

**aktiv.**



Iduns veg 9, 7725 STEINKJER

**Søndre-Egge - Enebolig i  
barnevennlig område. Flat lettstelt  
tomt. Garasje. Gjennomgående  
god standard**



Eiendomsmegler

## Tomas Høin

**Mobil** 481 45 822

**E-post** tomas.hoin@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 075 000,-  
**Omkostn.:** Kr 78 260,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 153 260,-  
**Selger:** Bjarte Hestvik  
Siw Anette Hestvik

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1981  
**BRA-i/BRA Total** 163/211 kvm  
**Tomtstr.:** 568.6 kvm  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 197, bnr. 1066  
Gnr. 197, bnr. 1045  
**Oppdragsnr.:** 1708260020

# Velkommen til Iduns Veg 9

Velkommen til en flott enebolig i Iduns veg 9, Søndre Egge, Steinkjer! Eiendommen ligger i et rolig og familievennlig område med kort avstand til skoler, barnehager, butikker og offentlig transport. Gangavstand til Paradisbukta gir tilgang til strand og friområder, mens nærliggende skog og mark byr på gode turmuligheter.

Boligen, oppført i 1981, har et bruksareal på 188 m<sup>2</sup> fordelt på to etasjer. Underetasjen inneholder blant annet kjellerstue, bad og to soverom, mens første etasje har entré, stue/kjøkken, vaskerom og toalettrom. Eiendommen har gode solforhold. Uteplassen inkluderer en vinterhage med takoverbygg og hage med fruktrær. Eiendommen har en garasje i rekke og en singelbelagt gårdsplass med god parkeringsplass.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	36
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	71
Energiattest .....	79
Kommunaleavgifter .....	84
Kommunaltilknytning .....	86
El-rapport Tensio .....	87
Elkontroll rapport .....	88
Feierapport .....	104
Boligmappa .....	105
Matrikkelrapport .....	106
Bygningsskisser .....	109
Ferdigattest og byggemeldinger .....	112
Planopplysninger .....	117
Kart .....	118
Tinglyst erklæring .....	123
Nabolagsprofil .....	125
Budskjema .....	134

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 163 kvm

BRA - e: 30 kvm

BRA - b: 18 kvm

BRA totalt: 211 kvm

TBA: 33 kvm

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 81 kvm Hall m/trapp, gang, kjellerstue, bad, garderobe, 2 soverom og 2 boder

BRA-e: 7 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 82 kvm Entré, gang, soverom, toalettrom, stue/kjøkken og vaskerom

BRA-b: 18 kvm Vinterhage/takoverbygd veranda med mulighet til å lukke i front

TBA fordelt på etasje

1. etasje

33 kvm Terrasse- og balkongareal

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 23 kvm Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

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

Kommentar: Det som er tegnet inn som en bod i hjørne mot nordvest i sokkelen er pr i dag brukt som soverom. Dette har vært slik så lenge nåværende eier har hatt boligen.

Om dette er byggesøkt og godkjent av tidligere eier er ukjent. Soverom/kjellerstue har for lite lysinnslipp til oppholdsrom etter dagens krav.

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

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

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

568.6 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Singelbelagt gårdsplass med god plass for parkering. Forstøtningsmur av tørrmurt sementsteiner mot nord, plen med beplantning.

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 i Søndre Egge, ca. 4,5 km fra Steinkjer sentrum, med nærhet til offentlige kontorer, butikker, jernbane, videregående skole, barneskole og barnehage. Gangavstand til offentlig strand og friområde i Paradisbukta gir gode muligheter for rekreasjon.

Området har god tilgang til offentlig transport, med bussholdeplass Søndre Egge kun 3 minutters gange unna, og Steinkjer stasjon 8 minutter med bil. Namsos lufthavn og Trondheim Værnes er henholdsvis 1 time og 8 minutter og 1 time og 29 minutter unna med bil.

Dagligvarebutikker som Coop Extra Nordsileiret og Spar Dampsaga ligger innen 5 minutters kjøring, og området har også tilgang til posttjenester og søndagsåpne butikker.

Nabolaget er vurdert som svært trygt og familievennlig, med nærhet til skog og mark, lite trafikk og gode turmuligheter. Det er også flere idrettsanlegg og treningssentre i nærheten, som Søndre ballbane og Care Treningssenter Steinkjer, begge innen 8 minutters kjøring.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bygningssakkyndig**

Tommy Berg v/Norconsult

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Eneboligen er oppført i 1981. Byggegrunnen er ukjent, og fundamentene er ikke synlige. Grunnmuren er konstruert av lettklinkerblokker. Store deler av grunnmuren er innkledd og derfor ikke tilgjengelig for kontroll. Dreneringen stammer fra byggeåret 1981. Ytterveggene består av en bindingsverkskonstruksjon fra byggeåret. Fasaden har en kombinasjon av stående og liggende bordkledning, samt murfasade med skvettpuss og limtegl. Takkonstruksjonen består av W-takstoler i tre, og taket er tekket med steinbelagte stålplater. Takrenner, nedløp og beslag er utført i metall. Etasjeskilleren i sokkeletasjen er et betongdekke, mens etasjeskilleren i første etasje er et trebjelkelag.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass, en fabrikkmalt hovedytterdør med 2-lags glass, en ytterdør i teak på baksiden, og en malt balkongdør i tre. Eiendommen har en terrasse i impregnert trevirke med underliggende stålplater. Deler av terrassen er takoverbygd. Det er etablert tre utvendige trapper i impregnert trevirke, samt en

trapp med impregnerte trevanger og steinheller i trinn. Eiendommen har en garasje plass i et felles garasjeanlegg. Garasjen har vegger av bindingsverk og er utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak tekket med papp, og det er en leddport i metall.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. Det registreres noe mose på taket.

- Nedløp og beslag

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

Taknedløp på bakside av takoverbygd terrasse/vinterhage leder vannet rett ned på bakken ved den utvendige boden.

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er avvik:

Det registreres noe værslitt kledning.

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres stedvis mindre fuktskjolder, ved piggmåling i trevirke måles tørt trevirke. Forholdene anses derfor som gamle.

- Vinduer

Avvik: Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Ett vindusglass på stue/kjøkken er punktert.

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er etablert asfalttekking over bod ved takoverbygd del av terrassen. Bjelkelagets overheng fra grunnmur ved bod er for langt, og man risikerer en nedbøyning over tid. Det registreres en del værslitasje på terrassebord, og enkelte terrassebord har påbegynnende råteskader.

- Balkong/inngangsparti på baksiden

Avvik: Det er avvik:

Det registreres værslitt treverk. På befaringen ble det registrert skjeve bærestolper under terrassen. Eier har sendt bilder av at dette er utbedret i ettertid.

- Utvendige trapper

Avvik: Det er avvik:

Det registreres skjevheter i de to trappene ved inngangsparti på baksiden. Disse trappene har også en del værslitt treverk. Trappevanger til trapp med steinheller i trinnene er betydelig fuktpåkjente etter å ha ligget i bakken i lang tid.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

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. Ved stikkmåling på gang i sokkel måles det planavvik på ca 12 mm innenfor 2 meter.

Trapping på høyde mellom gang og kjellerstue.

- Innvendige dører

Avvik: Det er avvik:

Dører har noe bruksslitasje.

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

Avvik: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Smøremembran er over 15 år, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Smøremembran er ut fra visuell besiktigelse smurt ovenfor klemring. Det er ikke synlig membran klemt under slukens klemring.

- Våtrom - Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Registrerer kosmetisk riss i overflate på servant. Veggmontert toalett uten løsning for å synliggjøre lekkasjevann. Det er ukjent om det er montert tettesjikt bak innbygget sistene.

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

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

- Våtrom - 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon

Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

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

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

Det er avvik:

Noe folieslipp på underside av benkeplate foran servant. Registrerer noe malingsavskalling og bruksslitasje på fronter ved håndtak.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

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

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner - Andre VVS-installasjoner

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

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

Bereeder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereeder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: Konstruksjonene har skjevheter.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

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

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

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. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:

Registrerer lokal planavvik på kjøkkengulv mellom kjøkkenøy og veggskap. Planavvik gjennom hele kjøkken/stue på ca 35 mm med høyrste punkt ved trapp. Noe synlig avvik på skjøter på laminatgulv grunnet planavvik på kjøkkenet.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 10.03.2026, utført av takstingeniør Tommy Berg

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2015.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: MG rør as og Enes og Olsen, 2006

Beskrivelse: Nytt toalett, innredning, dusjkabinett, flislegging ihht opplysninger fra forrige eier.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2020

Beskrivelse: Byttet ytterdør i sokkel.

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

Ja

Beskrivelse: Lite vindu ved spisestue er punktert.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2024

Beskrivelse: Satt opp osb plater innvendig, og lagt belegningsstein i garasje.

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

Ja

Beskrivelse: Ihht takstrappport fra 2015 ble det rapportert om skjevheter i terrasse.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2025

Beskrivelse: Byttet klemlist på grunnmursplast.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2016

Beskrivelse: Har observert maur i sokkel på vår og sommer. Fanget en mus i felle på kaldloft i 2016.

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

Ja

Firmanavn: Aurstad vvs, 2024 og Asp rørservice as, 2016

Beskrivelse: Byttet innvendig hovedstoppekran og kran til vannutkast. Byttet kjøkkenbatteri. Montering av vannmåler og ny utvendig kran.

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

Ja

Firmanavn: Trøndersevice as, 2017

Beskrivelse: Service på varmpumpe annet hvert år.

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

Ja

Firmanavn: Elektronord as, 2017; Enor as, 2022; Elman as, 2026

Beskrivelse: Montert lampe i trappegang. Tilkobling av strøm til vifte på bad. Bytte fra enkel til dobbel kontakt på vaskerom. Flyttet lysbryter på soverom 2 etg. Elkontroll av bolig før salg.

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

Ja

Firmanavn: Utført og godkjent av kommunen, trolig 2004

Beskrivelse: Utvidelse av veranda med takoverbygg utført av tidligere eier.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

Beskrivelse: Skjevheter grunnet dårlig markisolerings og byggemåte. Tregnet i dør ved tele.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2018

Beskrivelse: Bygget nytt trapperekkeverk fra sokkel til første etasje.

### **Innhold**

Underetasje:

Hall m/trapp, gang, kjellerstue, bad, 2 soverom, garderobe og 3 boder

1. etasje:

Entré, gang, soverom, toalettrom, stue/kjøkken, vaskerom og vinterhage/takoverbygd veranda med mulighet til å lukke i front

### **Standard**

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkeninnredning fra 2011 med profilerte fronter og benkeplate av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Vedr. hvitevarer se pkt. «Løsøre og tilbehør» i salgsoppgaven.

Bad underetasje:

Flislagt baderom fra 2008 med elektriske varmekabler i gulv. Veggene har fliser og taket har himlingsplater. Det er montert IR-panel i himling som en ekstra varmekilde. Badet er utstyrt med innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett. Det er registrert et kosmetisk riss i overflaten på servanten. Rommet har fuktstyrt mekanisk avtrekk.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerom fra 2006 med vinylbelegg på gulv med elektriske varmekabler. Veggene har malt strie på plater og taket har himlingsplater. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og har opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig avtrekk via ventil.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom fra 2006. Det er montert nytt blandebatteri på servanten.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat.

Vegger: Trepanel og malte plater.

Himling: Trepanel og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber. Stoppekran og vannmåler er plassert bak en luke på soverommet i underetasjen.
- Avløpsrør: Det er synlige avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2007 og er plassert på vaskerommet. Berederen er tilkoblet strøm via stikkontakt.
- Varmepumpe: Det er etablert en luft til luft varmepumpe fra 2007.

Informasjon hentet fra tilstandsrapport datert 10.03.2026, utført av takstingeniør Tommy Berg

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

På egen gårdsplass og plass i fellesgarasje

### **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 strømleverandører)

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

# Energi

## **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming, varmepumpe og vedfyring. Boligen har luft-til-luft varmepumpe, elektriske varmekabler på bad og vaskerom, samt IR-panel i himling på badet. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/Fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 23.02.2015 - ingen merknad

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS:

Siste feiing: 30.03.20 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse. Siste tilsyn: 20.02.24

Neste tilsyn: 2029. Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul 3 i sokkelen.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 500.-.

Anmerkning som er registrert:

1. Under tilsynet ble det observert at sotluken har kort avstand ned til laminatgulv.

Sotluken har avstandskrav til brennbart materialet på minimum 30 cm. Det er mur-gulv under laminatgulvet. Ved fyringsendring kan anmerkningen utvikles til et avvik som må utbedres.

## **Energimerke**

D

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 075 000

### Omkostninger kjøper

3 075 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

76 870 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

78 260 (Omkostninger totalt)

95 160 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

97 960 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

3 153 260 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 170 160 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 172 960 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 24 292 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Avløp 7 604,08 kr

Eiendomsskatt 7 020,41 kr

Renovasjon 3 724,92 kr

Vann 5 942,88 kr

Sum 24 292,29 kr

### Eiendomsskatt

Kr 7 020 for år 2025

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 818 958 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 3 275 830 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Andre utgifter**

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

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 197, bruksnummer 1066 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 197, bruksnummer 1045 i Steinkjer kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/197/1066:

21.07.1980 - Dokumentnr: 5353 - Erklæring/avtale

DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT  
FRA KOMMUNEN.

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1980 - Dokumentnr: 7599 - Erklæring/avtale

DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT  
FRA KOMMUNEN.

Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1980 - Dokumentnr: 9611 - Erklæring/avtale

DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT  
FRA KOMMUNEN.

Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1981 - Dokumentnr: 5073 - Erklæring/avtale

DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT  
FRA KOMMUNEN.

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1980 - Dokumentnr: 4726 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:197 Bnr:326

01.01.2018 - Dokumentnr: 123255 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:1045

01.01.2020 - Dokumentnr: 484763 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:1045

02.10.1980 - Dokumentnr: 7424 - Erklæring/avtale

DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT  
FRA KOMMUNEN.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1980 - Dokumentnr: 7424 - Erklæring/avtale

DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT  
FRA KOMMUNEN.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1980 - Dokumentnr: 7180 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5006 Gnr:197 Bnr:326

01.01.2018 - Dokumentnr: 69026 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:1066

01.01.2020 - Dokumentnr: 54449 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:1066

02.10.1980 - Dokumentnr: 7424 - Erklæring/avtale  
DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT  
FRA KOMMUNEN.  
Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1980 - Dokumentnr: 7180 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5006 Gnr:197 Bnr:326

01.01.2018 - Dokumentnr: 69026 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:1066

01.01.2020 - Dokumentnr: 54449 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:1066

5006/197/1045:

21.07.1980 - Dokumentnr: 5353 - Erklæring/avtale  
DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT  
FRA KOMMUNEN.  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.1980 - Dokumentnr: 7599 - Erklæring/avtale  
DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT  
FRA KOMMUNEN.  
Gjelder denne registerenheten med flere

04.12.1980 - Dokumentnr: 9611 - Erklæring/avtale  
DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT  
FRA KOMMUNEN.  
Gjelder denne registerenheten med flere

29.07.1981 - Dokumentnr: 5073 - Erklæring/avtale  
DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT  
FRA KOMMUNEN.

Gjelder denne registerenheten med flere

01.07.1980 - Dokumentnr: 4726 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:197 Bnr:326

01.01.2018 - Dokumentnr: 123255 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:1045

01.01.2020 - Dokumentnr: 484763 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:1045

02.10.1980 - Dokumentnr: 7424 - Erklæring/avtale

DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT  
FRA KOMMUNEN.

Gjelder denne registerenheten med flere

02.10.1980 - Dokumentnr: 7424 - Erklæring/avtale

DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT  
FRA KOMMUNEN.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1980 - Dokumentnr: 7180 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:197 Bnr:326

01.01.2018 - Dokumentnr: 69026 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:1066

01.01.2020 - Dokumentnr: 54449 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:1066

02.10.1980 - Dokumentnr: 7424 - Erklæring/avtale

DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT  
FRA KOMMUNEN.

Gjelder denne registerenheten med flere

24.09.1980 - Dokumentnr: 7180 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:197 Bnr:326

01.01.2018 - Dokumentnr: 69026 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:1066

01.01.2020 - Dokumentnr: 54449 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:1066

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger bygningsanmeldelse for "bygging av enebolig" på Iduns veg 9, datert 04.03.1980.

Det foreligger ferdigattest for "enebolig" på Iduns veg 9, datert 01.07.1981.

Det foreligger bygningsanmeldelse for "utvidelse av veranda" på Iduns veg 9, datert 26.06.1981.

Det foreligger ferdigattest for "utvidelse av terrasse" på Iduns veg 9, datert 13.01.1984.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "flytting av inngang sokkel samt ny avkjørsel" på Iduns veg 9, datert 02.05.1991.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

01.07.1981.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse, Nåværende

Følger Kommunedelplan Kommunedelplan Sentrum, ikrafttredelse 25.10.2018. 569 m<sup>2</sup> er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

**Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

**Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og 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. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 47 500,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 875 Betalingsutsettelse  
1 250 Digital annonsering  
6 500 Kommunale opplysninger  
18 900 Markedspakke  
5 900 Oppgjørshonorar  
5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering  
1 875 Vederlag overtakelse  
2 500 Visninger per stk.  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
5 595 Utlegg fotograf. Faktura 116235  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 91 300

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Tomas Høin  
Eiendomsmegler  
tomas.hoin@aktiv.no  
Tlf: 481 45 822

### **Ansvarlig megler bistås av**

Tomas Høin  
Eiendomsmegler  
tomas.hoin@aktiv.no  
Tlf: 481 45 822

### **Oppdragstaker**

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145  
Torggata 2, 7713 Steinkjer

### **Salgsoppgavedato**

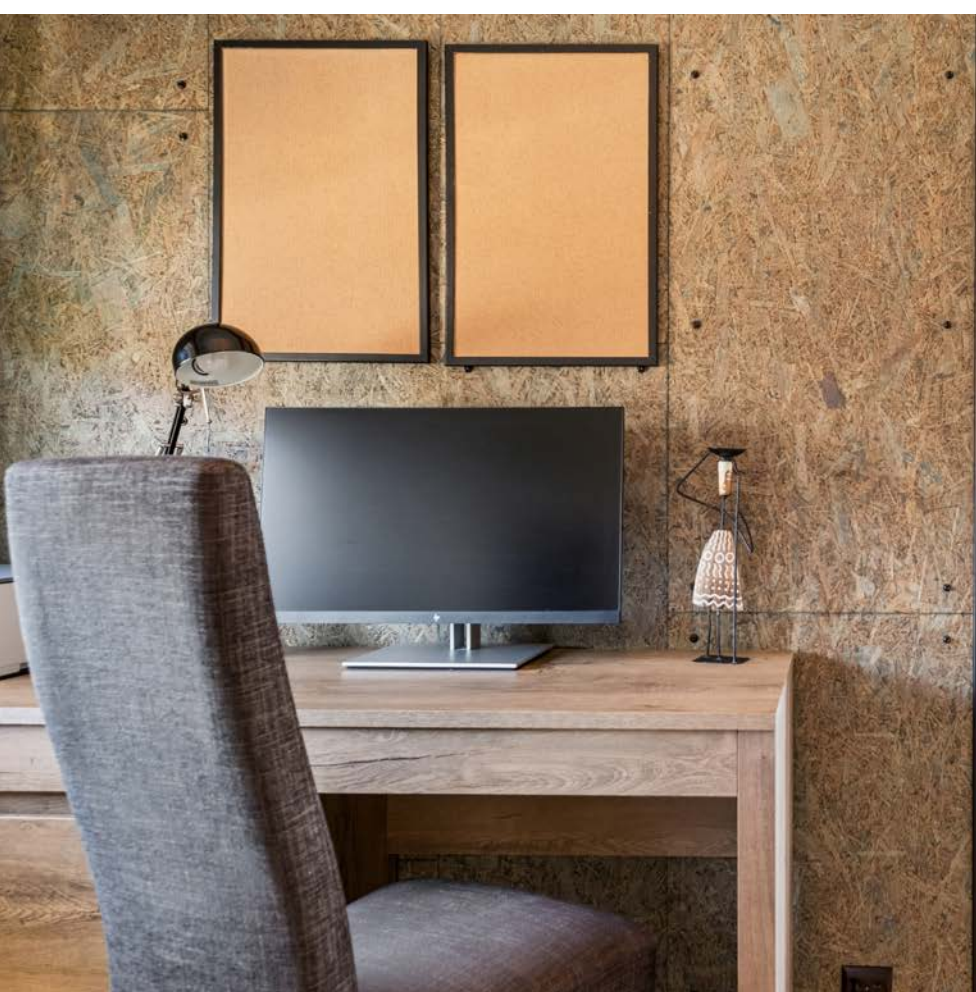
10.04.2026

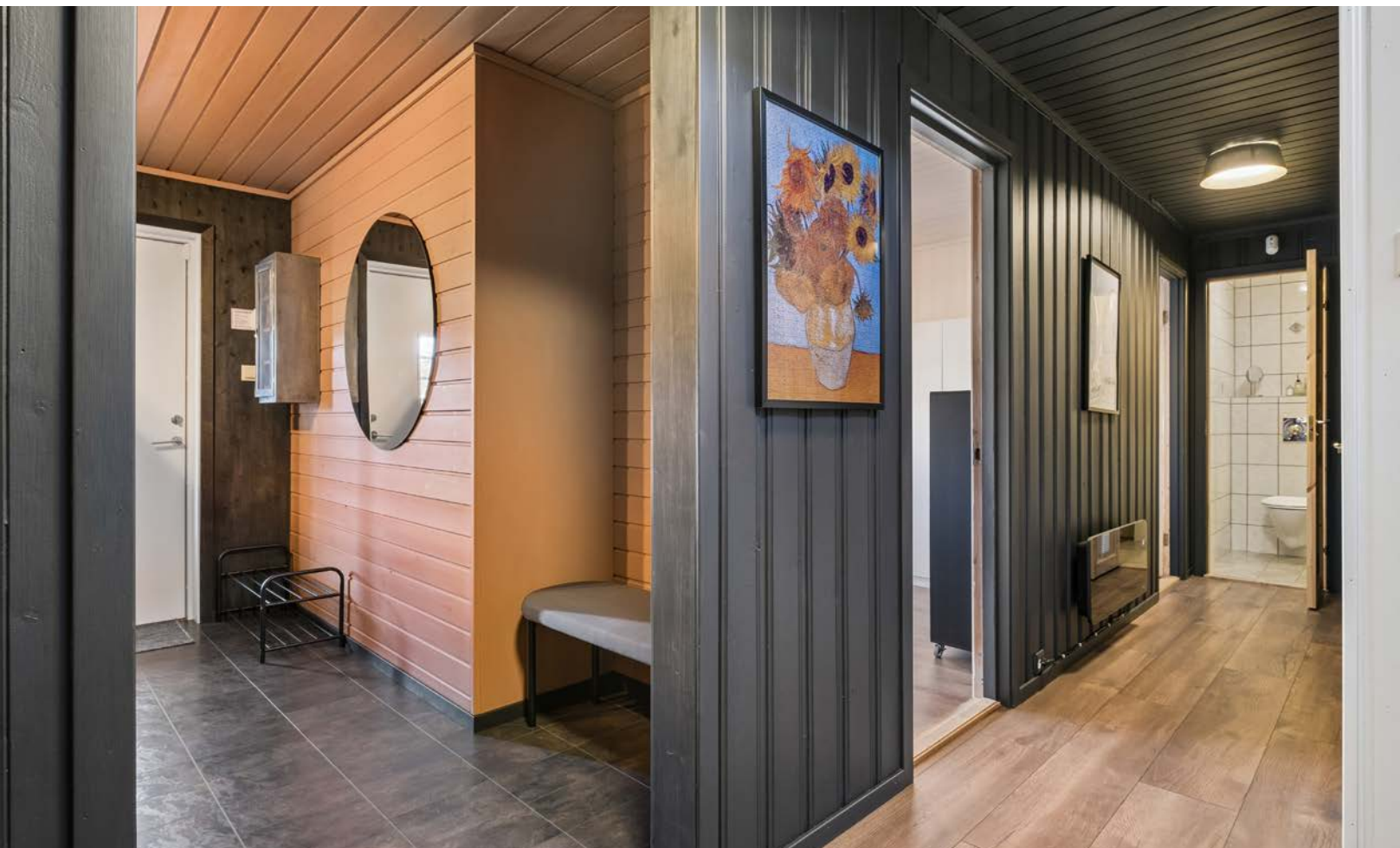




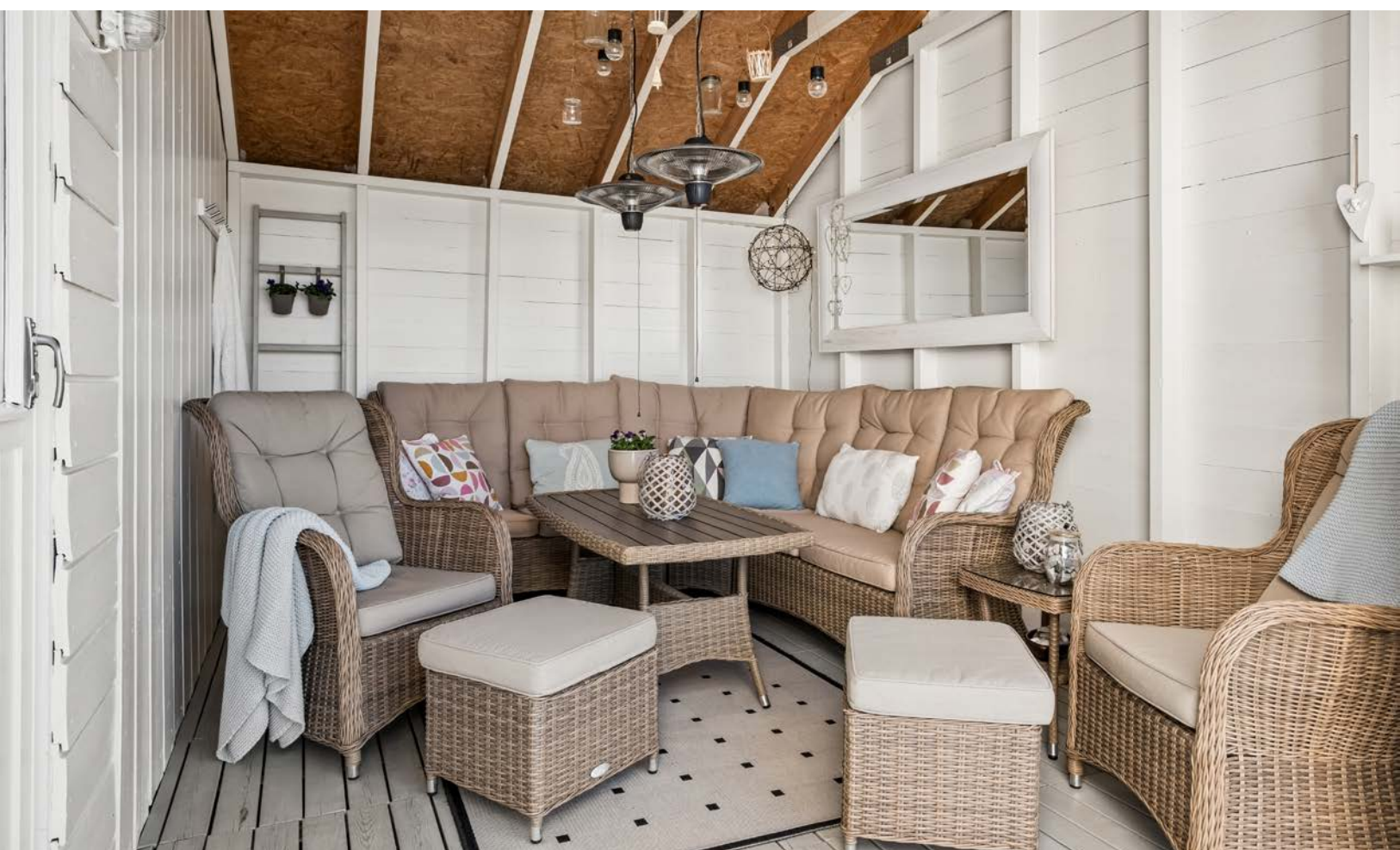


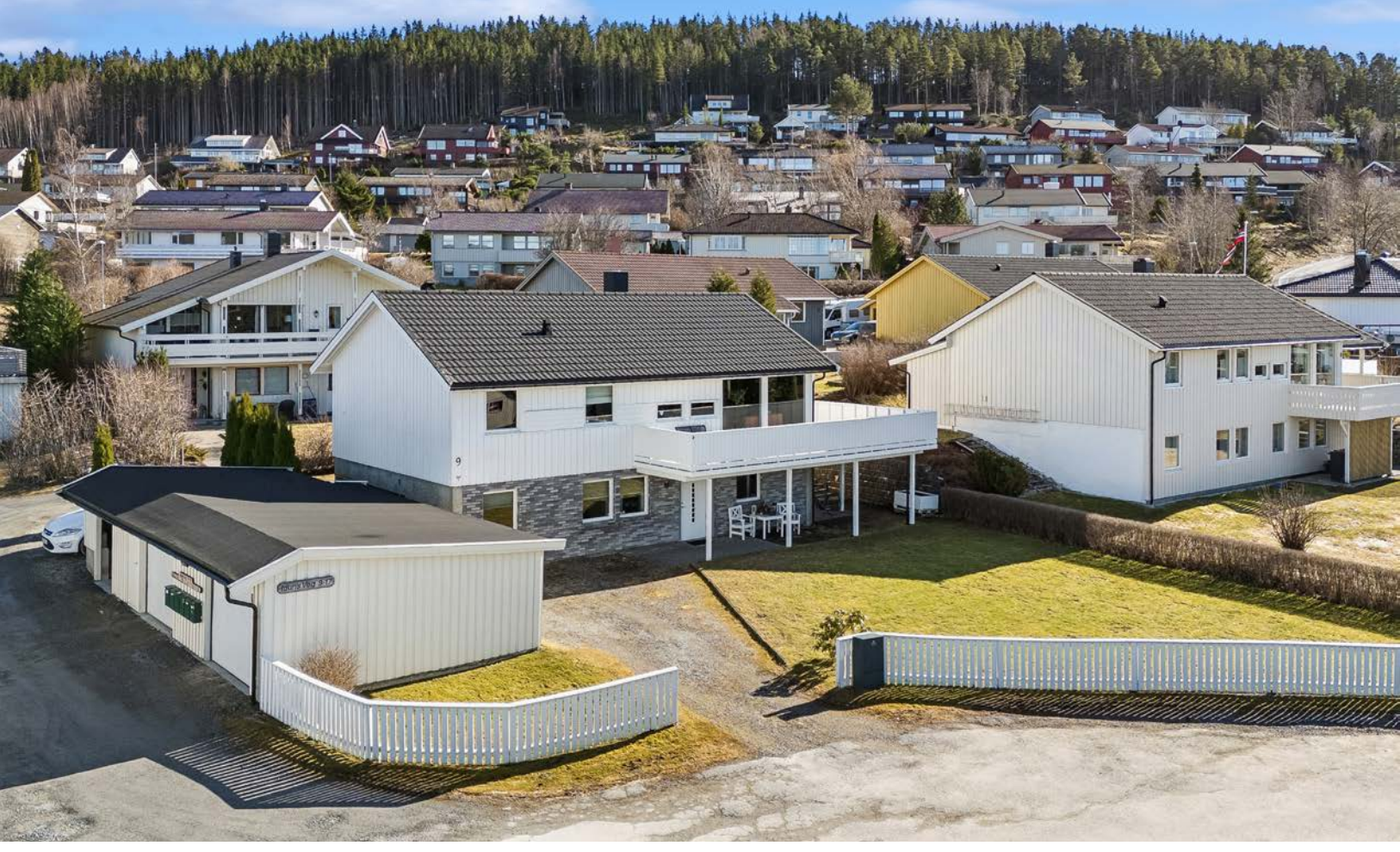




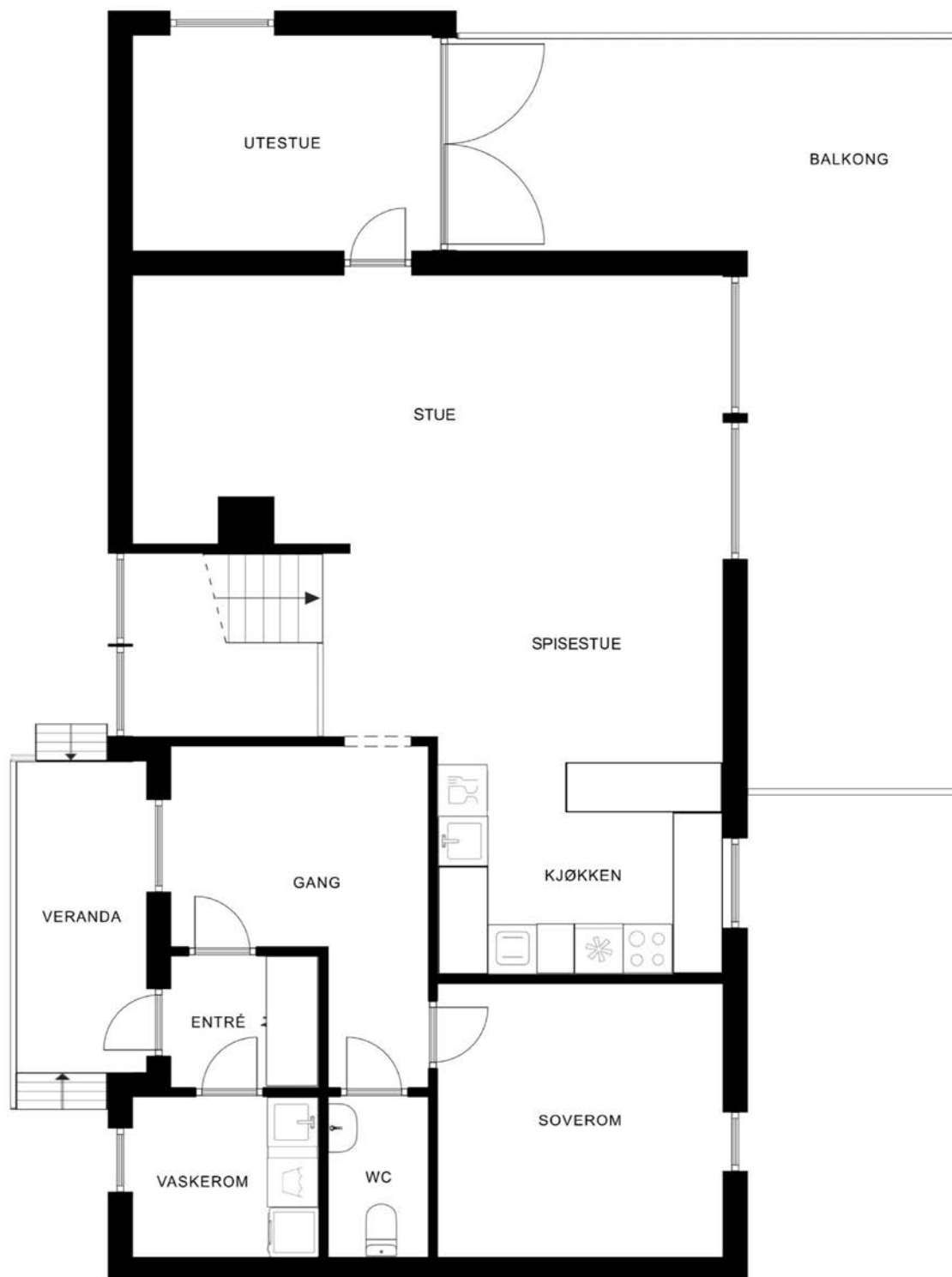






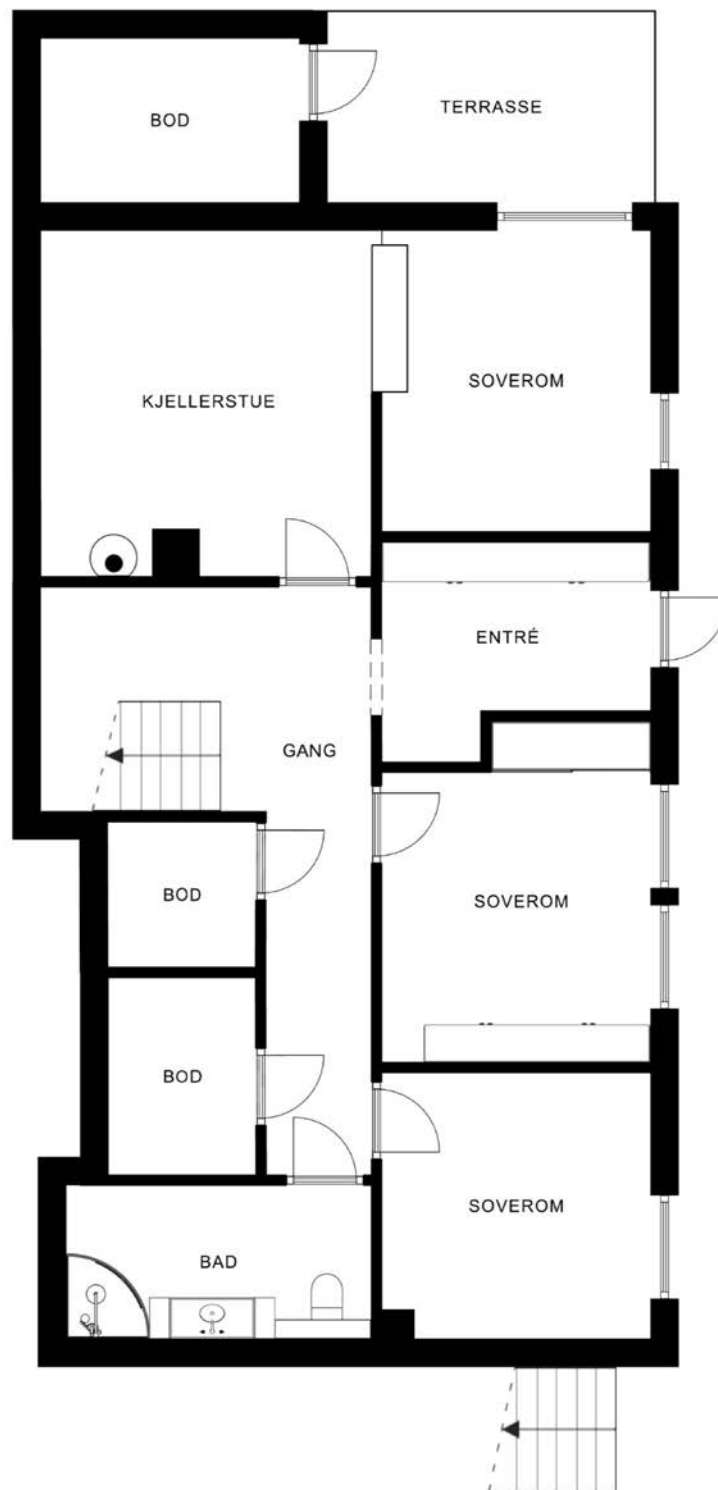


# Plantegning



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

# Plantegning



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

# Plantegning



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

# 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

 **GRONG**  
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Enebolig  
 Iduns veg 9, 7725 STEINKJER  
 STEINKJER kommune  
 # gnr. 197, bnr. 1066

Sum areal alle bygg: BRA: 211 m<sup>2</sup> BRA-i: 163 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.03.2026

Rapportdato: 20.03.2026

Oppdragsnr.: 20757-1241

Referansenummer: E11610

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: 52600945



Norconsult 

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

## Norsk takst

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



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

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

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

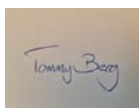
## Norconsult Norge AS

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

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

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

### Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskeom, 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
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © 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 bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1981.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

## Enebolig - Byggeår: 1981

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå, fra takstige og feieplattform. Undertegnede har ikke gått på takets flater, så det kan forekomme uoppdagede avvik som kan være vanskelig å oppdage fra takstige/feieplattform.

Taktekkingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når. Da det ikke er beskrevet tidligere tilstandsrapport så er tekkingen minst 25 år gammel.

Takrenner og nedløp er inspisert fra bakkenivå.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget. Takrenner og nedløp bør kontrolleres for eventuelle lekkasjer når det er nedbør.

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Murfasade har skvett puss og limtegl.

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

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er registrert vinduer med datostempling fra 1978, 1979 og 2007.

Bygningen har fabrikk malt hovedytterdør med integrert 2-lags glass, stemplet 2020.

Bygningen har teak ytterdør på baksiden og malt balkongdør i tre. Normal slitasje med tanke på alder. Selv om det ikke er registrert avvik av betydning på noen av dørene må man påregne jevnlig vedlikehold, og at de etterhvert må påregnes skiftet.

Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke med underliggende stålplater med fall mot takrenne. Deler av terrassen er takoverbygd med mulighet for å lukkes helt. Den delen brukes som vinterhage og er plassert over utvendig bod.

Det er etablert 3 utvendige trapper i impregneret trevirke, en mot nord, og 2 ifm inngangsparti på boligens bakside.

Det er også etablert en trapp med impregnerte trevanger og med steinheller i trinn.

Trappene er av varierende alder.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Etasjeskiller i sokkeetasje er av betongdekke.

Etasjeskiller i 1. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har elementpipe.

Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Hall m/trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.

Boligen har malt tretrapp.

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er montert fuktstyrt mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 vektprosent.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Vegger med malt strie på plater. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 95 mm.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 vektprosent.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.

Stoppekran og vannmåler bak kanal-luke på soverom i underetasje.

Det er synlige avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på Skjult/åpen installasjon.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1981.

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentene er

# Beskrivelse av eiendommen

ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås.

Store deler av grunnmuren er innkledd og ikke mulig å kontrollere.

Inspeksjonen er begrenset til synlige deler. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

Det er etablert en støttemur i betongstein.

Svakt skrånende tomt.

Tomten er opparbeidet med plen, belegningsstein og grus.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1981. Det er offentlig

avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av

ukjent type og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

[Gå til side](#)

Se eget punkt om HMS i rapporten.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

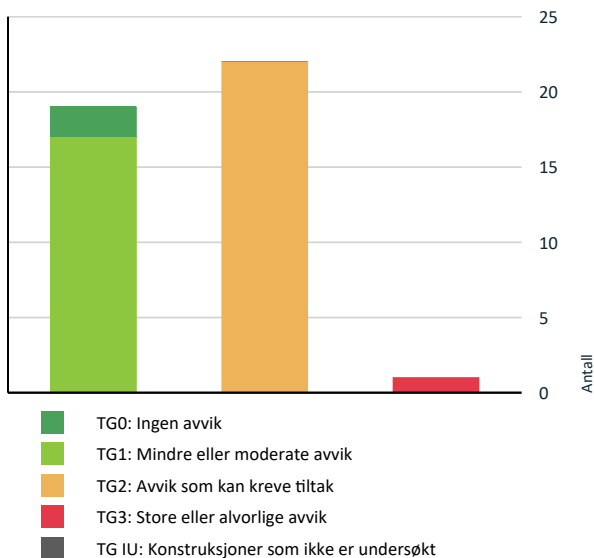
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det som er tegnet inn som en bod i hjørne mot nordvest i sokkelen er pr i dag brukt som soverom. Dette har vært slik så lenge nåværende eier har hatt boligen. Om dette er byggesøkt og godkjent av tidligere eier er ukjent.

Soverom/kjellerstue har for lite lysinnslipp til oppholdsrom etter dagens krav.

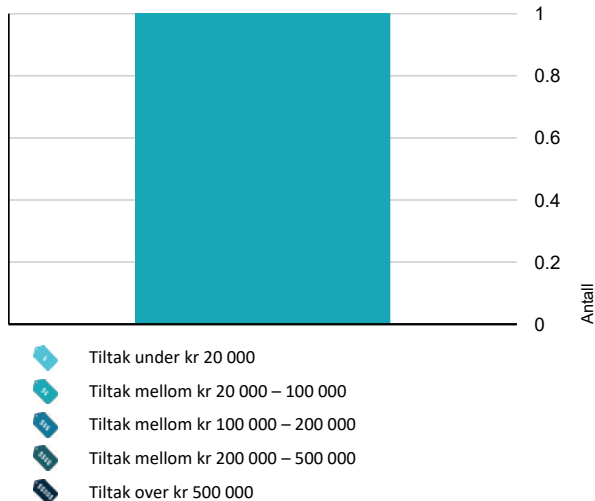
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

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

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

#### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2 [Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:

Registrerer lokal planavvik på kjøkkengulv mellom kjøkkenøy og veggskap. Planavvik gjennom hele kjøkken/stue på ca 35 mm med høyeste punkt ved trapp. Noe synlig avvik på skjøter på laminatgulv grunnet planavvik på kjøkkenet.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



### Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Det registreres noe mose på taket.



### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Taknedløp på bakside av takoverbygd terrasse/winterhage leder vannet rett ned på bakken ved den utvendige boden.



### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres noe værslitt kledning.



### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres stedvis mindre fuktskjolder, ved piggmåling i trevirke måles tørt trevirke. Forholdene anses derfor som gamle.



### Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Ett vindusglass på stue/kjøkken er punktert.



### Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Det er avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er etablert asfaltteking over bod ved takoverbygd del av terrassen.

Bjelkelagets overheng fra grunnmur ved bod er for langt, og man risikerer en nedbøyning over tid.

Det registreres en del værslitasje på terrassebord, og enkelte terrassebord har påbegynnende råteskader.



### Utvendig > Balkong/ingangsparti på baksiden

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres værslitt treverk.

På befaringen ble det registrert skjeve bærestolper under terrassen. Eier har sendt bilder av at dette er utbedret i ettertid.



### Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres skjevheter i de to trappene ved inngangsparti på baksiden. Disse trappene har også en del værslitt treverk.

Trappevanger til trapp med steinheller i trinnene er betydelig fukt påkjente etter å ha ligget i bakken i lang tid.



### Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Ved stikkmåling på gang i sokkel måles det planavvik på ca 12 mm innenfor 2 meter.

Trapping på høyde mellom gang og kjellerstue.



### Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører har noe bruksslitasje.



### Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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



### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



### Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.



### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.



### Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

**!** **Tomteforhold > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)  
Konstruksjonene har skjevheter.

**!** **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

**!** **Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.  
Smøremembran er over 15 år, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.  
Smøremembran er ut fra visuell besiktigelse smurt ovenfor klemring. Det er ikke synlig membran klemt under slukens klemring.

**!** **Våtrom > Underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.  
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.  
Registrerer kosmetisk riss i overflate på servant.  
Veggmontert toalett uten løsning for å synliggjøre lekkasjevann. Det er ukjent om det er montert tettesjikt bak innbygget sisterner.

**!** **Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)  
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitastegrad.  
Det er avvik:  
Noe folieslipp på underside av benkeplate forran servant.  
Registrerer noe malingsavskalling og bruksslitasje på fronter ved håndtak.

**!** **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

**!** **Våtrom > 1. etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)  
Rommet har kun naturlig ventilasjon.  
Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- !** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- !** Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- !** Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- !** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- !** Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- !** Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLOG



**Byggeår**  
1981

**Kommentar**  
Ferdigattest

**Anvendelse**  
Eget bruk

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2002	Modernisering	Oppgradert soverom
2004	Modernisering	Bygget tak over balkong
2006	Modernisering	Oppgradering av toalettrom og vaskerom.
2008	Modernisering	Varmepumpe luft til luft, dimmere til lysarmatur.
2009	Modernisering	Oppgradert kjellerstue med nytt gulv, gang i sokkel og 1. etasje med nye gulv.
2011	Modernisering	Nytt sikringskap, nytt gulv kjøkken og stue 1. etasje, ny kjøkkeninnredning, vindusscreen.
2014	Modernisering	Montert ny garasjeport.
2015	Modernisering	Montert ny oppvaskmaskin, alarmanlegg, kontroll el-anlegg.
2016	Modernisering	Malt og lagt laminat på boder. Malt tak, plateslått vegger og lagt gulv soverom i kjeller. Vannmåler installert samt ny utekran. Montert arbeidsbenk og veggskap i garasje.
2017	Modernisering	Malt tak og vegger i kjellerstue. Tapetsert og malt soverom, kjeller.
2018	Modernisering	Bygd nytt gelender i trapp. Malt hus utvendig. Nytt integrert kjøleskap Malt toalett, yttergang, 1 etg. Malt vaskerom og montert benkeplate med skuffeseksjon.
2019	Modernisering	Malt og lagt veggplater mellomgang 1 etg. Lagt belegningsstein i garasje.
2020	Modernisering	Byttet ytterdør. Panelt og malt yttergang.
2021	Modernisering	Malt gang i sokkel
2022	Modernisering	Montert vifte på bad, fjernkontroll på lys soverom, byttet kontakt på vaskerom Malt stue. Byttet takluke, gulv og lagt plater på vegg på soverom 1.etg
2023	Modernisering	Lagt gulv i trapp og gang i sokkel. Byttet integrert oppvaskemaskin.
2024	Modernisering	Byttet blandeblender i kjøkken. Byttet hovedstoppekran og kran til vannutkast. Byttet kjøkkenvifte.
2025	Modernisering	Byttet rekkverk på veranda. Malt vinduer utvendig.
2026	Modernisering	Det er utbedret en gjennomføring i gulv på vaskerom der rørgjennomføringene ikke var tettet med membran/gulvbelegg. Det er etablert et takvarmepanel på badet. Avvik etter elkontroll er utbedret.

# Tilstandsrapport

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra taknivå, fra takstige og feieplattform. Undertegnede har ikke gått på takets flater, så det kan forekomme uoppdagede avvik som kan være vanskelig å oppdage fra takstige/feieplattform.

Taktekkingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når. Da det ikke er beskrevet tidligere tilstandsrapport så er tekkingen minst 25 år gammel.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.

Det registreres noe mose på taket.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å fjerne mose som et vedlikeholdstiltak.

### Nedløp og beslag

#### Beskrivelse

Takrenner og nedløp er inspisert fra bakkenivå.

Det var oppholdsvær på befaringdagen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget. Takrenner og nedløp bør kontrolleres for eventuelle lekkasjer når det er nedbør.

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

#### Vurdering av avvik:

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

Taknedløp på bakside av takoverbygd terrasse/vinterhage leder vannet rett ned på bakken ved den utvendige boden.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Dette taknedløpet anbefales koblet til samme system for bortledning av vann som resten av taknedløpene.

### Veggkonstruksjon

#### Beskrivelse

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Murfasade har skvett puss og limtegl.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe værslitt kledning.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandling av kledning anbefales. Noe utskiftinger kan påregnes i nær fremtid.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres stedvis mindre fuktskjolder, ved piggmåling i trevirke måles tørt trevirke. Forholdene anses derfor som gamle.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fuktskjolder bør kontrolleres jevnlig for å være helt sikker på at det er gamle forhold, selv om det ble målt tørt trevirke på befaringen.



## TG 2 Vinduer

### Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.  
Det er registrert vinduer med datostempling fra 1978, 1979 og 2007.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Ett vindusglass på stue/kjøkken er punktert.

### Konsekvens/tiltak

- Vinduer med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele vinduet eller kun selve glassene.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har fabrikkmalt hovedytterdør med integrert 2-lags glass, stemplet 2020.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører - 2

### Beskrivelse

Bygningen har teak ytterdør på baksiden og malt balkongdør i tre.  
Normal slitasje med tanke på alder. Selv om det ikke er registrert avvik av betydning på noen av dørene må man påregne jevnlig vedlikehold, og at de etterhvert må påregnes skiftet.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke med underliggende stålplater med fall mot takrenne. Deler av terrassen er takoverbygd med mulighet for å lukkes helt. Den delen brukes som vinterhage og er plassert over utvendig bod.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er avvik:
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er etablert asfalttekkning over bod ved takoverbygd del av terrassen.

Bjelkelagets overheng fra grunnmur ved bod er for langt, og man risikerer en nedbøyning over tid.

Det registreres en del værslitasje på terrassebord, og enkelte terrassebord har påbegynnende råteskader.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekkning.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør gjøres tiltak for å hindre nedbøyning av bjelkelag med for langt utstikk/overheng ved grunnmur til bod.

## TG 2 Balkong/inngangsparti på baksiden

### Beskrivelse

Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke. Terrassen er opphengt på husveggen, og understøttet av frontdrager og stolper i front.

Eier har etter befaringen etablert en mindre markterrasse i forbindelse med denne. Den nye markterrasse er ikke arealmålt, eller kontrollert ut over at det er sett bilder av den.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres værslitt treverk.

På befaringen ble det registrert skjeve bærestolper under terrassen. Eier har sendt bilder av at dette er utbedret i ettertid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Værslitt treverk må vedlikeholdes og overflatebehandles. Noe utskifting kan måtte påregnes.

## TG 2 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er etablert 3 utvendige trapper i impregnert trevirke, en mot nord, og 2 ifm inngangsparti på boligens bakside.

Det er også etablert en trapp med impregnerte trevanger og med steinheller i trinn.

Trappene er av varierende alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres skjevheter i de to trappene ved inngangsparti på baksiden. Disse trappene har også en del værslitt treverk.

Trappvanger til trapp med steinheller i trinnene er betydelig fuktpåkjente etter å ha ligget i bakken i lang tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppretting/avstiving og en del vedlikehold må påregnes. Noe opprettinger er foretatt etter befaringen.

Værslitt/fuktpåkjent treverk må påregnes skiftet. Deler av værslitt treverk er skiftet etter befaringen, men en del gjenstår fortsatt.

## INNVENDIG

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller i sokkeletasje er av betongdekke.

### 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.

Ved stikkmåling på gang i sokkel måles det planavvik på ca 12 mm innenfor 2 meter.

Trapping på høyde mellom gang og kjellerstue.

### 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.

Avviket er å betrakte som lite, Ikke behov for tiltak ut fra registrerte forhold.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

### Beskrivelse

Etasjeskiller i 1. etasje er 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.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

Registrerer lokal planavvik på kjøkkengulv mellom kjøkkenøy og veggskap.

Planavvik gjennom hele kjøkken/stue på ca 35 mm med høyrste punkt ved trapp.

Noe synlig avvik på skjøter på laminatgulv grunnet planavvik på kjøkkenet.

### 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.
- Tiltak:

Anbefaler og gjøre tiltak på etasjeskiller samtidig med at etasjen oppgraderes.

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Kostnadsestimat omhandler planavvik på etasjeskiller for stue/kjøkken.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## TG 1 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har elementpipe.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

### Beskrivelse

Gulvet har laminat. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Hall m/trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 6.



## TG 1 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører har noe bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes noe overflatebehandling av innvendig dører.

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

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

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørrterskelen er 25 mm.

Eier opplyste om at varmekablene har begrenset effekt, og det er derfor montert IR-panel i himling i tillegg som varmekilde.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## UNDERETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Smøremembran er over 15 år, mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Smøremembran er ut fra visuell besiktigelse smurt ovenfor klemring. Det er ikke synlig membran klemt under slukens klemring.

#### Konsekvens/tiltak

- Usikker løsning rundt klemring gir økt risiko for at vann kan trenge ned mellom membranen og sluket. Dette kan føre til lekkasje og fuktskader i underliggende konstruksjoner over tid.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

# Tilstandsrapport

Anbefaler å gjøre nærmere undersøkelser på om sluk har membran ført under klemring.  
Tettesjikt er ca 18 år, fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales for å redusere direkte fuktbelastninger på overflater og tettesjikt.



## UNDERETASJE > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

**Årstall:** 2008

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Registrerer kosmetisk riss i overflate på servant.

Veggmontert toalett uten løsning for å synliggjøre lekkasjevann. Det er ukjent om det er montert tettesjikt bak innbygget sisterner.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Anbefaler å holde vegghengt toalett under jevnlig observasjon.



## UNDERETASJE > BAD

### Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er montert fuktstyrt mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 vektprosent.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

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

Vaskerommet har overflater på vegger som ikke vil tåle belastningene av fritt vann. Ved en bruksendring av rommet som medfører at vegger utsettes for fritt vann må rommet oppgraderes.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Vegger med malt strie på plater. Taket har himlingsplater.

Vegger vil ikke tåle belastningen av fritt vann, men med dagens bruk fungerer overflatene greit.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 95 mm.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereider.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

**Årstall:** 2006

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk via ventil i vegg eller tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Mekanisk avtrekk bør etableres.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Toalettrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 vektprosent.



## KJØKKEN

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

**Årstall:** 2011

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

Noe folieslipp på underside av benkeplate forran servant.  
Registrerer noe malingsavskalling og bruksslitasje på fronter ved håndtak.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Anbefaler og utføre lokale oppgraderinger av overflater med malingsavskalling, bruksslitasje og folieslipp på benkeplate.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

## SPESIALROM

## 1. ETASJE > TOALETTRUM

### TG 1 Overflater og konstruksjon

#### Beskrivelse

Toalettrom.

Det er montert nytt blandeatteri på servanten etter befarng.

Årstall: 2006

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Innvendige vannledninger er av kobber.  
Stappekran og vannmåler bak kanal-luke på soverom i underetasje.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- 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

#### Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

## TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## TG 2 Andre VVS-installasjoner

#### Beskrivelse

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

## TG 2 Varmtvannstank

#### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

#### Vurdering av avvik:

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

Bereder er tilkoblet strøm via stikkontakt. Bereder er på over 1,5 kW og bør derfor ha fast tilkobling.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

## Beskrivelse

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

Sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på Skjult/åpen installasjon.

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

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det er utført en del arbeid etter 1999. Samsvarserklæringer på opplyst utført arbeid er forevist.

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

## Generell kommentar

Montert nytt sikringsskap med automatsikringer i 2015.

El-anlegget er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det ble foretatt en elkontroll 30/1-2026, og avvik er utbedret. Ny kontroll anses derfor som unødvendig.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

### Beskrivelse

Dreneringen er fra 1981.

### 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.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

Bygningen har grunnmur av lettklinkerblokker. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås. Store deler av grunnmuren er innkledd og ikke mulig å kontrollere. Inspeksjonen er begrenset til synlige deler. Skjulte avvik kan derfor ikke utelukkes.

## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Det er etablert en støttemur i betongstein.

### Vurdering av avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Skjevheter anbefales rettet opp.

## TG 0 Terrengforhold

### Beskrivelse

Svakt skrånende tomt.  
Tomten er opparbeidet med plen, belegningsstein og grus.

## TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av ukjent type og er fra 1981. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av ukjent type og er fra 1981. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

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

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

# Tilstandsrapport

## Helse, miljø og sikkerhet

### Beskrivelse

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Eier informerte ut over spørsmålene i rapporten om at 5 røykvarslere er tilkoblet alarmsentral, og det er montert innbruddsalarm.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på utvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk for utvendige trapper til dagens forskriftskrav.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

1981

#### Kommentar

Opplyst i tidligere salgsprospekt.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

#### Beskrivelse

Eiendommen har en garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Garasjen har støpt dekke, vegger av bindingsverk, utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Det er et saltak (en lang og en kort side på taket) som er tekket med papp. Det er en leddport i metall med portåpner. Malt dør på garasjens bakside.

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

# 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

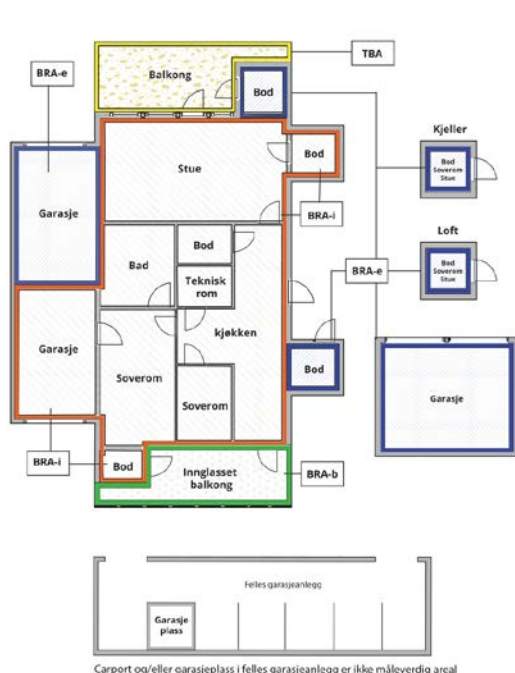
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi 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)		
Underetasje	81	7		88	
1. etasje	82		18	100	33
<b>SUM</b>	<b>163</b>	<b>7</b>	<b>18</b>		<b>33</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>188</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Hall m/trapp, gang, kjellerstue, bad, soverom, soverom 2, garderobe, bod, bod 2	Bod 3	
1. etasje	Entré, gang, soverom, toalettrom, stue/kjøkken, vaskerom		Vinterhage/takoverbygd veranda med mulighet til å lukke i front

### Kommentar

Eier har etter befaringen etablert en mindre markterrasse i forbindelse med denne. Den nye markterrassen er ikke arealmålt.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det som er tegnet inn som en bod i hjørne mot nordvest i sokkelen er pr i dag brukt som soverom. Dette har vært slik så lenge nåværende eier har hatt boligen. Om dette er byggesøkt og godkjent av tidligere eier er ukjent. Soverom/kjellerstue har for lite lysinnslipp til oppholdsrom etter dagens krav.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

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

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		23		23	
<b>SUM</b>		<b>23</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>23</b>				

## Romfordeling

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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.3.2026	Tommy Berg	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	1066		0	568.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Iduns veg 9

### Hjemmelshaver

Hestvik Bjarte, Hestvik Siw Anette

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i Søndre egge, ca 4,5 km fra Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, butikker, jernbane, videregående skole, barneskole og barnehage. Gangavstand til offentlig strand og friområde i Paradisbukta. Eiendommen ligger i svakt sørvendt terreng med utsikt ut over nærliggende boligfelt og Beitstadfjorden. Tomten grenser mot sнопlass i Iduns veg mot vest.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

### Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Singelbelagt gårdsplass med god plass for parkering. Forstøtningsmurer av tørrmurt sementsteiner mot nord, plen med beplantning.

### Tinglyste/andre forhold

Eiendommen har del av fellesgarasjeanlegg, garasje plass som tilhører eiendommen er lengst mot vest.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	02.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	10.03.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.03.2026	

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. 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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRISISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperrer 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 sokkeetasje) 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: Byggverkets 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 fuktinnhold 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 oppfylder 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- 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.
- 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/E11610>

## 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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Siw Anette Hestvik

Bjarte Hestvik

---

## Boligen

Iduns Veg 9

7725 Steinkjer

5006-197/1066/0/0

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



## Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

**Firmanavn:** MG rør as

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt toalett, innredning, dusjkabinett, flislegging ihht opplysninger fra forrige eier.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2006

**Firmanavn:** Enes og Olsen

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt toalett, innredning, dusjkabinett, flislegging ihht opplysninger fra forrige eier.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet ytterdør i sokkel.

---

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

♦ **Ja**

Lite vindu ved spisestue er punktert.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**



**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt opp osb plater innvendig, og lagt belegningsstein i garasje.

---

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

- **Ja**

Ikke takstrappport fra 2015 ble det rapportert om skjevheter i terrasse.

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

## Drenering, fukt og lekkasje

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet klemlist på grunnmursplast.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

- **Deler av boligen**

Beskriv hvilke deler av boligen arbeidet ble utført på

Bakside og kortsider.

---

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**
- 

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

- **Ja**

Har observert maur i sokkel på vår og sommer. Fanget en mus i felle på kaldloft i 2016.

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

- **Ja**

**Ufaglært arbeid:**



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

**Beskrivelse av arbeidet:** Satt ut maurmiddel for maur på utsiden, insektsspray innendørs. Satt opp musefelle på loftet.

---

## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Firmanavn:** Aurstad vvs

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet innvendig hovedstoppekran og kran til vannutkast. Byttet kjøkkenbatteri.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

**Firmanavn:** Asp rørservice as

**Beskrivelse av arbeidet:** Montering av vannmåler og ny utvendig kran.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

**Firmanavn:** Trøndersevice as

**Beskrivelse av arbeidet:** Service på varmpumpe annet hvert år.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Elektronord as

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert lampe i trappegang.

2.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

**Firmanavn:** Enor as

**Beskrivelse av arbeidet:** Tilkobling av strøm til vifte på bad. Bytte fra enkel til dobbel kontakt på vaskerom. Flyttet lysbryter på soverom 2 etg.

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

**Firmanavn:** Elman as

**Beskrivelse av arbeidet:** Elkontroll av bolig før salg.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Utvidelse av veranda med takoverbygg utført av tidligere eier.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Trolig utført og godkjent 2004 ihht prospekt fra 2015 .

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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



♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Ja**

Skjevheter grunnet dårlig markisolering og byggemåte. Treghet i dør ved tele.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2018

**Beskrivelse av arbeidet:** Bygget nytt trapperekkverk fra sokkel til første etasje.

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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



Adresse

**Iduns veg 9, 7725 STEINKJER**

Dato for energimerking

**10.03.2026**

Merkenummer

**Energiattest-2026-268195**

Bygningskategori

**Småhus**

Bygningsnummer

**184954095**

Gårdsnummer

**197**

Bruksnummer

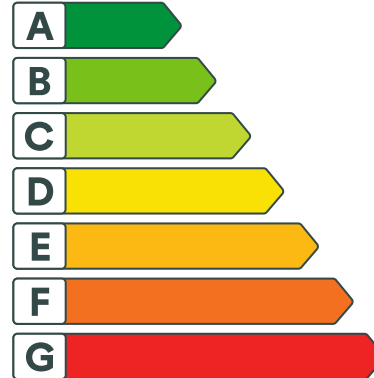
**1066**

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

**H0101**



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår

**1981**

Bygningstype

**Enebolig**

Bruksareal

**188,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet bruksareal

**163,0 m<sup>2</sup>**

Oppvarmet etasje

**2**

Bygningsmateriale

**Tre**

Oppvarming

**Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**

Ventilasjon

**Periodisk avtrekk**



## Energi

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

**Beregnet vektet levert energi i normert klima**

Pr. KVM pr. år

**225,32 kWh/m<sup>2</sup>**

**Beregnet levert energi i lokalt klima**

Pr. KVM pr. år

**270,51 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år

**44 093 kWh**



## Iduns veg 9, 7725 STEINKJER



### Detaljering

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



## Iduns veg 9, 7725 STEINKJER



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 7: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspirale/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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 utendørs

### Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

### Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 19: Montering tetningslister

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

### Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

### Tiltak 22: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 24: 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 på varmeanlegg

### Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



# Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

Utskriftsdato: 28.01.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	197	<b>Bruksnr.</b>	1066	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Iduns veg 9, 7725 STEINKJER								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	7 604,08 kr
Eiendomsskatt	7 020,41 kr
Renovasjon	3 724,92 kr
Vann	5 942,88 kr
<b>Sum</b>	<b>24 292,29 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon - Samarbeid 6 og flere	25%	1 ab	4062.50	1/1	0 %	4 062,50 kr	338,54 kr
Vann fast del	15%	1 ab	1670.95	1/1	0 %	1 670,95 kr	139,24 kr
Avløp fast del	15%	1 ab	1933.15	1/1	0 %	1 933,15 kr	161,09 kr
					<b>Sum</b>	<b>7 666,60 kr</b>	<b>638,87 kr</b>

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

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

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

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

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



# Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

Utskriftsdato: 28.01.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	197	<b>Bruksnr.</b>	1066	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Iduns veg 9, 7725 STEINKJER								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2024
16019627	1472	28.12.2024	Årsavlesning - målt	161

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

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

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

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	197	Bruksnr:	1066	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Iduns veg 9, 7725 STEINKJER						
Dato:	28.01.2026	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	23.02.2015	
Merknader:		



## **RAPPORT 16225**

**Brannforebyggende Elkontroll Privat - NEK405.2**

**Bjarte Hestvik**

**Iduns Veg 9**

7725 STEINKJER

- Sammendrag
- Hvordan lukke avvik
- Kontroll liste
- Punkter
- Målinger
- Sertifiseringer
- Kontrollør
- Anlegg
- Kommentarer

**SAMMENDRAG**

Rapport nr	16225
Rapport dato	30.01.2026
Avvik registrert	13
Avvik detaljer	0 x TG1 / 13 x TG2 / 0 x TG3
Avvik åpne	0
Målinger registrert	3

**HVORDAN LUKKE AVVIK**



Elektro installatører med brukere på ELinn kan lukke eventuelle avvik elektronisk på denne rapporten ved å skanne QR koden. For mer informasjon om ELinn, se <https://elinn.no>

Andre oppfordres til å levere ferdig rettet rapport til kontrolløren så snart alle avvik er lukket

## KONTROLL LISTE

RAPPORT 16225

Inntak og sikringskapp	Kontrollert	Ikke avvik
01 : Temperaturer ved belastet anlegg - legg inn målt maks temp AVVIK ID 151276 ( lukket )	Kontrollert	AVVIK
02 : Sikringsstørrelser og kabelvernsnitt  - Det anbefales å bytte fra knivsikringer til OV Automatvern med tanke på betjening og tilgjengelighet for knivsikringer 63A	Kontrollert	Ikke avvik
03 : Sikringsløkk, bunnskruer og renhold	Kontrollert	Ikke avvik
04 : Kabelinnføring	Kontrollert	Ikke avvik
05 : Jording og utjevningsforbindelser AVVIK ID 151227 ( lukket )	Kontrollert	AVVIK
06 : Isolasjonsmåling - legg inn målt verdi ID 151232 ( måling )  - Tavle : Informasjon: Innenfor målekrav, men relativt lav. Isolasjonsmotstanden øker betraktelig (over limit 400Mohm) ved å slå av 1-2-3-bryter for varmekabel på bad. Neste laveste er 53,1Mohm kurs 14 varmepumpe	Kontrollert	Ikke avvik
07 : Jordfeilbryter/varsler  - Tavle : Testet	Kontrollert	Ikke avvik
08 : Overspenningsvern  - Er montert	Kontrollert	Ikke avvik
Installasjonen forøvrig	Kontrollert	Ikke avvik
09 : Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, pluggen m.v.	Kontrollert	Ikke avvik
10 : Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbruksutstyr AVVIK ID 151290 ( lukket ) AVVIK ID 151295 ( lukket ) AVVIK ID 151300 ( lukket ) AVVIK ID 151301 ( lukket ) AVVIK ID 151303 ( lukket ) AVVIK ID 151304 ( lukket ) AVVIK ID 151310 ( lukket ) AVVIK ID 151311 ( lukket ) AVVIK ID 151312 ( lukket ) AVVIK ID 151313 ( lukket )  - Veranda/vinterhage : Bevegelig ledning var ikke tilkoblet i samme rom om tilhørende bruksgjenstand FEL 5 38 Dette blir fjernet ved salg, men kommenteres for fremtidig behov for strøm på vinterhage - Vaskerom : Det anbefales på det sterkeste fast tilkobling av VVB (montert 2007, krav fra 2010 og 2014, ikke tilbakevirkende kraft)	Kontrollert	AVVIK
11 : Lavvolt belygningsanlegg	Kontrollert	Ikke avvik
12 : Jording og utjevning - legg inn målt verdi AVVIK ID 151279 ( måling ) ( lukket ) ID 151286 ( måling )	Kontrollert	AVVIK
Brannvern	Kontrollert	Ikke avvik
13 : Fungerende røykvarslere  - Krav om 1 detektor i hver etasje, men anbefaler seriekoblede (trådløst eller kablet) detektorer i så mange rom som mulig	Kontrollert	Ikke avvik
14 : Brannslukningsutstyr	Kontrollert	Ikke avvik
Informasjon / eventuelle tiltak	Kontrollert	Ikke avvik
A : Komfyrbranner  - Komfyrbranner er en av de vanligste branntilløpene i en husstand og kan forhindres ved montering av komfyrvakt, temperaturføler og lignende. Dette er spesielt viktig i boenheter med demens i bildet men gjelder også alle. Alle kan glemme å slå av komfyr/platetopp, bli distraheret av en telefon/besøk på døra, utilsiktet start av platetopper med touchbetjening av husdyr på kjøkkenbenk.	Kontrollert	Ikke avvik
B : Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon  - Eier er ansvarlig for den elektriske installasjonen og skal sørge for at anlegget holdes i orden.	Kontrollert	Ikke avvik

Samsvarserklæringer er verdipapir og skal oppbevares i hele anleggets levetid for å kunne dokumentere forskriftsmessig utførelse samt ved fremtidige utvidelser

<p>C : Tildekning av ovner og bruk av elektrisk forbruksutstyr</p> <p>- Tildekning av elektrisk utstyr, herunder så vel som panelovner og husholdningsutstyr som mobiltelefoner, ladere osv, kan medføre brannfare. Lofilter på tørketromler må rengjøres, såvel som filteret for vaskemaskin. Vaskemaskin bør heller ikke belastes for hardt med for mye klær enn det maskinen er produsert for. Vask heller 2 runder og la motoren få kjøle seg litt ned mellom vask. Tørketromler, vaskemaskin og oppvaskmaskin må ikke brukes om natta eller når man ikke er hjemme.</p>	Kontrollert	Ikke avvik
<p>D : Fare ved bruk av for store lyskilder</p> <p>- Bruk av for sterke lyspærer (watt) kan medføre brannfare. Sjekk merking på lampen for hva som er maks tillatt. Se etter misfarging på pære, sokkel og armatur. Dette kan bety varmgang.</p>	Kontrollert	Ikke avvik
<p>E : Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger</p> <p>- Bod sokkel : Det benyttes skjøteledning for fryser. Til tross for almen anbefaling på maks 1000W så vil bruk av skjøteledning på fryser over tid kunne medføre problemer. Dette til info da det etter salg kan være endring i innredning av bod --Skjøteledninger bør aldri benyttes som en permanent løsning, spesielt for høyeffektsapparater som kaffetraktere, vaskemaskiner, mikrobølgeovn. Dette gjelder også apparater med moderat strømtrekk som fryser, kjøleskap osv. Er skjøteledning uunngåelig, vurder montering av flere stikkontakter. Ved bruk, fordel effekten slik at det er det med lavest effekt som benytter skjøteledningen.</p>	Kontrollert	Ikke avvik
<p>F : Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom</p> <p>- Det bør være fastmonterte lyskilder og varmekilder på barnerom. Et barn kan velte en vifteovn under lek og ikke registrere at dette har skjedd. Gitt eksempel for frittstående nattbordslamper er når et barn bygger telt av dynen og vil ha lys under. Denne kan da enkelt bli tildekt.</p>	Kontrollert	Ikke avvik
<p>G : Risiko for TV og monitorbranner</p> <p>- Eldre CRT-skjermer (kasse-TV) har en brannfare pga eldre komponenter og nedstøving. Flatskjermer har en potensiell brannfare ved jordfeil på kabeltv-nettet. Dette sikres ved bruk av mellomvern med galvanisk skille mellom antenneplugg og dekodekoder/tv-kort/tv. TV-signal via fibernet har ikke denne risikoen</p>	Kontrollert	Ikke avvik
<p>H : Behov for overspenningsvern</p> <p>- Overspenningsvern beskytter mot skadelig spenning fra omgivelsene, normalt sett via lynnedslag, men også ved driftsproblemer og kortslutninger ute i felt. Dette kan enkelt ettermonteres i sikringsskapet. Ekstra vern (pluggvern) for fintfølende elektronikk som PC og lignende anbefales. Overspenningsvern må ikke forveksles med overbelastningsvern (hovedvernet).</p>	Kontrollert	Ikke avvik
<p>I : Behov for jordfeilbrytere</p> <p>- Jordfeilbrytere beskytter mot skadelige jordfeiler som kan oppstå i en installasjon. Dette er spesielt viktig på bad og installasjoner utendørs. Nyere tavler blir alltid montert med jordfeilvern på alle kurser. Det bør taes regelmessige sjekker av utebelysning, spesielt på vårparten og perioder med mye nedbør. Eldre utelamper og skjøteledninger for utebelysning er ofte en kilde til jordfeil og som oftest kommer en jordfeil fra et tilpluggget apparat som er defekt. Det kan også oppstå jordfeil på fast installasjon som følge av svekket kobling eller varmegang. Se bruksinstruksjonen for jordfeilvern som skal være montert i sikringsskapet. Jordfeilbryter bør testes regelmessig, minst 1 gang i året ved å trykke på testknappen. Vernet skal da løse ut og skal kunne slås på igjen (følg produsentens anvisning). Forskrifter har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales på det sterkeste å ettermontere vern. Jordfeilvarsler har kun som hensikt å varsle om jordfeil, men gjør ingen tiltak i form av å kutte strømmen ved en feil.</p>	Kontrollert	Ikke avvik
<p>J : Tørt/sprøtt ledningsanlegg</p> <p>- Tørt og sprøtt ledningsanlegg må varsles og utbedres. Ofte er dette lokalisert i/ved lysrørmaturer/benkarmaturer/baderomsarmaturer. Misfarget kabling utfra koblingsbokser kan tyde på dårlig/svekket kobling.</p>	Kontrollert	Ikke avvik

ID : 151227

PUNKT : Inntak og sikringsskap

STED : Generelt

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : AVVIK LUKKET

Hovedjordleder FEL § 19 NEK 542.4.1

#### Anbefalte tiltak

Type jord ikke konstantert (ringjord/plate/spyd), ikke lokalisert. Ikke tilkoblet jord på inntakskabel.

#### Kommentar

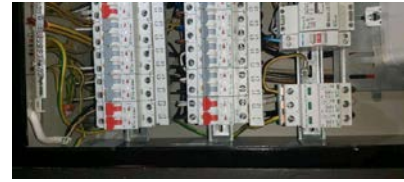
Se igjennom plantegninger (eier har arkivert), gjør undersøkelse på stedet og dokumenter hvordan jordingssystemet er bygget opp med måleresultater. (eksempelvis skapmuffe nr.4; kun utjevning vann?)

Reg av : Cato Krabseth

Frist : Dette punkt ble lukket den 24.02.2026

Lukket av : Ørjan Sigurdson, Elman Steinkjer AS

Kommentar :  
Kenth Eldnes



ID : 151232

PUNKT : Inntak og sikringsskap

STED : Tavle

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : Ingen avvik LUKKET

#### Måleresultater

Måletype : Isolasjonsmotstand (MOhm)

Verdi : 1.927Mohm

Målepunkt : Kurs 1, gang, soverom, bad

#### Anbefalte tiltak

---

#### Kommentar

Informasjon:

Innenfor målekrav, men relativt lav.

Isolasjonsmotstanden øker betraktlig (over limit 400Mohm) ved å slå av 1-2-3-bryter for varmekabel på bad.

Neste laveste er 53,1Mohm kurs 14 varmepumpe

Reg av : Cato Krabseth

Frist : Dette punkt ble lukket den 03.02.2026

Lukket av : Cato Krabseth, Elman Steinkjer AS

Kommentar :  
---



ID : 151276

PUNKT : Inntak og sikringskap

STED : Tavle

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : AVVIK LUKKET

FELŚ 22. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger, defekt komponent/feil tilkobling

#### Måleresultater

Komponent : Kurs 9

Type/fabrikat : Moeller Xpole

Merkestrøm : 10A

Status : Varmeutvikling

Faser : 1

Last L1 : Ikke tilgjengelig

Last L2 : Ikke tilgjengelig

Last L3 : -

Last N : -

Drift temp : 37,1°C - 31,9°C

Maks temp : 46,2°C

Over temp : -

Dato kl.slett : 30.01.2026 13:54

#### Anbefalte tiltak

Tydelig temperaturgradient fra tilkobling og utover leder. Svekkelse i tilkoblingspunkt sekundærside må reinstallerer.

#### Kommentar

TG2, viktig avvik, vil med tiden forårsake problemer og må utbedres snarest

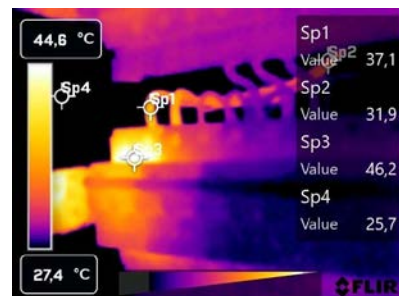
Reg av : Cato Krabseth

Frist : Dette punkt ble lukket den 24.02.2026

Lukket av : Ørjan Sigurdson, Elman Steinkjer AS

Kommentar :

Kenth Eldnes



ID : 151279

PUNKT : Installasjonen forøvrig

STED : Kjøkken

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : AVVIK  LUKKET

Jordelektroden hadde ikke tilstrekkelig lav overgangsmotstand mot jord FEL §§ 18, 19 NEK 413 og 542

#### Måleresultater

Måletype : Kontinuitet (Ohm)

Verdi : 1,09ohm

Målepunkt : Tavle til stikk kjøkken

#### Anbefalte tiltak

For høy kontinuitet stikk til høyre og venstre for vindu. 1,09ohm høyre og 0,66ohm venstre stikk.

#### Kommentar

Platetoppkurs har til sammenligning 0,18ohm på platetoppchassie

Reg av : Cato Krabseth

Frist : Dette punkt ble lukket den 24.02.2026

Lukket av : Ørjan Sigurdson, Elman Steinkjer AS

Kommentar :

Kenth Eldnes



ID : 151286

PUNKT : Installasjonen forøvrig

STED : Tavle til vaskerom

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : Ingen avvik LUKKET



**Måleresultater**

Måletype : Kontinuitet (Ohm)

Verdi : 0,09ohm

Målepunkt : Tavle til vaskerom

**Anbefalte tiltak**

---

**Kommentar**

---

Reg av : Cato Krabseth

Frist : Dette punkt er lukket

ID : 151290

PUNKT : Installasjonen forøvrig

STED : Bad

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : AVVIK LUKKET



Elektrisk utstyr var utsatt for skadelig mekanisk påkjenning FEL § 28 NEK 512.2

**Anbefalte tiltak**

Svakt brudd i deksel baderomsarmatur

**Kommentar**

Vil med tiden sprekke helt opp ved bytte av lysstoffrør og/eller rengjøring

Reg av : Cato Krabseth

Frist : Dette punkt ble lukket den 24.02.2026

Lukket av : Ørjan Sigurdsen, Elman Steinkjer AS

Kommentar :

Kenth Eldnes

ID : 151295

PUNKT : Installasjonen forøvrig

STED : ---

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : AVVIK  LUKKET

Kabelen var ikke betryggende festet FEL § 16 NEK 522

**Anbefalte tiltak**

Noe stor avstand mellom festeklammer for PR oppunder tak; må festes bedre

**Kommentar**

---

Reg av : Cato Krabseth

Frist : Dette punkt ble lukket den 24.02.2026

Lukket av : Ørjan Sigurdsen, Elman Steinkjer AS

Kommentar :  
Kenth Eldnes



ID : 151296

PUNKT : Inntak og sikringsskap

STED : ---

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : Ingen avvik  LUKKET

**Anbefalte tiltak**

---

**Kommentar**

Det anbefales å bytte fra knivsikringer til OV Automatvern med tanke på betjening og tilgjengelighet for knivsikringer 63A

Reg av : Cato Krabseth

Frist : Dette punkt er lukket



ID : 151300

PUNKT : Installasjonen forøvrig

STED : Sokkelgang

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : AVVIK  LUKKET

Jordet og ujordet elektrisk utstyr var utsatt for samtidig berøring FEL §§ 19, 21 NEK 413.3

#### Anbefalte tiltak

Langgang i sokkel har blandet jorda og ujord stikk, 2 stk, 1 av hver.

#### Kommentar

Anbefaler bytte av ujord til jorda til jorda fremfor låst på opprinnelig krav med ikke tilbakevirkende kraft.

Det har vært dør mellom gang og vindfang. Ujord stikk vindfang sees ok med tanke på avstand.

Det anbefales også samsvar på kjellerstue/sov som er slått sammen til 1 rom. Her er ratio 1 jord/4 ujord.

Reg av : Cato Krabseth

Frist : Dette punkt ble lukket den 24.02.2026

Lukket av : Ørjan Sigurdson, Elman Steinkjer AS

Kommentar :  
Kenth Eldnes



ID : 151301

PUNKT : Installasjonen forøvrig

STED : Kjøkken

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : AVVIK  LUKKET

Elektrisk utstyr hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad FEL §§ 28, 28 NEK 512.2

#### Anbefalte tiltak

Dekkløkk mangler for vegglokk under kjøkkenbenksokkel, under vaskemodul

#### Kommentar

---

Reg av : Cato Krabseth

Frist : Dette punkt ble lukket den 24.02.2026

Lukket av : Ørjan Sigurdson, Elman Steinkjer AS

Kommentar :  
Kenth Eldnes



ID : 151303

PUNKT : Installasjonen forøvrig

STED : Kjøkken

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : AVVIK LUKKET

Elektrisk utstyr var ikke tilgjengelig for ettersyn og vedlikehold FEL §17 NEK 513.1

**Anbefalte tiltak**

I kjøkkenskap er boks delvis innkledd uten lokk

**Kommentar**

Tilkoblinger må gjøres tilgjengelig ved å få ledere helt ut med tilleggsbeskyttelse til ny boks eller utsparring av bakplate og boksing.

Reg av : Cato Krabseth

Frist : Dette punkt ble lukket den 24.02.2026

Lukket av : Ørjan Sigurdson, Elman Steinkjer AS

Kommentar :

Kenth Eldnes



ID : 151304

PUNKT : Installasjonen forøvrig

STED : Kjøkken

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : AVVIK LUKKET

Kabelen var ikke betryggende festet FEL § 16 NEK 522

**Anbefalte tiltak**

PR må festes bedre oppunder overskap

**Kommentar**

---

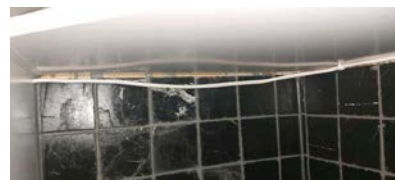
Reg av : Cato Krabseth

Frist : Dette punkt ble lukket den 24.02.2026

Lukket av : Ørjan Sigurdson, Elman Steinkjer AS

Kommentar :

Kenth Eldnes



ID : 151307

PUNKT : Installasjonen forøvrig

STED : Veranda/vinterhage

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : Ingen avvik LUKKET

Bevegelig ledning var ikke tilkoblet i samme rom om tilhørende bruksgjenstand FEL § 38

**Anbefalte tiltak**

Skjøteledning ikke i samme rom som tilkoblingspunkter

**Kommentar**

Bevegelig ledning var ikke tilkoblet i samme rom om tilhørende bruksgjenstand FEL § 38

Dette blir fjernet ved salg, men kommenteres for fremtidig behov for strøm på vinterhage

Reg av : Cato Krabseth

Frist : Dette punkt ble lukket den 03.02.2026

Lukket av : Cato Krabseth, Elman Steinkjer AS

Kommentar :

---



ID : 151309

PUNKT : Installasjonen forøvrig

STED : Vaskerom

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : Ingen avvik LUKKET

**Anbefalte tiltak**

---

**Kommentar**

Det anbefales på det sterkeste fast tilkobling av VVB (montert 2007, krav fra 2010 og 2014, ikke tilbakevirkende kraft)

Reg av : Cato Krabseth

Frist : Dette punkt er lukket



ID : 151310

PUNKT : Installasjonen forøvrig

STED : Kjøkken

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : AVVIK  LUKKET

Elektrisk utstyr var utsatt for skadelig mekanisk påkjenning FEL § 28 NEK 512.2

**Anbefalte tiltak**

Sprekk i stikkdeksel stikk høyre for vindu

**Kommentar**

---

Reg av : Cato Krabseth

Frist : Dette punkt ble lukket den 24.02.2026

Lukket av : Ørjan Sigurdson, Elman Steinkjer AS

Kommentar :  
Kenth Eldnes



ID : 151311

PUNKT : Installasjonen forøvrig

STED : WC 1.etg

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : AVVIK  LUKKET

Tilkobling av leder var ikke korrekt utført §22

**Anbefalte tiltak**

Panelovn har blitt tilkoblet fast med sukkerbit og teip

**Kommentar**

Monter stikk under panelovn og nytt støpsel på panelovn. Om fast tilkobling velges skal dette utføres avdekt i selve veggboxen

Reg av : Cato Krabseth

Frist : Dette punkt ble lukket den 24.02.2026

Lukket av : Ørjan Sigurdson, Elman Steinkjer AS

Kommentar :  
Kenth Eldnes



ID : 151312

PUNKT : Installasjonen forøvrig

STED : Garasje

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : AVVIK LUKKET

Kabelen var ikke betryggende festet FEL § 16 NEK 522

**Anbefalte tiltak**

Kabling over og under bryter må festes bedre

**Kommentar**

---

Reg av : Cato Krabseth

Frist : Dette punkt ble lukket den 24.02.2026

Lukket av : Ørjan Sigurdsen, Elman Steinkjer AS

Kommentar :  
Kenth Eldnes



ID : 151313

PUNKT : Installasjonen forøvrig

STED : Veranda

STATUS : Kontrollert

TILSTAND : AVVIK LUKKET

Stikkkontakten hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad FEL § 28 NEK 705.512

**Anbefalte tiltak**

Stikk for markiser er montert 90\* feil, drenshull er nå ute av funksjon.

**Kommentar**

Stikk er avskjermet med overhengende tak, men mtp geografikk så vil den erfare snødrev.  
Snu stikk.

Reg av : Cato Krabseth

Frist : Dette punkt ble lukket den 24.02.2026

Lukket av : Ørjan Sigurdsen, Elman Steinkjer AS

Kommentar :  
Kenth Eldnes



## MÅLINGER

RAPPORT 16225

ID: 151232	Måletype: <b>Isolasjonsmotstand (M<math>\Omega</math>)</b> , Verdi: <b>1.927Mohm</b> , Målepunkt: <b>Kurs 1, gang, soverom, bad</b>
ID: 151279	Måletype: <b>Kontinuitet (0hm)</b> , Verdi: <b>1,09ohm</b> , Målepunkt: <b>Tavle til stikk kjøkken</b>
ID: 151286	Måletype: <b>Kontinuitet (0hm)</b> , Verdi: <b>0,09ohm</b> , Målepunkt: <b>Tavle til vaskerom</b>

Kontroll NEK405.2

Klassifiseringer

Ingen avvik : Ingen behov for tiltak

AVVIK : Skal utbedres snarest mulig og senest innen 1 mnd

## KONTROLLØR

---

Firma Elman Steinkjer AS

Org nr 994459929

Rapport ansvarlig Cato Krabseth

Kontrollør sertifikat 1-8418020710

Måleinstrumenter Digital isolasjonsmåler, ELIT 1550  
Eurotester, Installasjonstester  
Kalibrert: 16.08.2023  
Termokamera Flir E5 XT  
Kalibrert: 21.01.2021

Habilitet Nivå C : Ikke uavhengig foretak, som samtidig utfører prosjektering, bygging og reparasjon av elektriske anlegg. Samme person som har prosjektert, bygget eller reparert et elektrisk anlegg skal ikke utføre kontroll av samme anlegg

## ANLEGG

---

Oppdragsgiver Bjarte Hestvik

Kontroll anlegg Iduns Veg 9

Kontroll avtale adresse Iduns Veg 9  
7725 STEINKJER

Kontroll intervall 5 År

## KOMMENTARER

---

80-tall, nyere oppgradert sikringstavle og soverom samt småoppdrag. VVB 2007  
Samsvarserklæringer arkivert; boligmappe



# Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 30.01.2026

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8957850  
Kommune: 5006 Steinkjer  
Gårdsnr: 197  
Bruksnr: 1066

Adresse: Idunsveg 9, 7725 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	30.03.20	Feiehyppighet:	Kategori 2, lav sotdannelse
Siste tilsyn:	20.02.24	Neste tilsyn:	2029

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul 3 i sokkelen.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 500.-.

### Anmerkning som er registrert:

1. Under tilsynet ble det observert at sotluken har kort avstand ned til laminatgulv. Sotluken har avstandskrav til brennbart materialet på minimum 30 cm. Det er mur-gulv under laminatgulvet. Ved fyringsendring kan anmerkningen utvikles til et avvik som må utbedres.

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS



# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** ARA6172  
**Matrikkel:** 5006-  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** TØ7/1066/0/0



**Hjemmelshavere:**

Bjarte Hestvik, Siw Anette Sotkajærvi



**Adresse:**

Iduns Veg 9, 7725  
STEINKJER

**LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER** (Total: 5 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2023-03-06
NELFO Rapport fra risiko. og slutt	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2023-03-06
NELFO Sluttkontroll R1 IM - - 21.03.2017 12:51:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2017-03-21
NELFO Samsvarserklæring IM - - 21.03.2017 12:50:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2017-03-21
NELFO Risikovurdering S3 bedriftsintern IM - - 21.03.2017 1	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2017-03-21

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

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



**Post og besøk:**

Postboks 2923 Solli  
Dronning Mauds gate 10  
0230 Oslo

**Kontakt:**

Telefon: 919 18 400  
kundeservice@boligmappa.no

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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	IDUNS VEG 9	Beregnet areal	568.6
Etablert dato	24.09.1980	Historisk oppgitt areal	568,9
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	197/1066
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	197/1066
Omnummerering	01.01.2018		03.01.2018	
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	23.05.2011 23.05.2011			1702-Mnrmangler, 1702-Mnrvannmangler, 1702-197/1223, 1702-197/1483, 5004-197/549, 5004-197/1097, 5004-197/1116, 196/1, 196/15, 196/23, 196/36, 196/85, 196/215, 196/342, 196/344, 197/2, 197/2/137, 197/2/138, 197/2/139, 197/4, 197/5, 197/7, 197/8, 197/10, 197/11, 197/13, 197/15, 197/16, 197/19, 197/21, 197/33, 197/34, 197/39, 197/43, 197/48, 197/49, 197/52, 197/64, 197/66, 197/68, 197/70, 197/78, 197/81, 197/86, 197/92, 197/93, 197/96, 197/118, 197/151, 197/165, 197/167, 197/168, 197/199, 197/203, 197/225, 197/227, 197/229, 197/230, 197/231, 197/232, 197/234, 197/235, 197/236, 197/238, 197/241, 197/242, 197/244, 197/257, 197/287, 197/288, 197/289, 197/290, 197/291, 197/292, 197/293, 197/300, 197/301, 197/302, 197/304, 197/307, 197/308, 197/312, 197/314, 197/315, 197/317, 197/318, 197/328, 197/329, 197/332, 197/333, 197/334, 197/336, 197/346, 197/347, 197/351, 197/364, 197/365, 197/372, 197/374, 197/376, 197/377, 197/380, 197/382, 197/383, 197/389, 197/390, 197/391, 197/392, 197/395, 197/397, 197/401, 197/430, 197/432, 197/433, 197/434, 197/444, 197/457, 197/460, 197/461, 197/463, 197/466, 197/467, 197/468, 197/469, 197/470, 197/472, 197/475, 197/476, 197/480, 197/481, 197/482, 197/483, 197/484, 197/486, 197/487, 197/488, 197/496, 197/497, 197/498, 197/499, 197/500, 197/501, 197/502, 197/503, 197/506, 197/508, 197/515, 197/516, 197/521, 197/523, 197/527, 197/530, 197/531, 197/546, 197/551, 197/552, 197/555, 197/557, 197/559, 197/560, 197/561, 197/562, 197/564, 197/565, 197/569, 197/571, 197/572, 197/573, 197/575, 197/576, 197/577, 197/579, 197/584, 197/600, 197/601, 197/603, 197/605, 197/607, 197/626, 197/627, 197/628, 197/639, 197/640, 197/641, 197/642, 197/645, 197/646, 197/647, 197/648, 197/649, 197/650, 197/653, 197/654, 197/656, 197/657, 197/658, 197/659, 197/660, 197/661, 197/669, 197/688, 197/699, 197/702, 197/703, 197/707, 197/715, 197/718, 197/720, 197/722, 197/723, 197/730, 197/740, 197/742, 197/744, 197/747, 197/760, 197/762, 197/763, 197/765, 197/768, 197/770, 197/772, 197/774, 197/775, 197/776, 197/781, 197/784, 197/795, 197/796, 197/797, 197/798, 197/799, 197/800, 197/801, 197/802, 197/813, 197/817, 197/818, 197/819, 197/820, 197/821, 197/822, 197/823, 197/824,

		197/825, 197/826, 197/827, 197/828, 197/829, 197/830, 197/831, 197/832, 197/835, 197/837, 197/843, 197/844, 197/848, 197/849, 197/850, 197/851, 197/854, 197/856, 197/857, 197/858, 197/859, 197/860, 197/861, 197/862, 197/863, 197/864, 197/865, 197/866, 197/867, 197/868, 197/869, 197/870, 197/871, 197/872, 197/873, 197/875, 197/876, 197/877, 197/879, 197/880, 197/881, 197/882, 197/884, 197/890, 197/893, 197/894, 197/895, 197/898, 197/900, 197/911, 197/912, 197/913, 197/914, 197/915, 197/916, 197/921, 197/922, 197/935, 197/936, 197/938, 197/939, 197/940, 197/943, 197/944, 197/945, 197/946, 197/949, 197/950, 197/963, 197/964, 197/968, 197/969, 197/970, 197/980, 197/981, 197/983, 197/984, 197/986, 197/987, 197/988, 197/989, 197/995, 197/998, 197/1000, 197/1002, 197/1010, 197/1015, 197/1017, 197/1018, 197/1019, 197/1020, 197/1022, 197/1023, 197/1024, 197/1025, 197/1026, 197/1031, 197/1032, 197/1033, 197/1034, 197/1035, 197/1036, 197/1041, 197/1042, 197/1043, 197/1045, 197/1049, 197/1050, 197/1051, 197/1052, 197/1053, 197/1057, 197/1059, 197/1060, 197/1061, 197/1062, 197/1063, 197/1064, 197/1065, 197/1066, 197/1067, 197/1068, 197/1069, 197/1070, 197/1071, 197/1072, 197/1076, 197/1077, 197/1078, 197/1081, 197/1082, 197/1086, 197/1087, 197/1088, 197/1089, 197/1090, 197/1092, 197/1093, 197/1098, 197/1101, 197/1102, 197/1103, 197/1104, 197/1106, 197/1107, 197/1108, 197/1111, 197/1114, 197/1115, 197/1117, 197/1119, 197/1121, 197/1122, 197/1123, 197/1128, 197/1129, 197/1134, 197/1135, 197/1137, 197/1138, 197/1139, 197/1140, 197/1141, 197/1142, 197/1143, 197/1144, 197/1145, 197/1146, 197/1147, 197/1149, 197/1150, 197/1157, 197/1158, 197/1159, 197/1161, 197/1165, 197/1168, 197/1169, 197/1174, 197/1183, 197/1189, 197/1190, 197/1203, 197/1204, 197/1206, 197/1208, 197/1212, 197/1213, 197/1214, 197/1215, 197/1222, 197/1236, 197/1241, 197/1242, 197/1246, 197/1247, 197/1250, 197/1255, 197/1256, 197/1258, 197/1259, 197/1260, 197/1263, 197/1266, 197/1267, 197/1268, 197/1271, 197/1272, 197/1273, 197/1275, 197/1276, 197/1284, 197/1285, 197/1312, 197/1314, 197/1315, 197/1318, 197/1323, 197/1325, 197/1326, 197/1331, 197/1335, 197/1337, 197/1344, 197/1346, 197/1363, 197/1364, 197/1369, 197/1370, 197/1374, 197/1379, 197/1380, 197/1382, 197/1383, 197/1386, 197/1387, 197/1388, 197/1391, 197/1402, 197/1406, 197/1407, 197/1410, 197/1414, 197/1417, 197/1421, 197/1423, 197/1424, 197/1425, 197/1431, 197/1438, 197/1442, 197/1447, 197/1448, 197/1451, 197/1453, 197/1456, 197/1458, 197/1461, 197/1462, 197/1466, 197/1467, 197/1471, 197/1472, 197/1487, 197/1492, 198/1, 198/10, 198/47, 198/49, 198/53, 491/1, 500/1, 506/1, 545/1, 545/2, 546/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.09.1980	197/326 (-568,9), 197/1066 (568,9)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101392.03	619831.85	0	Ja	568.6	

**Tinglyste eierforhold**

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HESTVIK SIW ANETTE F300468*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Iduns veg 9 7725 STEINKJER	Bosatt (B)
HESTVIK BJARTE F311273*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Iduns veg 9 7725 STEINKJER	Bosatt (B)

**Andel i sameier**

Matrikelnr for sameie	Eiendomstype	Andel
5006-197/1045	Grunneiendom	1/5

## Adresse

**Vegadresse:** Iduns veg 9

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	7725 STEINKJER	Kirkesogn	09150402 Egge
Grunnkrets	307 Søndre Egge D og Lundflata	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	3 Egge		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184954095		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

**1: Bygning 184954095: Enebolig (111), Tatt i bruk**

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	170
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	170
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

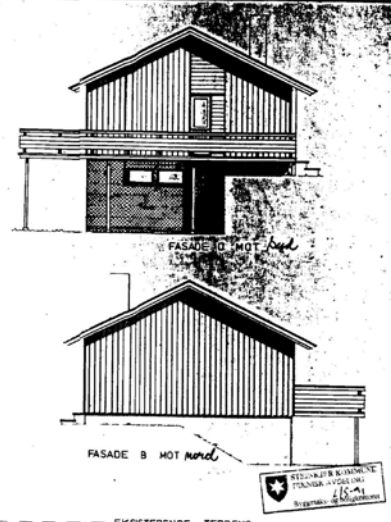
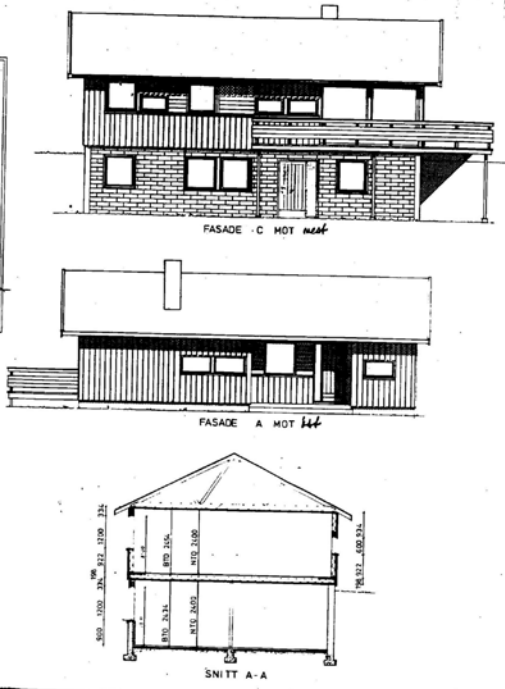
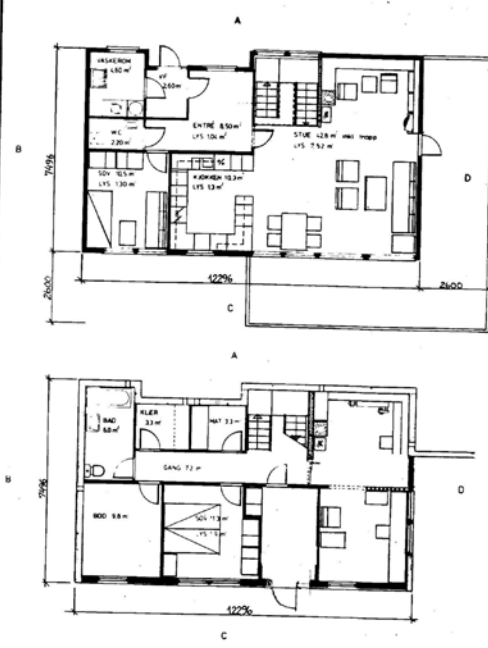
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

### Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Iduns veg 9	H0101	197/1066	170	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	85	0	85	0	0	0
U01	0	85	0	85	0	0	0



PLASS FOR GODKJENNINGER

Rev. 18.12.91	A.G.
Rev. 1.6.91	B.S.
Rev. 15.1.91	B.S.
Rev. 19.9.90	B.S.
Rev. 20.4.79	B.S.

Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som APB SYSTEMHUS eller medvirker i

**Bruttoareal 1.etg.: 89,0 m<sup>2</sup> Bruttoareal sokkeletg.: 89,0 m<sup>2</sup>**  
**Leleareal 1.etg.: 99,0 m<sup>2</sup> Leleareal sokkeletg.: m<sup>2</sup>**

**HUSBANKENS REG. NR. 097-77**

Ubertegnede tekniske detaljer og byggereguleringer i samarbeid med de godkjente tegninger

Byggherre: **Arnt Elde**  
 G. nr.: **12/101**  
 Byggested: **LEVINSG. 9,**  
 Kommune: **STINKJØR**

**PLANER, SNITT, FASADER** TEGN. E. dato 23.7.91

**VAKSDAL** MAL. 1:100

SERIE II **009**

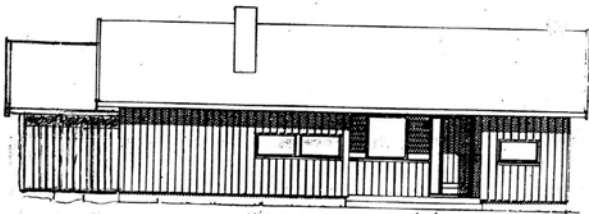
SYSTEMHUS NORGE A/S, BODØ, TELEFON 27665



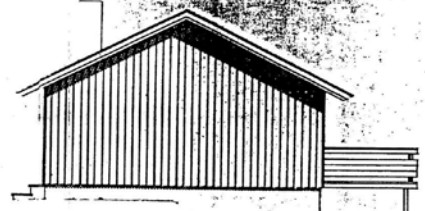
NY FASADE C MOT vest



NY FASADE D MOT øst



NY FASADE A MOT vest



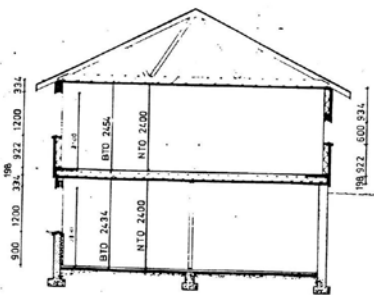
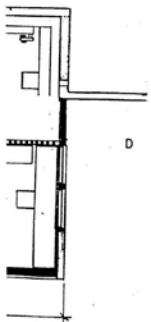
FASADE B MOT nord

Tak over eksisterende  
Altan  
Bygd 3.4 m



--- EKSISTERENDE TERRENG

--- FERDIG TERRENG



SNITT A-A

PLASS FOR GODKJENNINGSMERKEP

27.07.04 Han Wobell

120604

sokkeletg. : 89,0 m<sup>2</sup>  
kkeletg. : m<sup>2</sup>  
77

Undertegnaede teknisk mann bevitner at hvet er oppfort i overensstemmelse med de godkjendte tegninger

Sted ..... Navn  
Class ..... Navn

Byggherre  
Byggested *Idvns. v. 6. 9.*

PLANER, SNITT, FASADER

VAKSDAL

SERIE II

TEGN	DATE
MÅL	1:100
009	



STEINKJER KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN  
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 3464/81.  
UR/Tr.

Brit Henning,  
Iduns veg 9,  
7700 Steinkjer

Utvidelse av veranda.

Byggemelding datert 17.6.81 er mottatt, og godkjennes på følgende vilkår:

Avstand fra veranda til nabogrense må være minst 4 m.

Saken refereres i bygningsråd 30. juni.

De bes gi beskjed hertil om kontroll.

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

Steinkjer, den 26. juni 1981.

Med hilsen

*U.R.*  
Ulf Rossen  
bygn. sjef

St. Bygn. råd  
Sak. nr. 612/81  
Møte 30/6-81

Gjenpart sendt: A/S Systemhus



**STEINKJER KOMMUNE**  
TEKNISK AVDELING  
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Arnt Eide  
Idunsveg 9  
7700 STEINKJER

Vår ref. 9100446/L42/OGS/OGS                      Reg.nr. 91002275                      Dato 02.05.91

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A PÅ  
EIENDOMMEN IDUNS VEI 9, GNR.197 BNR.1066, STEINKJER**

Det vises til melding vedrørende flytting av inngang sokkel samt ny avkjørsel fra Iduns vei, mottatt av byggesaks- og boligkontoret den 23.04.91.

Byggesaks- og boligkontoret har ingen merknad til det arbeid som er meldt vedr. flytting av inngangen.

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

Drifts- og vedlikeholdskontoret har ingen merknader til at avkjørselen blir flyttet som vist på situasjonsplanen.

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

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 700.-.

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

*Hallgrím Bremset*  
Hallgrím Bremset  
bygningssjef

*Odd Georg Skjemstad*  
Odd Georg Skjemstad  
boligkonsulent

Vedlegg

Postadresse:  
Postboks 1115  
7701 STEINKJER

Kontoradresse:  
Brannstasjonen, Ølvegt. 2  
Steinkjer

Telefon: 077-69000  
Telefax: 077-64250

**STEINKJER KOMMUNE**  
BYGNINGSSJEFEN  
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 3589/81  
HH/tv

Brit Henning  
Iduns veg 9

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest enebolig på Iduns veg 9. gnr. 197, bnr. 1066 i Steinkjer.

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

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

Endel planering med anordning av fall fra huset gjenstår.

Endel pussarbeider grunnmur gjenstår.

Hobbyrom er uinnredet.

Fullføring veranda gjenstår.

Utførelsen er ellers i samsvar med godkjente tegninger.

Byggearbeidet ble igangsatt i august 1980.

Steinkjer, den 1. juli 1981

Ulf Rossen  
bygn.sjef

Håkon Holmlí  
bygn. kontr.

Gjenpart sendt: Systemhus A/S  
v/Arne Melhus, her.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Steinkjer	Steinkjer Bygningsråd	Brannstasjonen	4. mars 1980.

Sak nr.

BS/Tr. 5. mars 1980.  
Jnr. 1251/80.

131/80. Kirknesvåg Sagbruk & Høvleri A/S, Steinkjer.  
Iduns veg 9, bygging av enebolig.

Ref. byggemelding datert 16.11.79.

Bygget er 90 m<sup>2</sup> i 1 etasje med sokkel.

I 1. etasje er det kjøkken, stue, 1 soverom, vaskerom, klosett, inngangsparti og trapperom.

Sokkelen inneholder 2 soverom, bad med plass for klosett, hobbyrom, 3 boder, inngangsparti og trapperom.

Typen er Vaksdal serie II, 009- .

Både hustype og plassering er i samsvar med godkjent utbyggingsplan.

Garasje skal plasseres i fellesanlegg.

Forslag til vedtak:

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. Balkong må utføres i trykkimpregnerte materialer.
4. Godkjent nabovarsel må foreligge før utstikking.

Enstemmig vedtatt

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.

Sign.

Rett utskrift bekreftes:

*Aasta Trøbakk*  
Aasta Trøbakk

Utskrift sendt til

Kirknesvåg Sagbruk & Høvleri A/S, her.

STEINKJER KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN  
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 196/84  
ØV/tv

Brit Henning  
Iduns veg 9

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest utvidelse av terrasse på Iduns veg 9 - Steinkjer.

Ved kontroll på ovennvente sted 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 13. januar 1984

Ulf Rossen  
bygn.sjef

Håkon Holmli  
avd.ing.



# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 28.01.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	1066	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Iduns veg 9, 7725 STEINKJER								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	50042018002
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Sentrum
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.10.2018
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 569 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende



Steinkjer kommune

# Grunnkart

Eiendom: 197/1066  
Adresse: Iduns veg 9  
Dato: 28.01.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2026

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



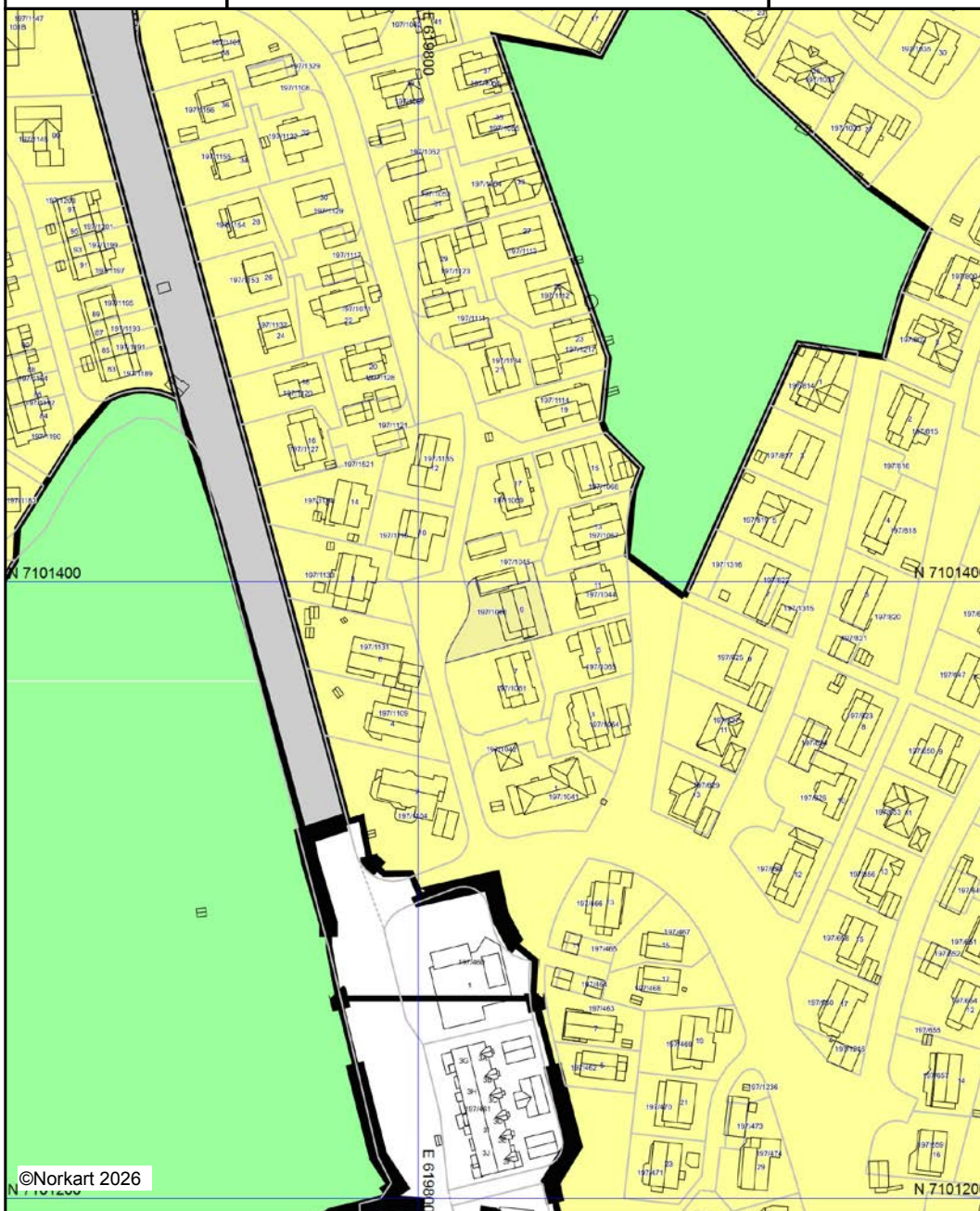
Steinkjer kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 197/1066  
Adresse: Iduns veg 9  
Utskriftsdato: 28.01.2026  
Målestokk: 1:2000



UTM-32




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

## Tegnforklaring


 *Kommuneplan-Begyggelse og anlegg (PBL2)*  
Boligbebyggelse - eksisterende

 *Kommuneplan-Samferdselsanlegg og teknisk*  
Veg - eksisterende

 *Kommuneplan-Grønnstruktur (PBL2008 §11)*  
Friområde - eksisterende

*Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i)*  
 Faresone - Ras- og skredfare


 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt


*Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

 Faresone grense

 Angitthensyngrense

 Detaljeringgrense

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

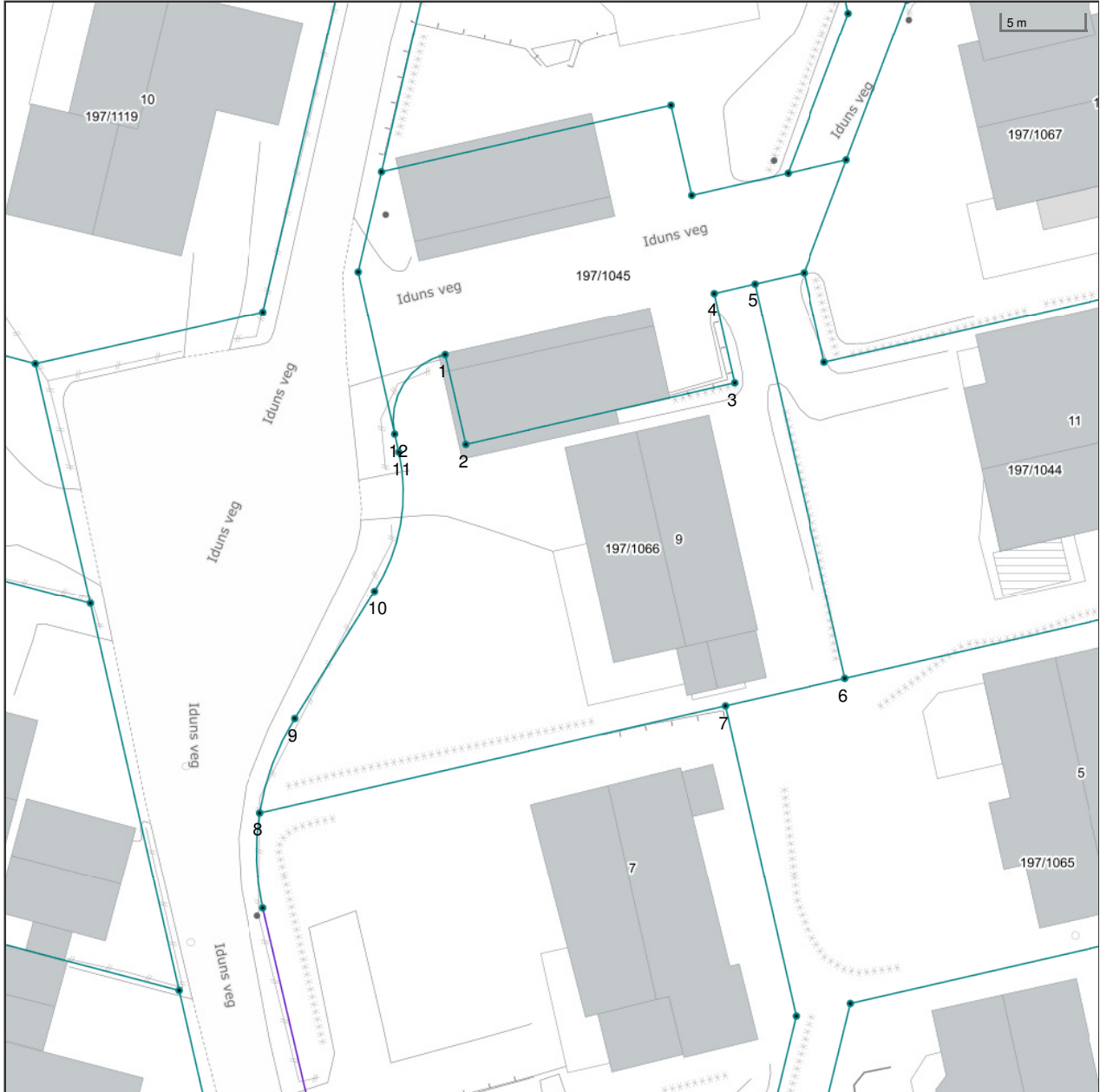
 Planområde

 Grense for arealformål

 Påskrift områdenavn



# Eiendomskart for eiendom 5006 - 197/1066//



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.

- |                               |  |                                |                                     |
|-------------------------------|--|--------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgr omtvistet    | ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500       | ● Grensepunkt lite nøyaktig    | ○ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ● Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv      | ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200  | ● Grensepunkt mindre nøyaktig  | ✕ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfeste  | ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30  | ● Grensepunkt middels nøyaktig | ☐ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant    | ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10            | ● Grensepunkt nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                               | ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet         |                                | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	568,60 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	7101392,03	<b>Øst</b>	619831,85	

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7101401,47	619818,82	16 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,24	3,86
2	7101396,16	619820,26	16 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,50	
3	7101400,45	619836,18	16 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	16,49	
4	7101405,76	619834,75	16 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,50	
5	7101406,42	619837,16	16 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,50	
6	7101383,05	619843,46	16 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	24,20	
7	7101381,14	619836,37	16 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	7,34	
8	7101373,7	619808,8	16 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	28,56	
9	7101379,4	619810,68	16 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	6,04	14,90
10	7101387,18	619815,15	16 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	8,97	
11	7101395,54	619816,28	16 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	8,66	11,18
12	7101396,61	619815,99	16 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	1,11	

DAGBOKFØRT  
80 7424  
02.01.80 07424  
SØRENSKRIVEREN I  
INDERØY

## S K J Ø T E

A/S Steinkjer Tomteselskap på vegne av Steinkjer kommune skjøter og overdrar herved til

.. Brit Henning ..... personnr.: .....  
eiendommen ..... Iduns veg 9, gnr. 197, bnr. 1066 og  
1/5 del ..... som ideell andel av eiendommen  
Iduns veg 9 a, gnr. 197, bnr. 1045 av tomtefeltet  
Søndre Egge I, område D i Steinkjer kommune,  
for en kjøpesum kr. 52.286,45.

Kjøperen er forpliktet til å inngå kontrakt med  
Kirknesvaag Sagbruk & Høvleri A/S  
.....  
om kjøp av hus prosjektert for tomt nr. 10. ....

Tomteareal og andel av garasje-/parkeringsareal er i henhold til målebrev. Andel av fellesareal er i henhold til foreløpig arealberegning. Den foreløpige beregnede kjøpesum blir å regulere i henhold til regnskapsavslutningen for feltet.

Vedlikehold av stikkledninger og de felles adkomstveger, samt snøbrøyting m.v. av disse, påligger de tomter som betjener seg av disse.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten, er kjøperen forpliktet til på forlangende å avgi erklæring til Steinkjer kommune, som gir kommunen rett til å få adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Kjøperen er likeledes forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraséen.

Kommunen har rett til å legge frem vann- og kloakkledninger samt elektriske ledninger og/eller kabler over eiendommen. Elektrisitets- og Televerket er berettiget til stolpefeste og luftstreck, samt legging av kabler uten å yte erstatning for dette.

Den enkelte eier av tomt som er utskilt av samme byggefelt i Steinkjer, er berettiget til å legge stikkledninger for vann, spillvann og overvann over nærliggende tomter fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger, og for øvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning.

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale vedtekter for feltet, og bygningsrådets bestemmelser. Selgeren overtar intet ansvar dersom disse måtte bli endret.

Uten bygningsrådets skriftlige tillatelse kan det ikke drives noen form for næringsvirksomhet fra kjøpers side. Kjøperen kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre kjøpere.

Steinkjer, den 25.9.80.....

STEINKJER KOMMUNE

.....  
Steinkjer kommune, ordf.

# Nabolagsprofil

Iduns veg 9 - Nabolaget Søndre Egge/Steinvika - vurdert av 47 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

🚗 Søndre Egge Linje 732	3 min 🚶 0.3 km
🚗 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	8 min 🚗 4.4 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 8 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 29 min 🚗

## Skoler

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 113 elever, 9 klasser	4 min 🚶 3 km
Egge barneskole (1-7 kl.) 314 elever, 21 klasser	4 min 🚶 3.5 km
Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	8 min 🚶 5.5 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 17 klasser	5 min 🚶 3.8 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	9 min 🚶 5.9 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	9 min 🚶 5.9 km
Mære landbruksskole 165 elever	18 min 🚶 16.5 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



## Kvalitet på skolene

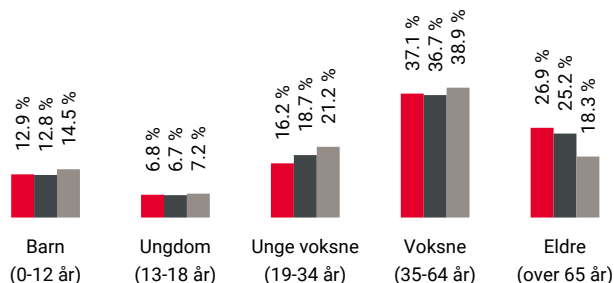
Veldig bra 84/100



## Naboskapet

Godt vennskap 76/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Søndre Egge/Steinvika	970	460
🟤 Steinkjer	13 365	6 815
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Søndre Egge barnehage (1-5 år) 61 barn	8 min 🚶 0.7 km
Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 45 barn	4 min 🚶 3 km
Egge barnehage (1-5 år) 63 barn	5 min 🚶 4.1 km

## Dagligvare

Coop Extra Nordsileiret Post i butikk	5 min 🚶 3.6 km
Spar Dampsaga PostNord, søndagsåpent	5 min 🚶 3.6 km



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



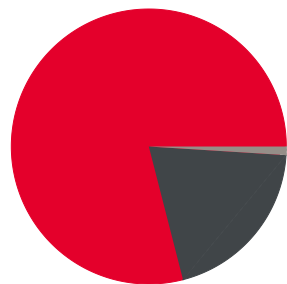
### Trafikk

Lite trafikk 89/100

## Sport

	Søndre ballbane Ballspill, fotball	3 min	0.3 km
	Lundflata balløkke Ballspill	7 min	0.5 km
	Care Treningssenter Steinkjer	8 min	
	3T-Steinkjer	8 min	

## Boligmasse



- 79% enebolig
- 20% rekkehus
- 1% annet

«Det er stille og rolig strøk. Tar bare 5 minutter til jobb. Nært butikk. Nært marka, nært strand. Nært idrettsanlegg. Ingen bilkø»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Dampsaga Senter

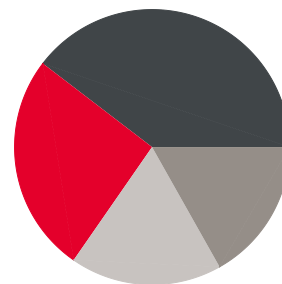
5 min



Vitusapotek Medisinsk Senter Steinkjer

8 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 26% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 17% 13-15 år
- 18% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



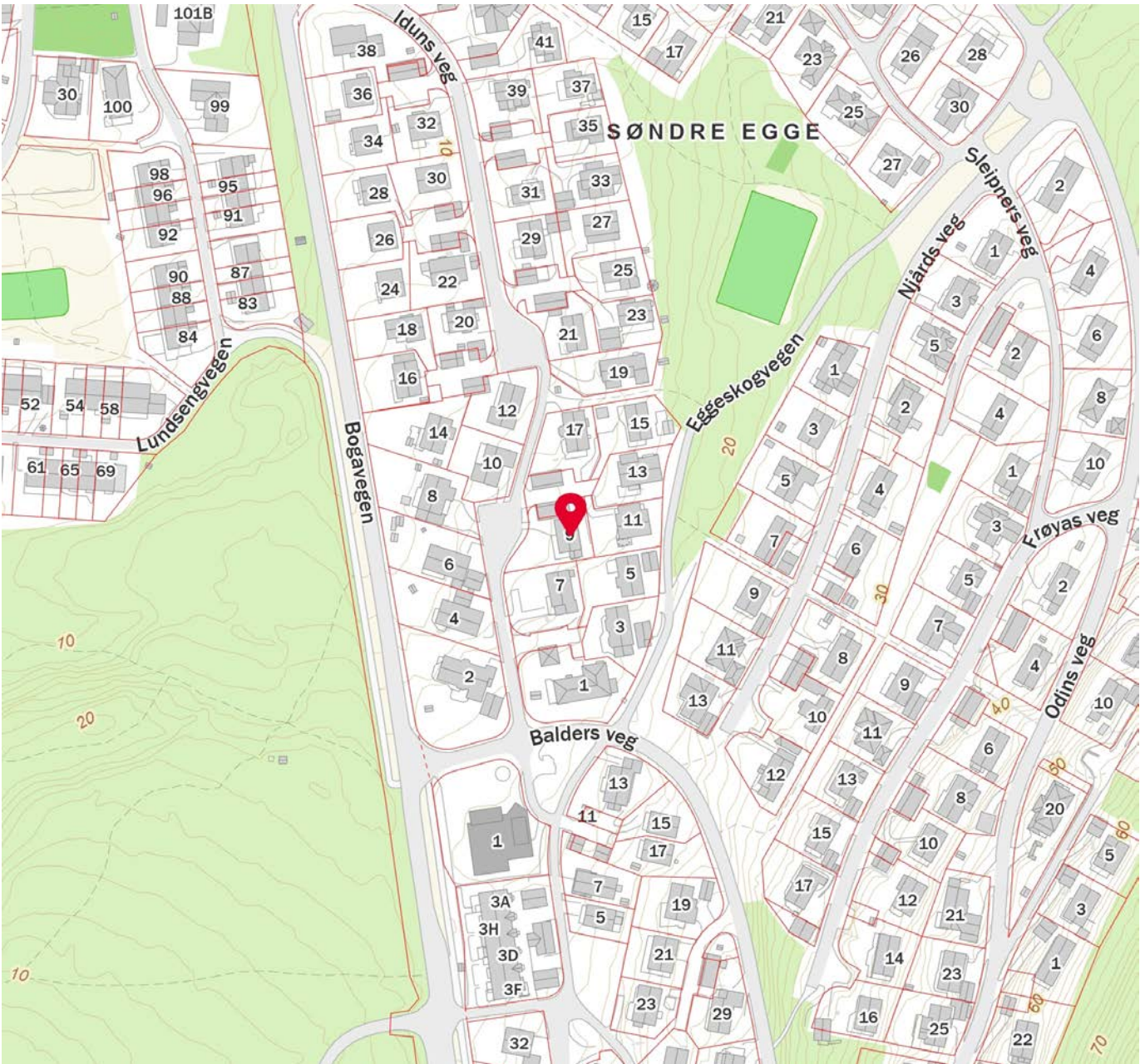
0%

46%

- Søndre Egge/Steinvika
- Steinkjer
- Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

**Adresse:** Iduns veg 9  
7725 STEINKJER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tomas Høin**Telefon:** 481 45 822  
**E-post:** tomas.hoin@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre