.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

Endel tilfyllings- og planeringsarbeider med anordning av fall fra huset gjenstår-.

Utvendig grunnmur mangler puss.

Boder og hobbyrom er delvis uinnredet og upusset.

Terrassedør må holdes avsperrret inntil terrasse er ferdig.

Dusj/w.c. underetasje er ikke innredet.

Vaskerom må gis forskriftsmessig avtrekk som avtalt.

Utførelsen er ellers i samsvar med godkjente tegninger.

Steinkjer, den 16.mai 1979

Bjarne Skogseth  
bygn. insp.

-----  
Håkon Holmli  
bygn. kontr.

Gjenpart sendt: Hetlandhus A/S, 7650 Verdal.

3075/78.

UR/Tr.

Hallvard Nordgård,  
Sunnan

St. Bygn. 478/78  
Sak 20/6-78

Enebolig på Sunnan , ved gårdsveg til Forset.

Byggemelding datert 5.6.78 er mottatt. Det forutsettes at det tas kontakt med nabo, Bjørn Råen, som skal starte bygging samtidig. Hustype er Hetlandhus U-lol, grunnflate lol m i en etasje med sokkel. Garasje er forutsatt frittliggende nord for bolig.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Sanitæranlegget skal av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart.
2. Vaskerom, bad, w.c. og kjøkken må ventileres over tak.
3. Grunnmur rundt soverom i sokkel må under terreng beskyttes med plast grunnmurplate (Platon eller tilsvarende).
4. Balkong må utføres i trykkinpregnerte materialer.

Merknad:

Husplassering vurderes nærmere ved utstikking.

Saken refereres i bygningråd 20. juni.

-----

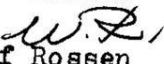
De bes gi beskjed hertil om utstikking og kontroll.

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

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

Steinkjer, den 6. juni 1978.

Med hilsen

  
Ulf Rossen  
bygn. sjef

Gjenpart sendt: Brødr. Hetland , boks 208, 7651 Verdal

**STEINKJER KOMMUNE**  
**BYGNINGSSJEFEN**  
**EIENDOMSFORVALTNINGEN**



J. NR. 255/84  
HH/tv

Hallvard Nordgård  
Forsetbakken 1

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest garasje på Forsetbakken 1 - Sunnan.

Ved kontroll på ovennevnte sted 3.1.84 har bygningskontrollen konstatert at det anmeldte byggearbeid er fullført.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger, bortsett fra at utvendig maling/beis gjenstår.

Utførelsen er i samsvar med godkjennelsen.

Steinkjer, den 17. januar 1984

Ulf Rossen  
bygn.sjef

Håkon Holmli  
avd.ing.

STEINKJER KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN  
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR. 3998/82  
BS/tv

Hallvard Nordgård  
Forsetbakken 1

7700 Steinkjer

Forsetbakken 1, søknad om tilbygg til garasje.

Vi viser til mottatt byggemelding dat. 25.7.82. Garasjen er 6,30 m x 6,00 m og skal plasseres som tilbygg til nordre gavl på bolig.

Den bygges i samme høyde som sokkel på huset.

Veggene skal mures mens gavlspiss utføres av tre med horisontal kledning i likhet med bolig. Taket skal tekkes med 2 lag papp.

Byggemeldingen godkjennes med dette på følgende vilkår:

1. Farger på utvendige vegger og tak skal være som på bolig.
2. Garasjen må fundamenteres frostfritt.
3. Godkjent nabovarsel må leveres før byggestart.

Saken refereres i bygningsråd 24. august.

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes for kontroll.  
./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes returnert hertil i undertegnet stand før byggestart.

Steinkjer, den 29. juli 1982

Bjarne Skogseth  
bygn.insp.

St. Bygn. råd  
Sak. nr. 403/82  
møte 24/8-82

Vedlegg.

STEINKJER KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN  
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 4396 /80.  
UR/Tr.

Hallvard Nordgård,  
Forsetvegen 1,  
Sunnan

St. Bygn. råd  
Sak. nr. 664/80  
møte 2.9.80

Veranda på sydgavl.

Tegninger er mottatt her 14. august 1980.

Verandaen er på 18,75 m2 og skal fundamenteres på støpte pillarer.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

Hvis verandaen kommer nærmere nabogrense enn 4 m., må vedlagte erklæring være ferdig utfyllt og innlevert til tinglysing før byggestart.

En vil anbefale å nytte trykkimpregnerte materialer.

Saken refereres i bygningsråd 2. september.

De bes gi beskjed hertil om kontroll.

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

Steinkjer, den 20. august 1980.

Med hilsen

*U.R.*

Ulf Rossen  
bygn. sjef

**STEINKJER KOMMUNE**  
**BYGNINGSSJEFEN**  
**EIENDOMSFORVALTNINGEN**



J. NR. 248/84  
OV/tv

Halvard Nordgård  
Forsetveien 1  
Sunnan

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest veranda på Forsetvegen 1 - Sunnan.

Ved kontroll på ovennevnte sted den 3.1.84 har bygningskontrollen konstatert at det anmeldte byggearbeid er fullført.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

Utførelsen er i samsvar med godkjennelsen.

Steinkjer, den 16. januar 1984

Ulf Rossen  
bygn.sjef

Håkon Holmli  
avd.ing.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 337

Bnr: 33

## Adresse: Forsetbakken 1

|                               |                   |                  |                                                              |        |
|-------------------------------|-------------------|------------------|--------------------------------------------------------------|--------|
| <b>VANNAVGIFT - FAST</b>      | Kr.               | 1 453,00         |                                                              |        |
| Forbruksgebyr måler           | Kr.               | 6 225,12         | Basert på siste års forbruk                                  | 297 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert       | Kr.               | 0,00             | Basert på reg. bruksareal                                    | 0 m2   |
| <b>AVLØPSAVGIFT - FAST</b>    | Kr.               | 1 535,00         |                                                              |        |
| Forbruksgebyr måler           | Kr.               | 8 547,66         | Basert på siste års forbruk                                  | 297 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert       | Kr.               | 0,00             | Basert på reg. bruksareal                                    | 0 m2   |
| <b>SEPTIKTØMMING:</b>         | Kr.               | 0,00             |                                                              |        |
|                               | SUM eks. mva. Kr. | 17 760,78        |                                                              |        |
|                               | 15% mva. Kr.      | 2 664,12         |                                                              |        |
|                               | SUM inkl. mva.    | 20 424,90        |                                                              |        |
|                               |                   |                  | Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming. |        |
| <b>RENOVASJONSAVGIFT:</b>     | Kr.               | 3 505,00         |                                                              |        |
|                               | SUM eks. mva. Kr. | 3 505,00         |                                                              |        |
|                               | 25% mva. Kr.      | 876,25           |                                                              |        |
|                               | SUM inkl. mva.    | 4 381,25         |                                                              |        |
| <b>EIENDOMSSKATT:</b>         | Kr.               | 5 055,00         | Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt                      |        |
| <b>FESTEAVGIFT:</b>           | Kr.               | 0,00             | Det beregnes ikke mva. av festeavgift                        |        |
|                               | Sum pr. år Kr.    | <b>29 861,15</b> |                                                              |        |
| Vannmålerstand pr 01.01.2025: |                   | 4527 m3          |                                                              |        |
| Totalt utfakt. forskudd 2025: |                   | 247 m3           |                                                              |        |

## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                                |            |    |          |   |             |   |
|----------|--------------------------------|------------|----|----------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 337                            | Bruksnr:   | 33 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Forsetbakken 1, 7717 STEINKJER |            |    |          |   |             |   |
| Dato:    | 24.10.2025                     | Målnummer: |    |          |   |             |   |

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

|                                                    |                          |                                     |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
|                                                    | Ja                       | Nei                                 |
| Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| I tilfelle ja, hvilke?                             |                          |                                     |
| Dato for siste kontroll av anlegget:               | 07.05.2008               |                                     |
| Merknader:                                         |                          |                                     |



# Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 10.11.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8825649  
Kommune: 5006 Steinkjer  
Gårdsnr: 337  
Bruksnr: 33  
Adresse: Forsetbakken 1, 7717 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

|               |          |                |                             |
|---------------|----------|----------------|-----------------------------|
| Siste feiing: | 06.06.23 | Feiehyppighet: | Kategori 1, høy sotdannelse |
| Siste tilsyn: | 06.11.25 | Neste tilsyn:  | 2030                        |

Ildsted som er registrert på skorsteinen: innsatspeis i kjellerstua og Aduro 1-1 på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.-.

### Avvik som er registrert:

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

### Anmerkninger som er registrert:

1. Det mangler godkjent takstige for sikker atkomstmulighet for feiing og tilsyn av skorstein. Typegodkjent takstige som er festet i bærende konstruksjon må monteres.
2. Ildsted - Vedovn - Stue 1 etasje (1-1) Bakplate/brennplate inni ildstedet mangler en bit i toppen. Over tid kan yttergodset i ildstedet svekkes og kan da sprekke opp. Anbefaler at bakplaten byttes.
3. Ildsted (Aduro 1-1) står for nærme brannmur. Ifølge monteringsveiledningen til produktet skal det være minimum 5 cm avstand fra baksiden av ildstedet og til brannmur.
4. Pulverslokkeren er fra 1990 og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slokkemiddel i hver boenhet

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS



Steinkjer kommune



## TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

**GnrBnr:** 337/33/0/0

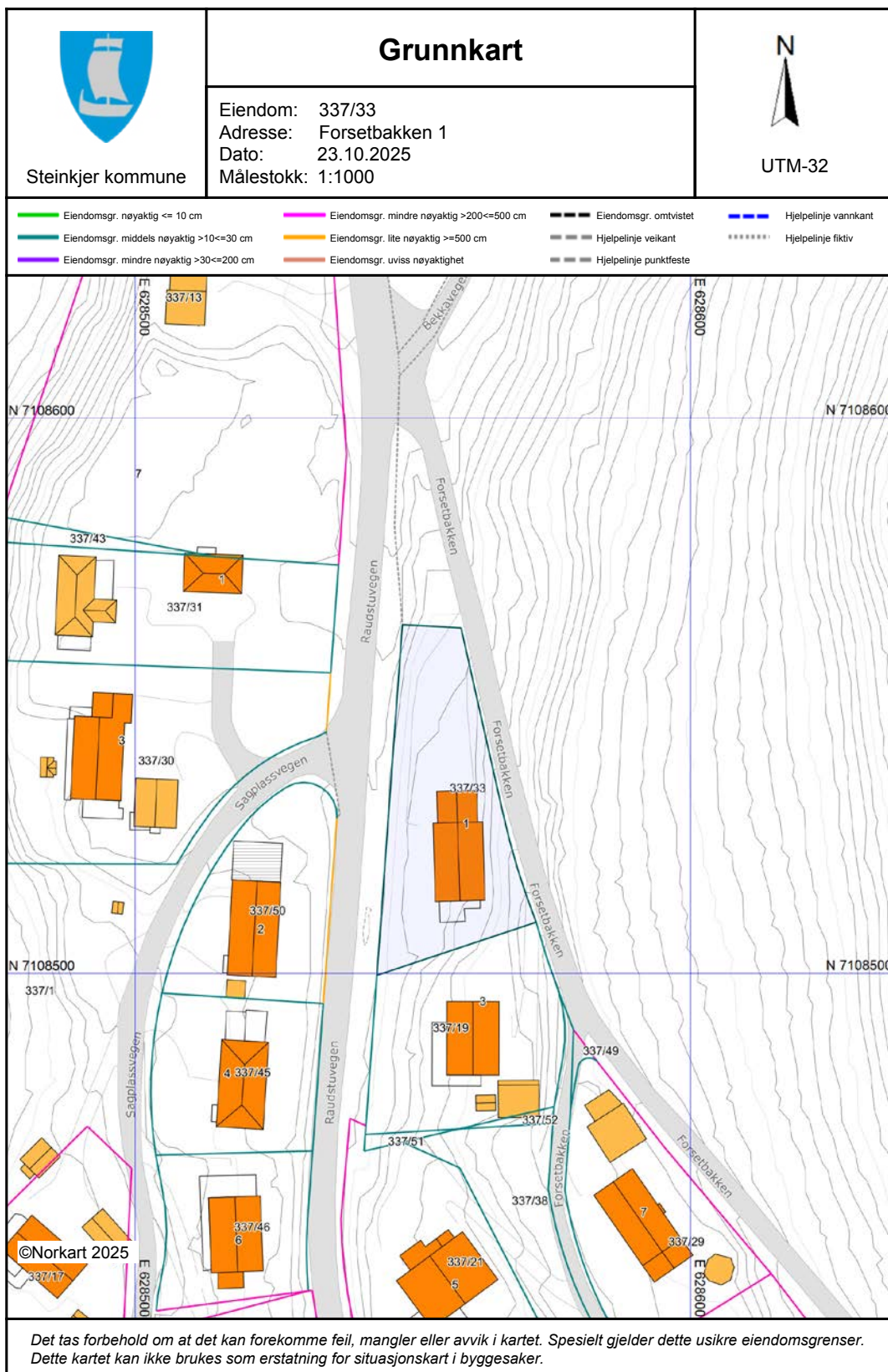
**Adresse:** Forsetbakken 1

| Tilknyttet kommunalt: | JA | NEI |
|-----------------------|----|-----|
| Vann                  | X  |     |
| Avløp                 | X  |     |

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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





# Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

Utskriftsdato: 23.10.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

|                   |                                |                 |     |                 |    |                 |  |                    |  |
|-------------------|--------------------------------|-----------------|-----|-----------------|----|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 5006                           | <b>Gårdsnr.</b> | 337 | <b>Bruksnr.</b> | 33 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Forsetbakken 1, 7717 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

☑ Kommuneplaner

☑ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |                                                                                                                                                                   |                                      |  |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|--|
| <b>Id</b>             | 50042018001                                                                                                                                                       |                                      |  |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplanens arealdel revisjon 2018                                                                                                                             |                                      |  |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel                                                                                                                                           |                                      |  |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                         |                                      |  |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 25.10.2018                                                                                                                                                        |                                      |  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001_bestemmelser.pdf</a> |                                      |  |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>                                                                                                                                                   | 1 129 m <sup>2</sup>                 |  |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>                                                                                                                                           | 1702141                              |  |
|                       | <b>KPDetaljering</b>                                                                                                                                              | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |  |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| <b>Id</b>   | 50041702141         |
| <b>Navn</b> | Sunnan grendesenter |

|                       |                                                                                                                                             |
|-----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Plantype</b>       | Eldre reguleringsplan                                                                                                                       |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 19.09.1984                                                                                                                                  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/7/1702141_best.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/7/1702141_best.pdf</a> |



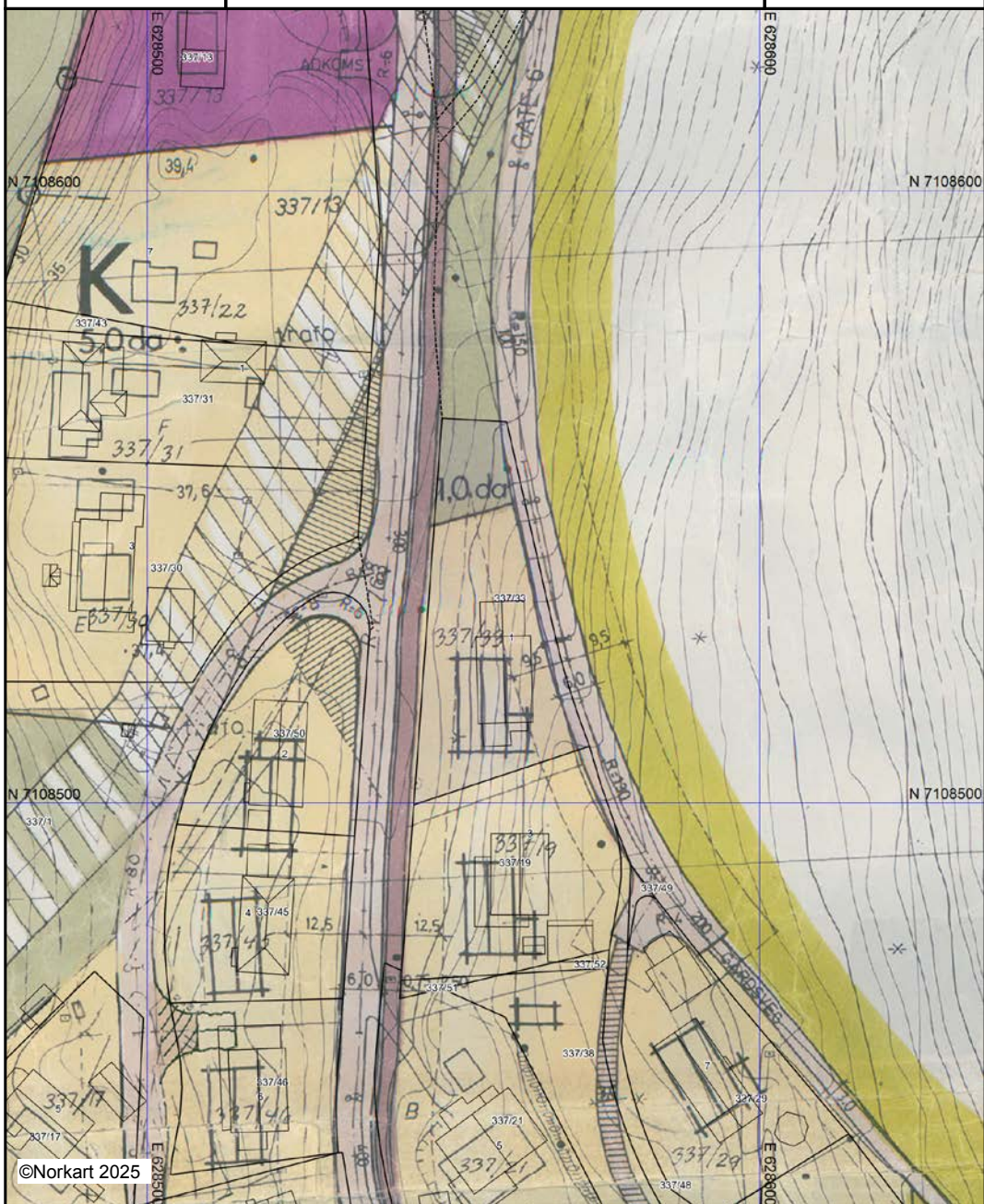
Steinkjer kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 337/33  
Adresse: Forsetbakken 1  
Utskriftsdato: 23.10.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

## Tegnforklaring

*Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006*



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. I dette område skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggelinjer, og plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 1

Fellesbestemmelser

- a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farger på byggverk skal godkjennes av bygningsrådet.
- Ved byggemelding *bør* videre tas standpunkt til plassering av tørkestativ og søppelspann, forstøtningsmurer og markerte skråninger samt beplantninger.
- b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- c. Eksisterende vegetasjon og naturlig tilvokste skråninger skal søkes bevart i størst mulig grad.
- d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Innenfor frisiktsoner skal alle sikthindrende gjenstander fjernes som er høyere enn 0,5 meter over planum for tilstøtende kjørebane.
- e. Antall parkeringsplasser innenfor det regulerte område, som den enkelte byggherre når ikke annet er bestemt, må anlegges på egen grunn, skal beregnes etter følgende normer:
- Boliger: 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet, hvorav 1 skal være i garasje eller carport.
- Forretning: 1 parkeringsplass pr. 50 m<sup>2</sup> brutto gulvflate.
- Andre typer bygninger: Normer fastsettes av bygningsrådet.
- f. Garasjer eller carporter må plasseres og utformes slik i forhold til omkringliggende bygninger at det oppnås god arkitektonisk virkning. Ved søknad om byggetillatelse skal det på planen være vist plassering av garasje, selv om denne ikke skal oppføres samtidig med den øvrige anmeldte bebyggelse. Inn- og utkjøringsforhold til garasjer skal være oversiktlige og trafikksikre.

- g. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og gjeldende bygningsvedtekter for kommunen.

## § 2

### Område for forretning

- a. Bebyggelsen forutsettes nyttet til forskjellige former sentrumsvirksomhet, som f.eks. butikk og mindre lager til butikk, kontor og andre servicefunksjoner. Bygningsrådet kan tillate innpasset bolig som har naturlig tilknytning til virksomheten.
- b. Området skal ha en utnyttelsesgrad på max. 0,5. Bebyggelsen kan vanligvis oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate høyere etasjetall f.eks. ved underetasje hvis terrengforholdene naturlig tilsier dette.

## § 3

### Områder for offentlige og allmennyttige formål samt spesialområder og fellesområder:

Bebyggelse og anlegg i disse områder skal drøftes og bearbeides i samråd med bygningsrådet. Bebyggelse kan vanligvis oppføres i inntil 2 etasjer. Ved opparbeidelse av fellesareal Fl med tilknytning til eksisterende Fv. 276 skal det oppføres gjerde og fastlegges frisisiktsoner etter anvisning fra Vegvesenet.

## § 4

### Friområder

Innenfor friområdene skal bare tillates anlegg som direkte har tilknytning til områdenes utnyttelse i samsvar med reguleringsformålet når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

## § 5

### Boligområder

- a. Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 eller 2 etasjer og 1 etasje med sokkel hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det. Sokkel skal kunne innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelse i byggeforskriftene.

Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet. Hus som naturlig hører sammen i en gruppe skal ha samme takvinkel som bestemmes av bygningsrådet.





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Forsetbakken 1  
7717 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: \_\_\_\_\_

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre