



aktiv.

Embretvegen 10B, 7790 MALM

**Malm- Romslig og pen 1/2-part  
med flott utsikt. 3 soverom. Bad  
2020**



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 890 000,-

**Omkostn.:** Kr 23 640,-

**Total ink omk.:** Kr 913 640,-

**Selger:** Hege Strøm

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1950

**BRA-i/BRA Total** 133/136 kvm

**Tomtstr.:** 826 kvm

**Soverom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 707, bnr. 199

**Oppdragsnr.:** 1708260068

# Malm- Romslig og pen 1/2-part med flott utsikt. 3 soverom. Bad 2020

Velkommen til denne innholdsrike tomannsboligen i Malm, Steinkjer! Boligen ligger i et barnevennlig område med gangavstand til skole, barnehage og nærbutikk. Området byr på flotte turmuligheter og enkel tilgang til offentlig transport, med bussholdeplass kun 6 minutter unna. Her kan du nyte en rolig atmosfære samtidig som du har alle nødvendige fasiliteter i nærheten.

Boligen er oppført i 1950 og har et bruksareal på 136 m<sup>2</sup> fordelt over fire plan: kjeller, første etasje, andre etasje og loft. Planløsningen inkluderer entré, stue, kjøkken, tre soverom, bad, toalettrom og flere boder. Det er også en terrasse på 27 m<sup>2</sup>. Kjøkkenet ble oppgradert med ny benkeplate i 2025, og badet ble renoverert i 2020. Boligen har naturlig ventilasjon, en luft-til-luft varmepumpe og en utvendig bod. T



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	30
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	64
Energiattest .....	70
Kommunaleavgifter .....	75
Kommunal tilknytning .....	77
El-rapport Tensio .....	78
Boligmappa .....	79
Matrikkelrapport .....	80
Bygningsskisser .....	82
Kart .....	87
Nabolagsprofil .....	92
Budskjema .....	100

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 133 kvm

BRA - e: 3 kvm

BRA totalt: 136 kvm

TBA: 27 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Kjeller

BRA-i: 38 kvm Trapperom, vaskekjeller og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 41 kvm Gang, trapperom, kjøkken, stue og kott

BRA-e: 3 kvm Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 41 kvm Gang, bad, toalettrom og 3 soverom

3. etasje

BRA-i: 13 kvm Uinnredet loft

### **TBA fordelt på etasje**

1. etasje

27 kvm Terrasse- og balkongareal

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Tomannsbolig:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk Det er et loft med adkomst gjennom loftsluke. Løs stige liggende på loftet. Deler av arealet på loft regnes ikke som målbart pga lav takhøyde.

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**

826 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Boligen står på en skrånende tomt. Eiertomt på ca. 826 kvm.

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

### **Beliggenhet**

Boligen ligger i Malm, ca. 25 km fra Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til barneskole og nærbutikk. Området har offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger. Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### **Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

## Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

## Type rapport

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Eiendommen er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig oppført i 1950.

Byggegrunnen er ukjent, og fundamentene er ikke synlige. Bygningen har en grunnmur av betong. Dreneringen er opplyst å være skiftet rundt 1980. De utvendige avløpsrørene er av betong fra byggeåret, mens de utvendige vannledningene er av plast fra 2018. Veggkonstruksjonen er en trekonstruksjon av ukjent utførelse, med utvendig stående bordkledning. Takkonstruksjonen består av sperrer og er tekket med stål- eller aluminiumsplater. Det er montert takrenner, nedløp og beslag i metall. Etasjeskillerne er bygget i tre, med støpt gulv i kjelleren.

Boligen har en blanding av vinduer, inkludert koblede vinduer og enkeltglassvinduer fra byggeåret i kjeller og på loft, samt malte åpningsvinduer med 2- og 3-lags isolerglass fra 1979, 1981, 2011, 2012 og 2013. Ytterdøren er fra 2008, balkongdøren er fra 2013, og døren til boden er av ukjent alder. Alle dørene er i tre, hvorav hovedytterdør og balkongdør er malt, mens bod-døren er i teak.

Eiendommen har en terrasse, en markterasse og en mindre terrasse ved inngangspartiet, alle i impregneret trevirke. I tillegg er det utvendige trapper i impregneret trevirke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

### - Utvendig > Taktekking

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

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking.
- Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Beslag i overgang tak/vegg på tak over bod/inngangsparti er lagt mellom underbord og påbord. Dette er ufagmessig, og det er risiko for at fukt kan komme inn bak beslag og forårsake skader i konstruksjonen.

### - Utvendig > Nedløp og beslag

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

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på deler av taket. Det er ikke etablert adkomst for feier til pipen, men det er heller ikke etablert ildsted i boligen, så frem til det blir etablert er det ikke nødvendig med adkomst for feier.

- Utvendig > Veggkonstruksjon

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

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres stedvis manglende musesperre. Det registreres godt synlig skjøter på kledning i lengderetningen. Ujevne/utette skjøter kan øke risikoen for fuktinntrengning i kledningen, med påfølgende fukt/råteskader. Stedvis værslitt og oppsprukket kledning, og en del malingsavskallinger. Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen.

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Avvik: • Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ikke etablert dampspærre mot loftet. Det var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Ved piggmåling i fuktmerker måles tørt trevirke.

- Utvendig > Dører

Avvik: • Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

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

Dør inn til bod har et sprukket glass. Boddøren tar i karm/terskel. Det er tatt hull i ytterdør og montert en katteluke. Det registreres fuktpåkjenninger i nedre del av balkongdørens utside.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Det er avvik:

Det registreres en del værslitasje på treverk. Fundamenteringen av den store terrassen er utført med impregneret trevirke og kreosotinnsatte stolper som er ført rett ned i grunnen. Dette er en fundamentering som er utsatt for bevegelser i grunnen, samt for fukt og råteskader da de er satt direkte ned i grunnen. Det er også registrert at det er lagt mere treverk oppe på stolpene for å ta unna skjevheter, noe som gir en ustabil fundamentering.

- Innvendig > Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Det mangler stedvis noe listverk.

Laminatgulv er stedvis lagt med skjøter side om side, noe som strider mot monteringsanvisningen. Dette kan føre til at laminatgulvet ikke sitter godt sammen i skjøter over tid.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det opplyses om at retningsavvik på etasjeskillere på boliger av sådan alder ikke er unormalt, og skyldes ofte underdimensjonering uten at det er kontrollert spesifikt på denne boligen. Det registreres lokalt betydelige skjevheter ved pipegjennomføring i 2. etasje.

- Innvendig > Rom Under Terreng

Avvik: • Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

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

• Det er avvik:

Ved søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponert grunnmur og betonggulv registreres det forhøyede fuktverdier. Ved hulltaking i treverk på bod i kjeller måles det en vektprosent fukt på 14, noe som tilsvarer tørt trevirke. På samme bod er det fuktmerker i sponplategulvet. En piggmåling der viser betydelig forhøyede fuktverdier, men målingene vil ikke være nøyaktige da sponplater ikke er rent treverk, men et produkt som består av flere komponenter. Det er uansett påvist høye fuktverdier, og skjulte skader kan ikke utelukkes. Det opplyses om at boliger oppført på 50 tallet ikke hadde fuktspærre mot grunnen under det støpte dekke, så fuktopptrekk fra grunnen i betongen kan forekomme.

- Innvendig > Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å åpne/lukke. Dette kan over tid føre til skader på dørblad og karm/terskel. Enkelte dører skraper/tar i gulv ved åpning. Dette kan over tid føre til skader på dørblad og gulv.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Avvik: • Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke fuget mellom sokkellist og våtromsplate i våtsoner, noe som avviker fra monteringsanvisningen. Det er etablert et dusjkabinett, så overflater beskyttes mot fritt vann. Nedre del av våtromsplater bak dusjkabinett er ikke kontrollerte, så skjulte avvik kan forekomme.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv

Avvik: • Det er avvik:

Arbeid er utført som egeninnsats av ufaglært. Økt risiko for skjulte feil og mangler.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

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

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar, og inspeksjonen er derfor begrenset. Det var ikke mulig å fastslå om utførelsen ved sluk med tanke på vinylbelegg og klemring er utført riktig. Det er ikke brukt membran/mansjetter ved rørgjennomføringer i vegg. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen og kan resultere i påfølgende fuktskader. Det er ikke forskriftsmessig tettet rundt rørgjennomføringer i vegg under servant.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er påvist skader på innredning.

- Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon

Avvik: • Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Avvik: • Det er avvik:

Det registreres noe malingsavskalling/slitasje på malingen.

- Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

• Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

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

• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

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

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør

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

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Enkelte rom mangler muligheten til ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

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

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

Det registreres forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på fritt eksponert grunnmur og betonggulv i kjelleren. Det er ikke registrert bruk av grunnmursplast.

- Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekke-dannelser.

- Tomteforhold > Forstøtningsmurer

Avvik: • Det er avvik:

- Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres at muren heller noe fram lengst nede i gårdsplassen. Jordpress er en realistisk årsak. Enkelte stein har skader.

- Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig > Vinduer

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

- Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Et kjellervindu er ødelagt, og kledd igjen. Kjellervinduene og loftsvinduet har betydelig slitasje, noene er trege å åpne/lukke og har stedvis fukt/råteskader. Disse vinduene er årsak til at TG-3 er satt. Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader. Det registreres at enkelte beslag under/over vinduer ikke dekker underliggende treverk helt. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

- Innvendig > Pipe og ildsted

Avvik: • Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

• Pipevanger er ikke synlige.

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

Ikke alle pipevanger er synlige i alle etasjer. Det er ikke montert ildsted, så dette har pr i dag ingen betydning.

- Tomteforhold > Terrengforhold

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

### **Innhold**

1. etasje: Gang, trapperom, kjøkken, stue, kott og utvendig bod

2. etasje: Gang, bad, toalettrom og 3 soverom,

Kjeller: Trapperom, vaskekjeller, 2 boder

Loft: Uinnredet loft

### **Standard**

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning fra ca. 1990 med tilnærmet glatte, malte fronter og benkeplate av laminat. Den svarte benkeplaten ble montert i 2025. Kjøkkenet er utstyrt med kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er ingen integrerte hvitevarer. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad 2. etasje:

Baderom med baderomsplater på veggene, malt tak og vinylbelegg på gulvet. Badet ble renoveret i 2020. Rommet er utstyrt med innredning med nedfelt servant og dusjkabinett. Oppvarming med panelovn. Ventilasjon via elektrisk styrt vifte.

Toalettrom 2. etasje:

Toalettrommet ble renoveret i 2020.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og betong. Laminatgulv på stue, kjøkken og gang i både 1. og 2. etasje ble lagt i 2025.

Vegger: Trepanel, malte plater, betong og strie.

Himling: Malte plater og himlingsplater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør, og er av varierende alder. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert ved gulv på bod i kjeller.
- Avløpsrør: Det er synlige avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2014.
- Elektrisk anlegg: Sikringssskap med automatsikringer er plassert på gang i 2. etasje. Anlegget har skjult og åpen installasjon.
- Andre installasjoner: Det er etablert en luft til luft varmepumpe fra 2020.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- laminatgulv på stue, kjøkken og gang i både 1. og 2. etasje ble lagt
- Den svarte benkeplaten ble montert

2020:

- Renoverte bad i 2. etasje.
- Renoverte toalettrom i 2. etasje.
- Monterte ny luft til luft varmepumpe.
- Monterte panelovner på soverom i 2. etasje.

2018:

- Utvendige vannledninger er av plast (PEL)

2015:

- Den store terrassen er i følge tidligere tilstandsrapport fra 2015.

2014:

- Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

2013:

- fabrikkmalte åpningsvinduer med 2- lags glass stemplet
- balkongdør fra 2013

2012:

- fabrikkmalte åpningsvinduer med 2- lags glass stemplet

2011:

- fabrikkmalte åpningsvinduer med 2- lags glass stemplet

2008:

- Ytterdør er fra 2008

1998:

- Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
- Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

1990:

- Kjøkkenet har innredning med tilnærmet glatte fronter.
- Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

1980:

- Dreneringen er i tidligere tilstandsrapport opplyst å være skiftet

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

### **Radonmåling**

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

### **Diverse**

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

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk oppvarming. Boligen er utstyrt med en luft-til-luft varmepumpe og panelovner, inkludert på soverommene i 2. etasje. Badet har en panelovn som varmekilde. 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: 07.03.2019 - ingen merknad

### **Energimerke**

G

### **Informasjon om energiklasse**

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

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 890 000

### Omkostninger kjøper

890 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

22 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

23 640 (Omkostninger totalt)

40 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

43 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

913 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

930 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

933 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Kommunale avgifter

Kr 14 450 for år 2025

### Informasjon om kommunale avgifter

Avløp: 5 192,10 kr

Eiendomsskatt: 1 718,44 kr

Renovasjon: 3 356,28 kr

Vann: 4 183,45 kr

Sum: 14 450,27 kr

### Eiendomsskatt

Kr 1 718 for år 2025

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 198 553 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 794 211 for år 2024

**Informasjon om formuesverdi**

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

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

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

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

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

**Andre utgifter**

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

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 707, bruksnummer 199 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:

5006/707/199:

04.07.1953 - Dokumentnr: 1904 - Bestemmelse om veg

Bestemmelse om vann/kloakkledning

RETTIGHETSHAVER: Verran kommune

21.01.1965 - Dokumentnr: 191 - Forkjøpsrett

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

RETTIGHETSHAVER: FOSDALENS BERGVERKS AS

04.07.1953 - Dokumentnr: 1904 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1724 Gnr:7 Bnr:82

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2018 - Dokumentnr: 225368 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1724 Gnr:7 Bnr:199

01.01.2020 - Dokumentnr: 508921 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5039 Gnr:7 Bnr:199

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Eiendommen er oppført før plan- og bygningsloven av 1965. Kommunen opplyser at det i deres arkiv ikke finnes ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for boligen.

### **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**

Følger Kommuneplanens arealdel Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037), ikrafttredelse 17.12.2025. 826 m<sup>2</sup> er i kommuneplanen avsatt til Boligbebyggelse, Nåværende med områdenavn B.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H-570\_8 Gruva - Malmia med formål bevaring av kulturmiljø, og hensynssonene H310\_1 og H310\_2 med fare for ras- og skredfare.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

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

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

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

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

### **Meglere vederlag**

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

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 1 250 Digital annonsering
- 7 000 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 4 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 800 Utlegg fotograf
- 580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter 2 stk

Totalt kr: 94 425

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

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

### **Oppdragstaker**

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145  
Torggata 2, 7713 Steinkjer

### **Salgsoppgavedato**

20.04.2026



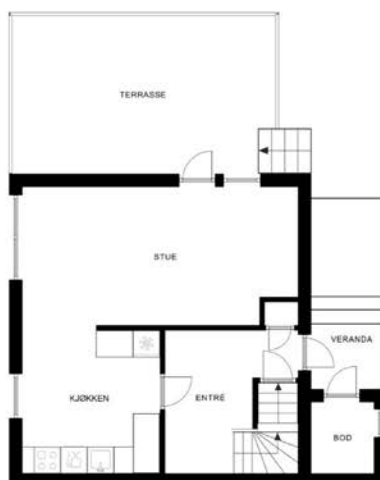








# Plantegning

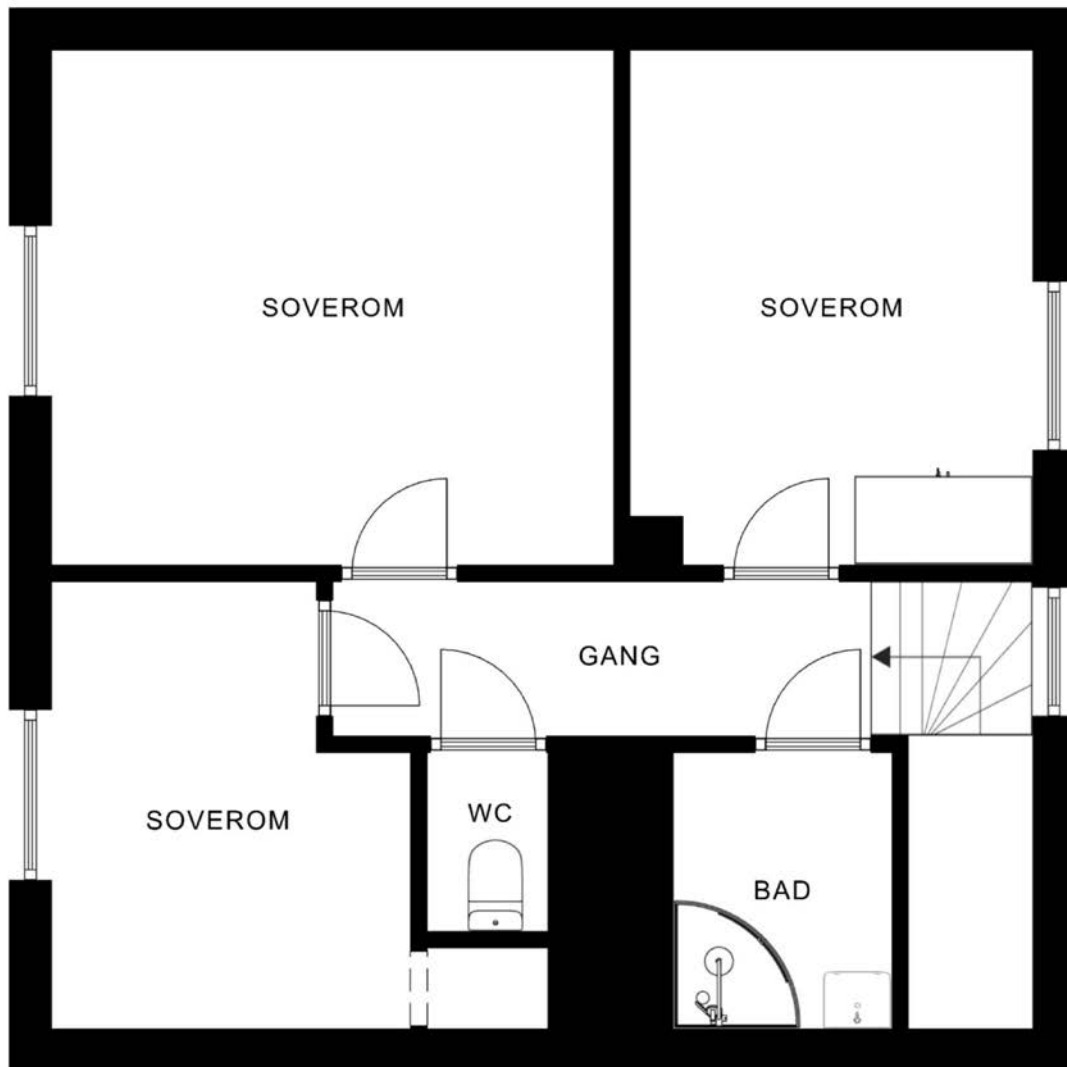


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning

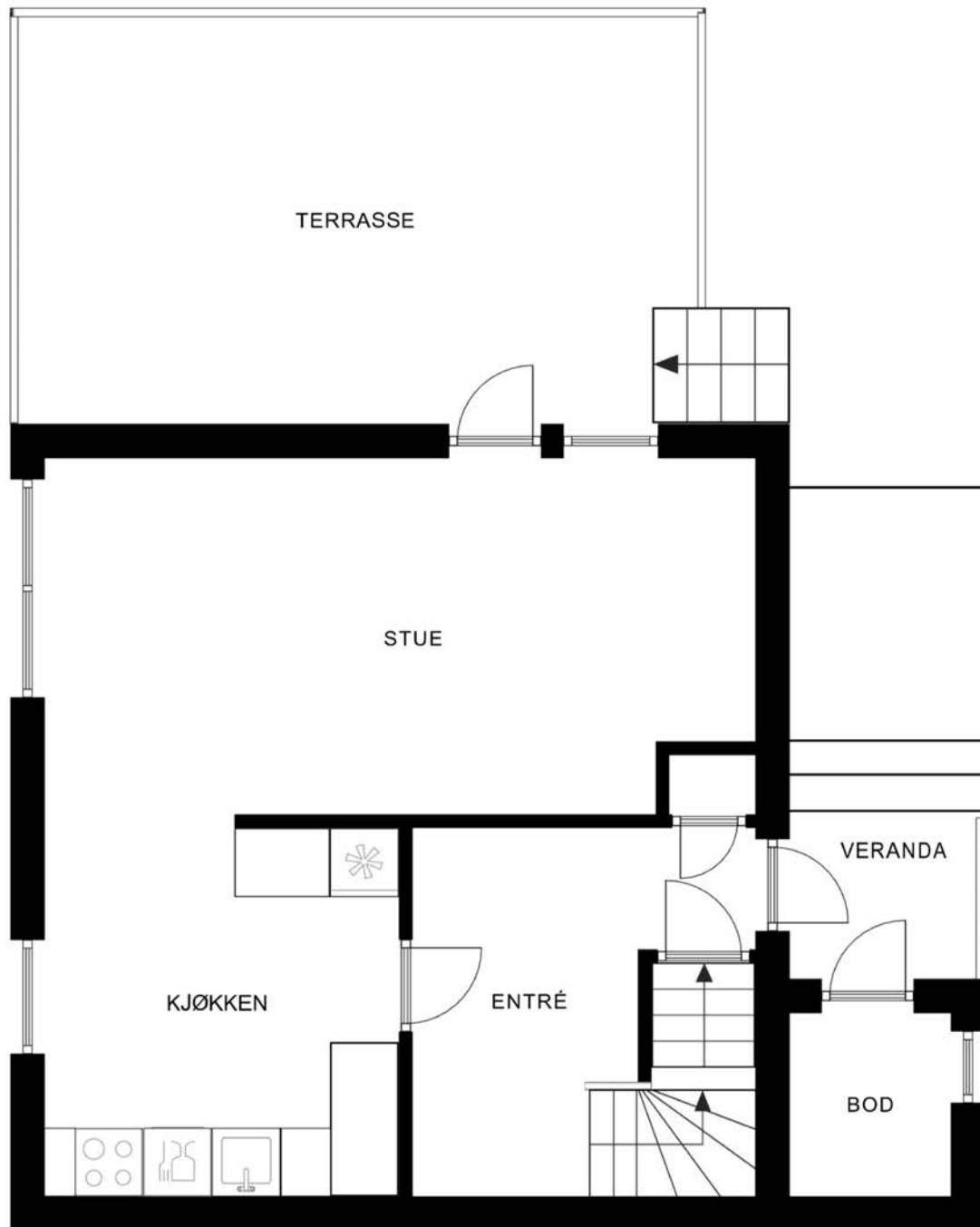


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EF**IT

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

# Plantegning

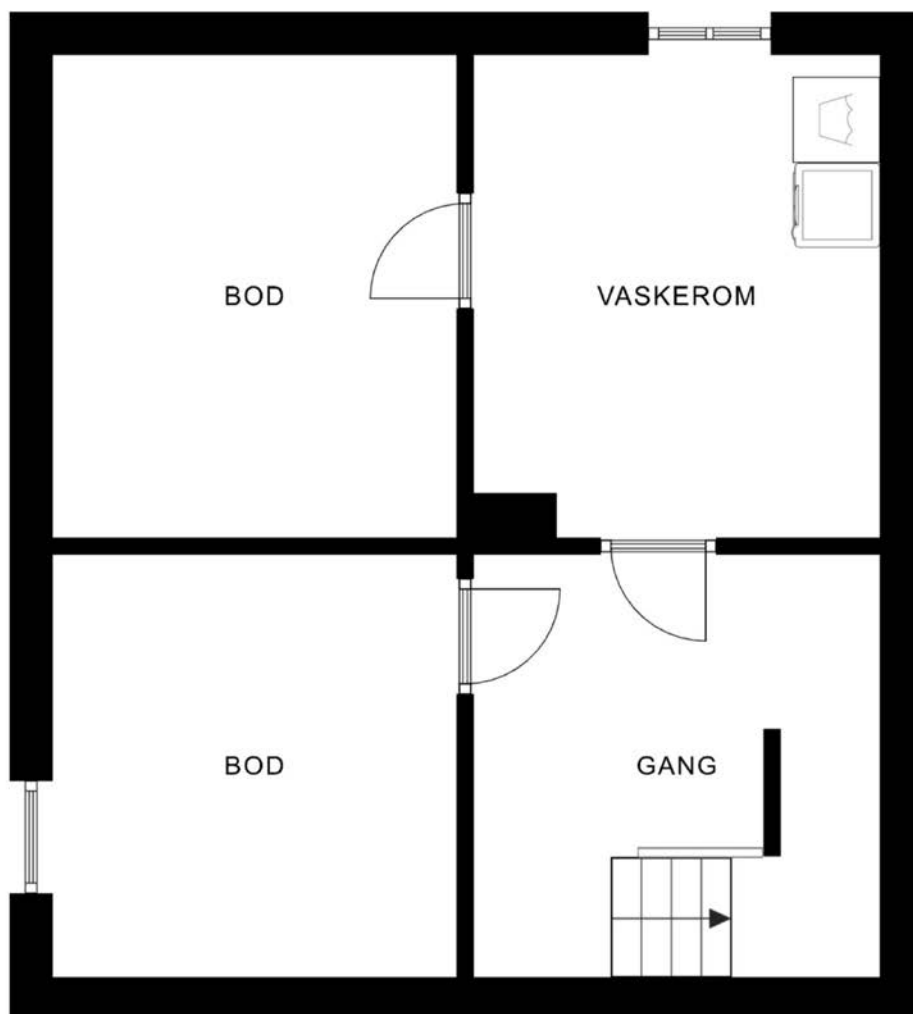


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning



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

**EFXIT**

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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal  
Steinkjer  
Namsos  
Grong  
Rørvik  
Mosjøen  
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60

 **GRONG**  
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG


# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Embretvegen 10B , 7790 MALM

 STEINKJER kommune

 gnr. 707, bnr. 199

Sum areal alle bygg: BRA: 136 m<sup>2</sup> BRA-i: 133 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 18.03.2026

Rapportdato: 19.03.2026

Oppdragsnr.: 21983-1201

Referansennummer: GY9664

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Taksteningiør: Tommy Berg

Vår ref: 52602010



Norconsult 

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

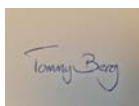
## Norconsult Norge AS

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

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

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

### Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Halvpert av vertikaldelt 2-mannsbolig fra 1950.  
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

## Tomannsbolig - Byggeår: 1950

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige.  
Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.  
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.  
Kontrollen er utført fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Det er foretatt stikkprøver med kniv etter råteskader, og stedvis kontrollert for musetetting og lufting.  
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.  
Koblavinduer/ enkeltglassvinduer fra byggeåret i kjeller, på utvendig bod og på kaldloft.  
Ellers er vinduer malte åpningsvinduer med 2 og 3- lags isolerglass stemplet 1979 og 1981 samt fabrikkmalte åpningsvinduer med 2-lags glass stemplet 2011, 2012 og 2013.  
Bygningen har teak dør inn til bod, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.  
Ytterdør er fra 2008, dør til bod av ukjent alder, balkongdør fra 2013.  
Det er etablert en terrasse, en markterrasse og en liten terrasse ved inngangsparti i impregnert trevirke.  
Den store terrassen er i følge tidligere tilstandsrapport fra 2015.  
Markterrasse og liten terrasse ved inngangsparti er av ukjent alder.  
Det er etablert utvendige trapper i impregnert trevirke.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater.  
Overflatene er av varierende alder. Eier informerte om at laminatgulv på stue, kjøkken og gang i både 1. og 2. etasje ble lagt i 2025.  
Etasjeskiller(e) av tre. Kjellergulv er støpte.  
Boligen har mursteinspipe. Det er ikke etablert ildsted.  
Gulvet er av betong og har plater. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.  
Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.  
Boligen har malt tretrapp med folierte inntrinn.  
Det er ukjent når inntrinnene ble foliert, og hvordan trappen ser ut under folien er ukjent.  
Boligen har malt tretrapp.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.  
Dører i kjeller fra byggeår. Dører i 1. og 2. etasje er byttet etter byggeår, men det er ukjent når.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Badet er tidligere tilstandsrapport opplyst renovert som egeninnsats av tidligere eier i 2020.  
Vær klar over at risikoen for feil utførelse er større når arbeid er utført som egeninnsats av ufaglærte. Det kan være skjulte avvik som ikke blir registrert.

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.  
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 23 mm fra dør til ytterkant på dusjkabinett.  
Høydeforskjell fra ytterkant av dusjkabinett til toppen av membranen ved dørterskelen er 53 mm.  
Sluket er plassert under dusjkabinett og ikke mulig å kontrollere fullt ut da undertegnede ikke ønsker å risikere å ødelegge gulvbelegg og/eller dusjkabinett ved å flytte på det. Det er synlig vinylbelegg som tettesjikt.  
Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.  
Det er elektrisk styrt vifte.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i toalettrom.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med tilnærmet glatte fronter. Frontene er malt. Benkeplaten er av laminat. Den svarte benkeplaten ble montert i 2025 - opplyst av eier.  
Det er ingen integrerte hvitevarer.  
Badet er i tidligere tilstandsrapport opplyst å være fra ca 1990.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom.  
Rommet er i tidligere tilstandsrapport opplyst renovert i 2020.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er ikke besiktiget i rørskap.  
Inspeksjonen er begrenset til synlige deler.  
Vannledningene er av varierende alder.  
Hovedstoppekran og vannmåler ved gulv på bod i kjeller.  
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 forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.  
Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang i 2. etasje.  
Skjult/åpen installasjon.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.  
Dreneringen er i tidligere tilstandsrapport opplyst å være skiftet i ca 1980.  
Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås.  
Forstøtningsmurer er av betongstein.  
Boligen står i skrånende terreng.  
Utvendige avløpsrør er av betong (basert på synlig betongrør i luke ved kjellertrapp) og er fra 1950. Det er offentlig avløp via private

# Beskrivelse av eiendommen

stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018 (opplyst i tidligere tilstandsrapport). 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**

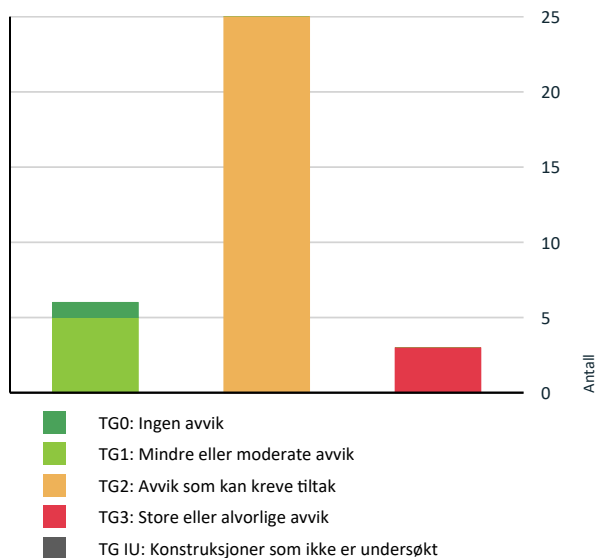
[Gå til side](#)

## **Tomannsbolig**

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

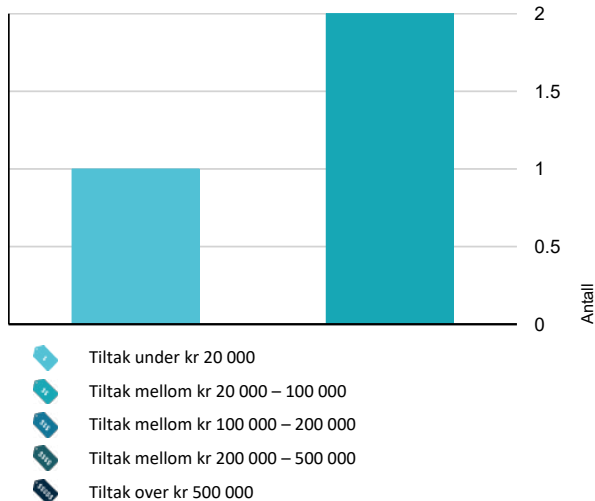
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

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

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

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

rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter. Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget.

Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

## Oppsummering av avvik

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

### Tomannsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Et kjellervindu er ødelagt, og kledd igjen. Kjellervinduene og loftsvinduet har betydelig slitasje, noene er trege å åpne/lukke og har stedvis fukt/råteskader. Disse vinduene er årsak til at TG-3 er satt.

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

Det registreres at enkelte beslag under/over vinduer ikke dekker underliggende treverk helt. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

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

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ikke alle pipevanger er synlige i alle etasjer. Det er ikke montert ildsted, så dette har pr i dag ingen betydning.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

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

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

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## 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 påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Utvendige beslagsløsninger er ikke fagmessig utført.

Beslag i overgang tak/vegg på tak over bod/inngangsparti er lagt mellom underbord og påbord. Dette er ufagmessig, og det er risiko for at fukt kan komme inn bak beslag og forårsake skader i konstruksjonen.

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

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

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på deler av taket.

Det er ikke etablert adkomst for feier til pipen, men det er heller ikke etablert ildsted i boligen, så frem til det blir etablert er det ikke nødvendig med adkomst for feier.

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

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

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er avvik:

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Det registreres stedvis manglende musesperre.

Det registreres godt synlig skjøter på kledning i lengderetningen. Ujevne/utette skjøter kan øke risikoen for fuktinntrengning i kledningen, med påfølgende fukt/råteskader.

Stedvis værslitt og oppsprukket kledning, og en del malingsavskallinger.

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

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

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er påvist fukttskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er ikke etablert dampspærre mot loftet. Det var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Ved piggmåling i fuktmerker måles tørt trevirke.

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

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

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

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

Dør inn til bod har et sprukket glass.

Boddøren tar i karm/terskel.

Det er tatt hull i ytterdør og montert en katteluke.

Det registreres fuktpåkjenninger i nedre del av balkongdørens utside.

### ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres en del værslitasje på treverk.

Fundamenteringen av den store terrassen er utført med impregneret trevirke og kreosotinnsatte stolper som er ført rett ned i grunnen. Dette er en fundamentering som er utsatt for bevegelser i grunnen, samt for fukt og råteskader da de er satt direkte ned i grunnen. Det er også registrert at det er lagt mere treverk oppe på stolpene for å ta unna skjevheter, noe som gir en ustabil fundamentering.

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

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

Det mangler stedvis noe listverk.  
Laminatgulv er stedvis lagt med skjøter side om side, noe som strider mot monteringsanvisningen. Dette kan føre til at laminatgulvet ikke sitter godt sammen i skjøter over tid.

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

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det opplyses om at retningsavvik på etasjeskillere på boliger av sådan alder ikke er unormalt, og skyldes ofte underdimensjonering uten at det er kontrollert spesifikt på denne boligen.  
Det registreres lokalt betydelige skjevheter ved pipegjennomføring i 2. etasje.

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

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.  
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.  
Det er avvik:

Ved søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponert grunnmur og betonggulv registreres det forhøyede fuktverdier.

Ved hulltaking i treverk på bod i kjeller måles det en vektprosent fukt på 14, noe som tilsvarer tørt trevirke. På samme bod er det fuktmerker i sponplategulvet. En piggmåling der viser betydelig forhøyede fuktverdier, men målingene vil ikke være nøyaktige da sponplater ikke er rent treverk, men et produkt som består av flere komponenter. Det er uansett påvist høye fuktverdier, og skjulte skader kan ikke utelukkes. Det opplyses om at boliger oppført på 50 tallet ikke hadde fuktspærre mot grunnen under det støpte dekke, så fuktopptrekk fra grunnen i betongen kan forekomme.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å åpne/lukke. Dette kan over tid føre til skader på dørblad og karm/terskel.

Enkelte dører skraper/tar i gulv ved åpning. Dette kan over tid føre til skader på dørblad og gulv.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.  
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

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

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

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

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Enkelte rom mangler muligheten til ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

## ! 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](#)

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Det registreres forhøyede fuktverdier ved fuktøk på fritt eksponert grunnmur og betonggulv i kjelleren.  
Det er ikke registrert bruk sv grunnmursplast.

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

Grunnmuren har sprekkdannelser.

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

Det er avvik:  
Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres at muren heller noe fram lengst nede i gårdsplassen. Jordpress er en realistisk årsak.  
Enkelte stein har skader.

# Sammendrag av boligens tilstand

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

**!** **Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Det registreres noe malingsavskalling/slitasje på malingen.

**!** **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)  
Våtromsplater er ikke montert fagmessig.  
Det er ikke fuget mellom sokkellist og våtromsplate i våtsoner, noe som avviker fra monteringsanvisningen. Det er etablert et dusjkabinett, så overflater beskyttes mot fritt vann.  
Nedre del av våtromsplater bak dusjkabinett er ikke kontrollerte, så skjulte avvik kan forekomme.

**!** **Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)  
Det er avvik:  
Arbeid er utført som egeninnsats av ufaglært. Økt risiko for skjulte feil og mangler.

**!** **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)  
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtzone.  
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.  
Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar, og inspeksjonen er derfor begrenset.  
Det var ikke mulig å fastslå om utførelsen ved sluk med tanke på vinylbelegg og klemning er utført riktig.  
Det er ikke brukt membran/mansjetter ved rørgjennomføringer i vegg. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen og kan resultere i påfølgende fuktskader.  
Det er ikke forskriftsmessig tettet rundt rørgjennomføringer i vegg under servant.

**!** **Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)  
Det er påvist skader på innredning.

**!** **Våtrom > 2. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**!** **Spesialrom > 2. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)  
Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- !** Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- !** Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- !** Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- !** Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.
- !** Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- !** Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.  
Det er ikke etablert godkjent brannskille mellom boenheter.  
Kjellertrapp mangler håndløper og åpninger i det enkle rekkverket er for store.

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



**Byggeår**  
1950

**Kommentar**  
Tatt fra annen takstrapp på samme bygg.

**Anvendelse**  
Boligformål

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

**Vedlikehold**  
Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men det er fortsatt en del behov for tiltak.

### Tilbygg / modernisering

2020	Modernisering	Renoverte bad i 2. etasje. Renoverte toalettrom i 2. etasje. Monterte ny luft til luft varmepumpe. Monterte panelovner på soverom i 2. etasje. Alt utført av tidligere eier - opplyst i tidligere tilstandsrapport.
------	---------------	---

## UTVENDIG

### 📍 TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

#### Beskrivelse

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

**Årstall:** 1998

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.
- Utvendige beslagløsninger er ikke fagmessig utført.

Beslag i overgang tak/vegg på tak over bod/inngangsparti er lagt mellom underbord og påbord. Dette er ufagmessig, og det er risiko for at fukt kan komme inn bak beslag og forårsake skader i konstruksjonen.

#### Konsekvens/tiltak

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

Det er ikke behov for å rette ut bulker på takplatene.

Beslag i overgang tak/vegg over bod/inngangsparti må legges bak både underbord og påbord for å redusere risikoen for fuktinntrengning.

# Tilstandsrapport

## 📍 TG 2 Nedløp og beslag

### Beskrivelse

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

**Årstall:** 1998

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

Det mangler snøfangere på deler av taket.

Det er ikke etablert adkomst for feier til pipen, men det er heller ikke etablert ildsted i boligen, så frem til det blir etablert er det ikke nødvendig med adkomst for feier.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Snøfangere bør etableres der det mangler.

Ved en etablering av ildsted i boligen må det etableres godkjent adkomst til pipe for feier.

## 📍 TG 2 Veggkonstruksjon

### Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

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

### Vurdering av avvik:

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

Det registreres stedvis manglende musesperre.

Det registreres godt synlig skjøter på kledning i lengderetningen. Ujevne/utette skjøter kan øke risikoen for fuktinntrengning i kledningen, med påfølgende fukt/råteskader.

Stedvis værslitt og oppsprukket kledning, og en del malingsavskallinger.

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

### Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Andre tiltak:
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Ujevne/utette skjøter i kledningen bør utbedres for å redusere risikoen for fuktopptrekk med påfølgende skader.

Det må påregnes en del utskiftinger, vedlikehold og overflatebehandling.

Musesperre må etableres der det mangler.

## 📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

# Tilstandsrapport

Det er ikke etablert dampsperre mot loftet. Det var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.  
Ved piggmåling i fuktmerker måles tørt trevirke.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det bør ved en eventuell fremtidig renovering etableres dampsperre mot loftet.

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



## TG 3 Vinduer

### Beskrivelse

Koblavinduer/ enkeltglassvinduer fra byggeåret i kjeller, på utvendig bod og på kaldloft.  
Ellers er vinduer malte åpningsvinduer med 2 og 3- lags isolerglass stemplet 1979 og 1981 samt fabrikkmalte åpningsvinduer med 2- lags glass stemplet 2011, 2012 og 2013.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Et kjellervindu er ødelagt, og kledd igjen.

Kjellervinduene og loftsvinduet har betydelig slitasje, noene er trege å åpne/lukke og har stedvis fukt/råteskader. Disse vinduene er årsak til at TG-3 er satt. Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader. Det registreres at enkelte beslag under/over vinduer ikke dekker underliggende treverk helt. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjellervinduer og vindu på loft må skiftes. Kostnadsoverslag knyttes kun til skifte av disse vinduene, og ikke til eventuelle andre utbedringer.

Normalt vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

Det bør utføres tiltak for å hindre fuktopptrekk i omrammingsbord.

Beslag under/over vinduer bør utbedres så de dekker underliggende treverk.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



Ødelagt og igjenkledd kjellervindu

## TG 2 Dører

### Beskrivelse

Bygningen har teak dør inn til bod, malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Ytterdør er fra 2008, dør til bod av ukjent alder, balkongdør fra 2013.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Dør inn til bod har et sprukket glass.

Boddøren tar i karm/terskel.

Det er tatt hull i ytterdør og montert en katteluke.

Det registreres fuktpåkjenninger i nedre del av balkongdørens utside.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Dører må justeres.
- Dører med punkterte/sprukne glass må påregnes skiftes ut, enten hele døren eller kun selve glassene.

Skadd glass på dør til bod bør skiftes ut, og døren bør justeres så den ikke tar i karm/terskel.

Ytterdøren må skiftes om man ikke vil ha katteluke i døren. Om døren beholdes så bør monteringen av katteluken utbedres noe, da det er foretatt tettinger med gaffatape.

Overflatebehandling av balkongdør, og tiltak mot fuktpåkjenninger må utføres for å hindre videre skadeutvikling på døren.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

Det er etablert en terrasse, en markterrasse og en liten terrasse ved inngangsparti i impregnert trevirke.

Den store terrassen er i følge tidligere tilstandsrapport fra 2015. Markterrasse og liten terrasse ved inngangsparti er av ukjent alder.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres en del værslitasje på treverk.

Fundamenteringen av den store terrassen er utført med impregnert trevirke og kreosotinnsatte stolper som er ført rett ned i grunnen. Dette er en fundamentering som er utsatt for bevegelser i grunnen, samt for fukt og råteskader da de er satt direkte ned i grunnen. Det er også registrert at det er lagt mere treverk oppe på stolpene for å ta unna skjevheter, noe som gir en ustabil fundamentering.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold, overflatebehandlinger og noe utskifting av treverk må påregnes.

Fundamenteringen bør utbedres så den ikke er utsatt for bevegelser og fuktopptrekk. Alt av treverk bør løftes ut av grunnen, og stabil fundamentering som er isolert mot tele/bevegelser bør etableres.

# Tilstandsrapport

## 1 TG 1 Utvendige trapper

### Beskrivelse

Det er etablert utvendige trapper i impregneret trevirke.

## INNSENDIG

## 1 TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat og betong. Veggene har trepanel, malte plater, betong og strie. Innvendige tak har malte plater og himlingsplater. Overflatene er av varierende alder. Eier informerte om at laminatgulv på stue, kjøkken og gang i både 1. og 2. etasje ble lagt i 2025.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler stedvis noe listverk.

Laminatgulv er stedvis lagt med skjøter side om side, noe som strider mot monteringsanvisningen. Dette kan føre til at laminatgulvet ikke sitter godt sammen i skjøter over tid.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Manglende listverk bør monteres.

Laminatgulv bør legges etter monteringsanvisning.

## 1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskiller(e) av tre. Kjellergulv er støpte.

### Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det opplyses om at retningsavvik på etasjeskillere på boliger av sådan alder ikke er unormalt, og skyldes ofte underdimensjonering uten at det er kontrollert spesifikt på denne boligen.

Det registreres lokalt betydelige skjevheter ved pipegjennomføring i 2. etasje.

### 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.
- Andre tiltak:

Forholdet bør overvåkes over tid for å se om det er stabilt eller om det er under utvikling.

## 1 TG 3 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe. Det er ikke etablert ildsted.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Ikke alle pipevanger er synlige i alle etasjer. Det er ikke montert ildsted, så dette har pr i dag ingen betydning.

### Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Ved etablering av ildsted må pipevanger frigjøres. Kostnadsoverslag knyttes kun til frigjøring av innkledd pipevanger, og ikke til eventuelle andre utbedringer.

Med tanke på pipen alder bør pipen rehabiliteres ved en eventuell montering av ildsted.  
Det anbefales å ta kontakt med brann/feierevesen for avklaringer om ildsted skal etableres.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**



Innkledd pipevanger

## 1 TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Gulvet er av betong og har plater. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Ved søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponert grunnmur og betonggulv registreres det forhøyede fuktverdier.

Ved hulltaking i treverk på bod i kjeller måles det en vektprosent fukt på 14, noe som tilsvarer tørt trevirke.

På samme bod er det fuktmerker i sponplategulvet. En piggmåling der viser betydelig forhøyede fuktverdier, men målingene vil ikke være nøyaktige da sponplater ikke er rent treverk, men et produkt som består av flere komponenter. Det er uansett påvist høye fuktverdier, og skjulte skader kan ikke utelukkes.

Det opplyses om at boliger oppført på 50 tallet ikke hadde fuktsperre mot grunnen under det støpte dekke, så fuktopptrekk fra grunnen i betongen kan forekomme.

### Konsekvens/tiltak

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

Det anbefales å utføre nærmere undersøkelser på platebelagt gulv for å finne ut om det er skjulte skader under gulvet.

Kjelleren bør ikke innredes, men fortsatt brukes som en grovkjeller.

Tiltak mot fukt kan ikke utelukkes.



## 1 TG 1 Innvendige trapper

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med folierte inntrinn.  
Det er ukjent når inntrinnene ble foliert, og hvordan trappen ser ut under folien er ukjent.

## 1 TG 1 Kjellertrapp

### Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp.

## 1 TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.  
Dører i kjeller fra byggeår. Dører i 1. og 2. etasje er byttet etter byggeår, men det er ukjent når.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å åpne/lukke. Dette kan over tid føre til skader på dørbblad og karm/terskel.  
Enkelte dører skraper/tar i gulv ved åpning. Dette kan over tid føre til skader på dørbblad og gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.  
Badet er tidligere tilstandsrapport opplyst renoverert som egeninnsats av tidligere eier i 2020.  
Vær klar over at risikoen for feil utførelse er større når arbeid er utført som egeninnsats av ufaglærte. Det kan være skjulte avvik som ikke blir registrert.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 2. ETASJE > BAD

## 1 TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er ikke fuget mellom sokkellist og våtromsplate i våtsoner, noe som avviker fra monteringsanvisningen.  
Det er etablert et dusjkabinett, så overflater beskyttes mot fritt vann.  
Nedre del av våtromsplater bak dusjkabinett er ikke kontrollerte, så skjulte avvik kan forekomme.

### Konsekvens/tiltak

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

Det må fuges mellom sokkellister og våtromsplater i våtsoner.  
Nedre del av våtromsplater bak dusjkabinett bør kontrolleres når det er mulig.

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 23 mm fra dør til ytterkant på dusjkabinett. Høydeforskjell fra ytterkant av dusjkabinett til toppen av membranen ved dørterskelen er 53 mm.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Arbeid er utført som egeninnsats av ufaglært. Økt risiko for skjulte feil og mangler.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær klar over at det er en økt risiko for skjulte avvik på arbeid utført som egeninnsats av ufaglært.

## 2. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Sluket er plassert under dusjkabinett og ikke mulig å kontrollere fullt ut da undertegnede ikke ønsker å risikere å ødelegge gulvbelegg og/eller dusjkabinett ved å flytte på det. Det er synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar, og inspeksjonen er derfor begrenset.

Det var ikke mulig å fastslå om utførelsen ved sluk med tanke på vinylbelegg og klemring er utført riktig.

Det er ikke brukt membran/mansjetter ved rørgjennomføringer i vegg. Dette øker risikoen for at fukt kommer inn i konstruksjonen og kan resultere i påfølgende fuktskader.

Det er ikke forskriftsmessig tettet rundt rørgjennomføringer i vegg under servant.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

#### Andre tiltak:

• Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Rørgjennomføringer under servant bør utbedres for å redusere risikoen for fukt i konstruksjonen.

Dusjkabinett bør trekkes fram og sluk og tettesjikt under dusjkabinett bør kontrolleres for å utelukke uoppdagede avvik.



## 2. ETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant og dusjkabinett.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

## 2. ETASJE > BAD

### **TG 2** Ventilasjon

### Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

## 2. ETASJE > BAD

### **TG 0** Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

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

Årstall: 2020

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### **TG 2** Overflater og innredning

### Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med tilnærmet glatte fronter. Frontene er malt. Benkeplaten er av laminat. Den svarte benkeplaten ble montert i 2025 - opplyst av eier.

Det er ingen integrerte hvitevarer.

Badet er i tidligere tilstandsrapport opplyst å være fra ca 1990.

# Tilstandsrapport

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Det registreres noe malingsavskalling/slitasje på malingen.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

## 1. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

**Beskrivelse**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

**Årstall:** 1990

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## SPESIALROM

## 2. ETASJE > TOALETTROM

### TG 2 Overflater og konstruksjon

**Beskrivelse**

Toalettrom.

Rommet er i tidligere tilstandsrapport opplyst renovert i 2020.

**Årstall:** 2020

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

**Vurdering av avvik:**

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Inspeksjonen er begrenset til synlige deler.

Vannledningene er av varierende alder.

Hovedstoppekran og vannmåler ved gulv på bod i kjeller.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

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

**Konsekvens/tiltak**

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

# Tilstandsrapport

## ⓘ 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

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

## ⓘ TG 2 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Enkelte rom mangler muligheten til ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

## ⓘ TG 1 Andre VVS-installasjoner

### Beskrivelse

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

## ⓘ TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014

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

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

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

### Beskrivelse

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18

# Tilstandsrapport

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 plassert på gang i 2. etasje.

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)?

**Nei**

## Spørsmål til eier

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

**1950**

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

**Ukjent**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

**Det er utført en del arbeider på elanlegget, men en oversikt over hva som er utført eksisterer ikke.**

**Det er ikke forevist samsvarserklæringer på utført arbeid.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**Ja**

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

**Ja**

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

**Ja Med tanke på anleggets alder, registrerte avvik og manglende dokumentasjon anbefales det utført en elkontroll av autorisert elektropersonell.**

## Generell kommentar

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

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

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

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

### Beskrivelse

Dreneringen er i tidligere tilstandsrapport opplyst å være skiftet i ca 1980.

**Årstall:** 1980

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

### Vurdering av avvik:

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

Det registreres forhøyede fuktverdier ved fuktsøk på fritt eksponert grunnmur og betonggulv i kjelleren. Det er ikke registrert bruk sv grunnmursplast.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

## TG 2 Grunnmur og fundamenter

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet anbefales observert over tid for å se om det er stabilt eller under utvikling. Det anbefales å tette utvendige sprekker for å hindre fuktinntrengning og frostspreng.

## TG 2 Forstøtningsmurer

### Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betongstein.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det registreres at muren heller noe fram lengst nede i gårdsplassen. Jordpress er en realistisk årsak. Enkelte stein har skader.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Skjevheter bør rettes opp.  
Skadde steiner bør skiftes ut.

# Tilstandsrapport

## **TG 3** Terrengforhold

### Beskrivelse

Boligen står i skrånende terreng.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Forskriftsmessig fall ut fra grunnmur anbefales etablert.

Kostnadsoverslag knyttes kun til enkel utbedring av fall ut fra grunnmur på boenhetens øvre side. Kostnadsoverslaget kan avvike fra reel pris. For nøyaktig pris må det innhentes tilbud fra entreprenør.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



## **TG 2** Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av betong (basert på synlig betongrør i luke ved kjellertrapp) og er fra 1950. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2018 (opplyst i tidligere tilstandsrapport). Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

Det nærmer seg tiden for å bytte utvendige avløpsrør.

## 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 bygningsakknyndige 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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*

## **Helse, miljø og sikkerhet**

### Beskrivelse

Se eget punkt om HMS i rapporten.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtkniske forskrift.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.

Det er ikke etablert godkjent brannskille mellom boenheter.

Kjellertrapp mangler håndløper og åpninger i det enkle rekkverket er for store.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

# 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

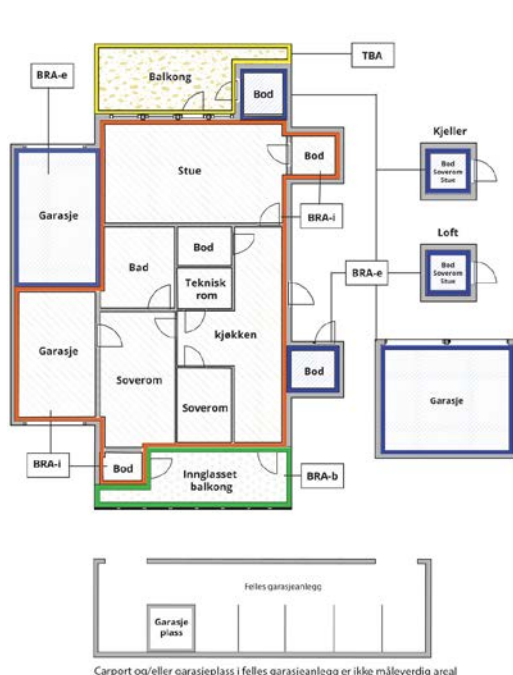
## Hva er måleverdig areal?

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?

**BRA = BRA-i + BRA-e + 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, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	41	3		44	27
2. etasje	41			41	
Kjeller	38			38	
Loft	13			13	
<b>SUM</b>	<b>133</b>	<b>3</b>			<b>27</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>136</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, trapperom, kjøkken, stue, kott	Utvendig bod	
2. etasje	Gang, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, soverom 3		
Kjeller	Trapperom, vaskekjeller, bod, bod 2		
Loft	Uinnredet loft		

### Kommentar

Det er et loft med adkomst gjennom loftsuke. Løs stige liggende på loftet. Deler av arealet på loft regnes ikke som målbart pga lav takhøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke registrert åpenbare ulovligheter.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2026	Tommy Berg Hege Strøm	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	707	199		0	826 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

### Adresse

Embretvegen 10B

### Hjemmelshaver

Strøm Hege

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger på Malm, ca 25 km fra Steinkjer sentrum.  
Det er gangavstand til barneskole og nærbutikk.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Boligen står på en skrånende tomt.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	18.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	16.03.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	17.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

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

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

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

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

### Personvern

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



# Selgers egenerklæring

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

---

## Selgere

Hege Strøm

---

## Boligen

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

Embretvegen 10B

7790 Malm

5006-707/199/0/0



## 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?

• **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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Tekniske installasjoner

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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



♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

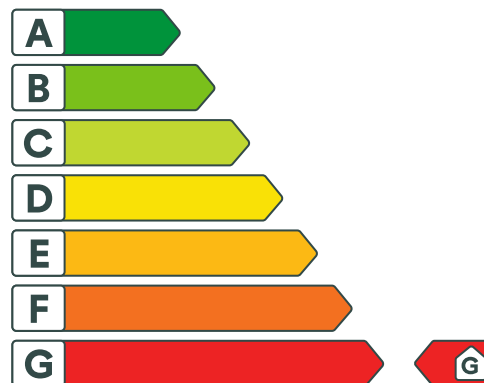
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Embretvegen 10A, 7790 MALM</b>	
Dato for energimerking <b>18.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-272091</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningnummer <b>186145720</b>
Gårdsnummer <b>707</b>	Bruksnummer <b>185</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1950</b>	Bygningstype <b>Tomannsbolig vertikal delt</b>
Bruksareal <b>133,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>79,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**396,80 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**491,72 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**38 846 kWh**



## Embretvegen 10A, 7790 MALM



### Detaljer

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>	



## Embretvegen 10A, 7790 MALM



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: 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 myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

##### Tiltak 2: 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 3: 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 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: 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 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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.

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 13: 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 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

## Tiltak utendørs

### Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

#### Tiltak 20: 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 sanitæranlegg

#### Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

#### Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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



### Om grunnlaget for energimerket

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

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



### Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



# Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

Utskriftsdato: 10.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	707	<b>Bruksnr.</b>	199	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Embretvegen 10B, 7790 MALM								

### 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	5 192,10 kr
Eiendomsskatt	1 718,44 kr
Renovasjon	3 356,28 kr
Vann	4 183,45 kr
<b>Sum</b>	<b>14 450,27 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Bringeordning renovasjon, Steinkjer	25%	1 ab	3662.50	1/1	0 %	3 662,50 kr	610,42 kr
Vann forbruk	25%	32.5 m3	26.20	1/1	0 %	851,50 kr	851,50 kr
Fradrag akonto vann	25%	-48.5 m3	26.20	1/1	0 %	-1 270,70 kr	-1 270,73 kr
Avløp forbruk	25%	32.5 m3	35.98	1/1	0 %	1 169,19 kr	1 169,19 kr
Fradrag akonto avløp	25%	-48.5 m3	35.98	1/1	0 %	-1 744,79 kr	-1 744,80 kr
Vannmåler forskudd	15%	66 m3	24.10	1/1	0 %	1 590,86 kr	257,15 kr
Vann forbruk	15%	32.5 m3	24.10	1/1	0 %	783,38 kr	783,38 kr
Fradrag akonto vann	15%	-48.5 m3	24.10	1/1	0 %	-1 169,04 kr	-1 169,07 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vann fast del	15%	1 ab	1670.95	1/1	0 %	1 670,95 kr	278,48 kr
Avløpmåler forskudd	15%	66 m3	36.24	1/1	0 %	2 391,61 kr	386,58 kr
Avløp forbruk	15%	32.5 m3	33.10	1/1	0 %	1 075,65 kr	1 075,65 kr
Fradrag akonto avløp	15%	-48.5 m3	33.10	1/1	0 %	-1 605,20 kr	-1 605,22 kr
Avløp fast del	15%	1 ab	1933.15	1/1	0 %	1 933,15 kr	322,18 kr
					<b>Sum</b>	<b>9 339,06 kr</b>	<b>-55,29 kr</b>

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

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

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

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

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: 10.03.2026

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	707	<b>Bruksnr.</b>	199	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Embretvegen 10B, 7790 MALM								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
18016015	396	27.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	65

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

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

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

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	707	Bruksnr:	199	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Embretvegen 10B, 7790 MALM						
Dato:	12.03.2026	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	07.03.2019	
Merknader:		



# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** CLV8737  
**Matrikkel:** 5006-707/199/0/0  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**  
Hege Strøm



**Adresse:**  
Embretvegen 10 B,  
7790 MALM

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 6 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Sluttkontroll R1 -- 07.12.2020 21:21:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2020-12-09
NELFO Sjekklister smittevern -- 07.12.2020 21:21:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2020-12-09
NELFO Samsvarserklæring -- 07.12.2020 21:20:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2020-12-09
NELFO Risikovurdering R1 -- 07.12.2020 21:19:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2020-12-09
Luft-luft varmepumpeanlegg MIBA -- 07.12.2020 16:21:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2020-12-09
Dokumentasjon av måleresultater 22 kurser - - 07.12.2020 16	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2020-12-09

## 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	EMBRETVEGEN 10 B	Beregnet areal	826
Etablert dato	04.07.1953	Historisk oppgitt areal	826,5
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.02	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	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
		M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering		01.01.2020		Tinglyst	707/199
Omnummerering		01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering		01.01.2018		Tinglyst	707/199
Omnummerering		01.01.2018		02.01.2018	
Skylddeling		04.07.1953			1724-7/82, 707/199
Skylddeling		04.07.1953			707/85, 707/199

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7107105.52	608100.14	0	Ja	826	

### Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
STRØM HEGE	Hjemmelshaver (H)	Embretvegen 10B	Bosatt (B)
F031271*****	1/1	7790 MALM	

### Adresse

Vegadresse: Embretvegen 10 B

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7790 MALM	Kirkesogn	09150801 Verran
Grunnkrets	806 Malmö	Tettsted	7071 Malm
Valgkrets	11 Malm		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186145739		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	

**1: Bygning 186145739: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	124
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	124
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

**Bygningsstatushistorikk**

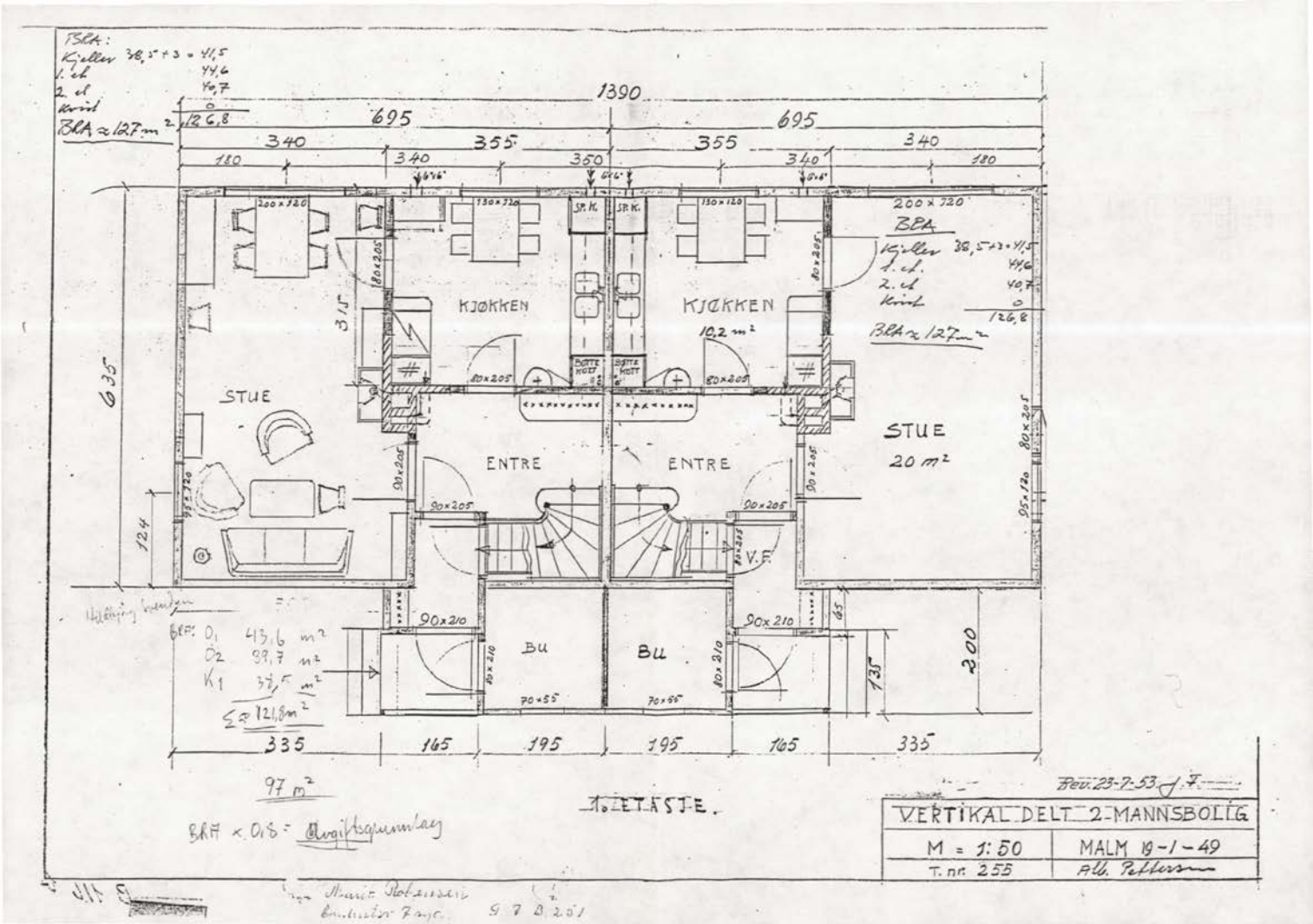
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		22.06.2005	

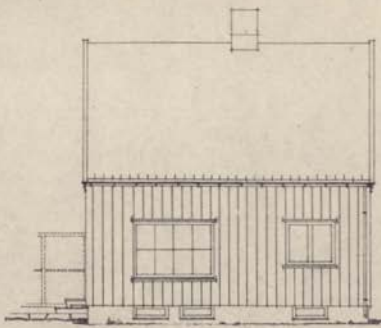
**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Embretvegen 10B	H0101	707/199	0	0	0	0	

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	41	0	41	0	0	0
H01	1	45	0	45	0	0	0
K01	0	38	0	38	0	0	0



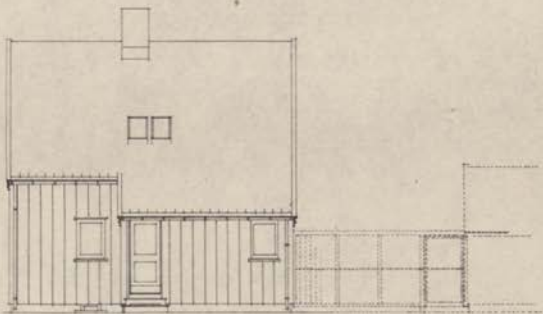


NET ØS

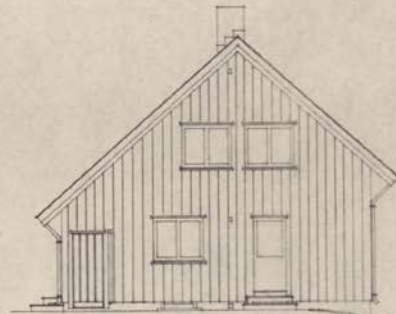
BYGGERE: 640119  
 STED: TRØM  
 DISTRIKTSARKITECTENS STEMPSEL  
 STATENS DISTRIKTSARKITEKTI  
 FOR TRØNDELAG  
 UNDERTEGNEDE TRÅKSMENN BEVITNER AT  
 HUSET ER OPPFØRT OVERENSSTEMMENDE  
 MED DEN COOKONTE TEGNING  
 STED: NARVIK  
 DATO: NARVIK



NET ØST



NET NØR

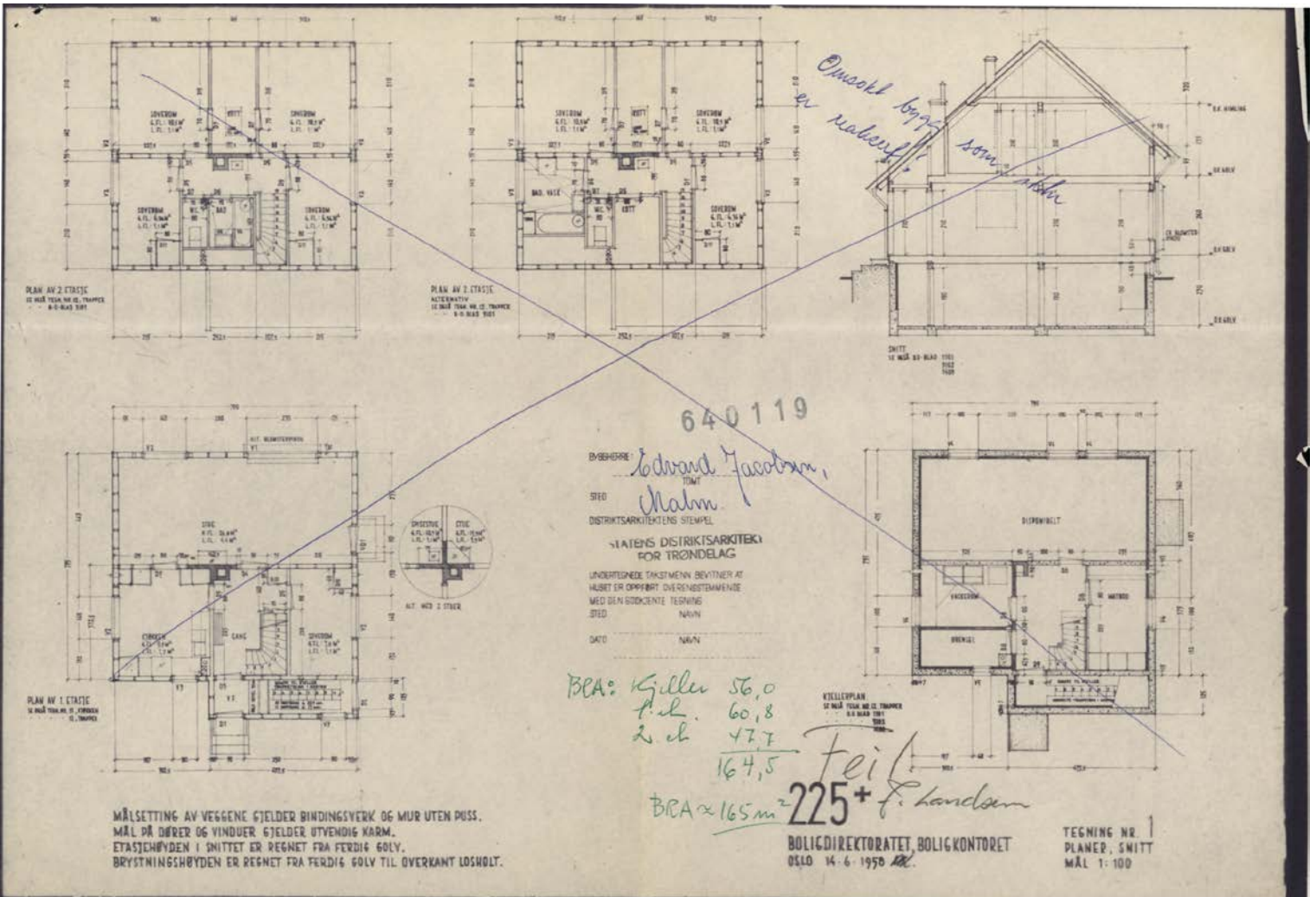


NET VEST

225+

BOLIGDIREKTORATET, BOLIGKONTORET  
 OSLO 14.6.1958 *SR*

TEGNING NR. 2  
 FASADER  
 MÅL 1:100





# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 10.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	707	<b>Bruksnr.</b>	199	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Embretvegen 10B, 7790 MALM								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2024003						
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)						
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel						
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan						
<b>Ikrafttredelse</b>	17.12.2025						
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/3717/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/3717/Bestemmelser%20og%20retningslinjer.pdf</a>						
<b>Delarealer</b>	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>826 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KPAngittHensyn</b></td> <td>Bevaring kulturmiljø</td> </tr> <tr> <td><b>KPHensynsonenavn</b></td> <td>H-570_8 Gruva - Malmlia</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	826 m <sup>2</sup>	<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø	<b>KPHensynsonenavn</b>	H-570_8 Gruva - Malmlia
<b>Delareal</b>	826 m <sup>2</sup>						
<b>KPAngittHensyn</b>	Bevaring kulturmiljø						
<b>KPHensynsonenavn</b>	H-570_8 Gruva - Malmlia						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>826 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Arealbruk</b></td> <td>Boligbebyggelse,Nåværende</td> </tr> <tr> <td><b>Områdenavn</b></td> <td>B</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	826 m <sup>2</sup>	<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende	<b>Områdenavn</b>	B
<b>Delareal</b>	826 m <sup>2</sup>						
<b>Arealbruk</b>	Boligbebyggelse,Nåværende						
<b>Områdenavn</b>	B						
	<table border="0"> <tr> <td><b>Delareal</b></td> <td>826 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>KPHensynsonenavn</b></td> <td>H310_1</td> </tr> <tr> <td><b>KPFare</b></td> <td>Ras- og skredfare</td> </tr> </table>	<b>Delareal</b>	826 m <sup>2</sup>	<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_1	<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare
<b>Delareal</b>	826 m <sup>2</sup>						
<b>KPHensynsonenavn</b>	H310_1						
<b>KPFare</b>	Ras- og skredfare						

---

**Delareal** 826 m<sup>2</sup>  
**KPHensynsonenavn** H310\_2  
**KPFare** Ras- og skredfare



Steinkjer kommune

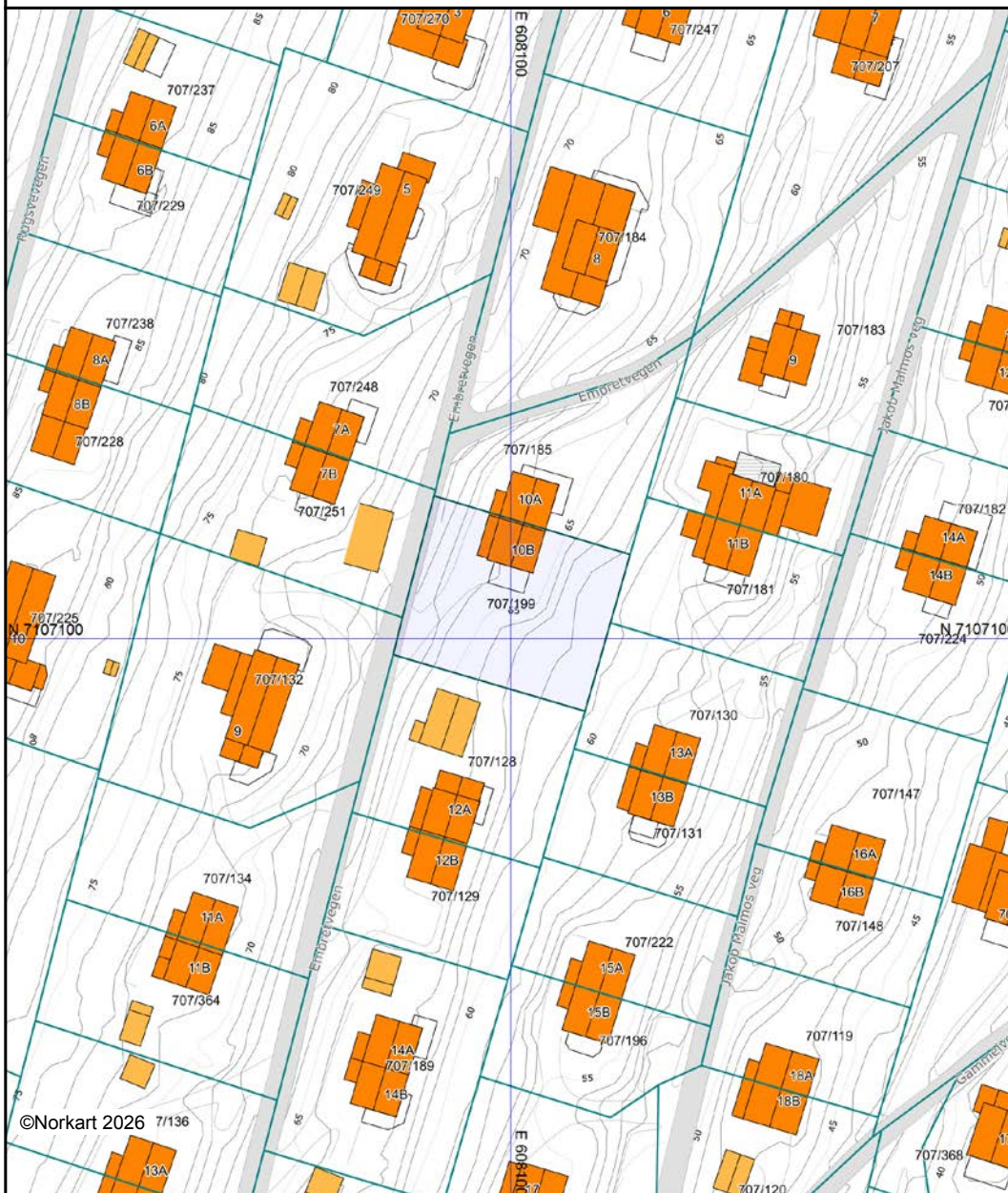
## Grunnkart

Eiendom: 707/199  
Adresse: Embretvegen 10B  
Dato: 10.03.2026  
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. usvis nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2026 7/136

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.



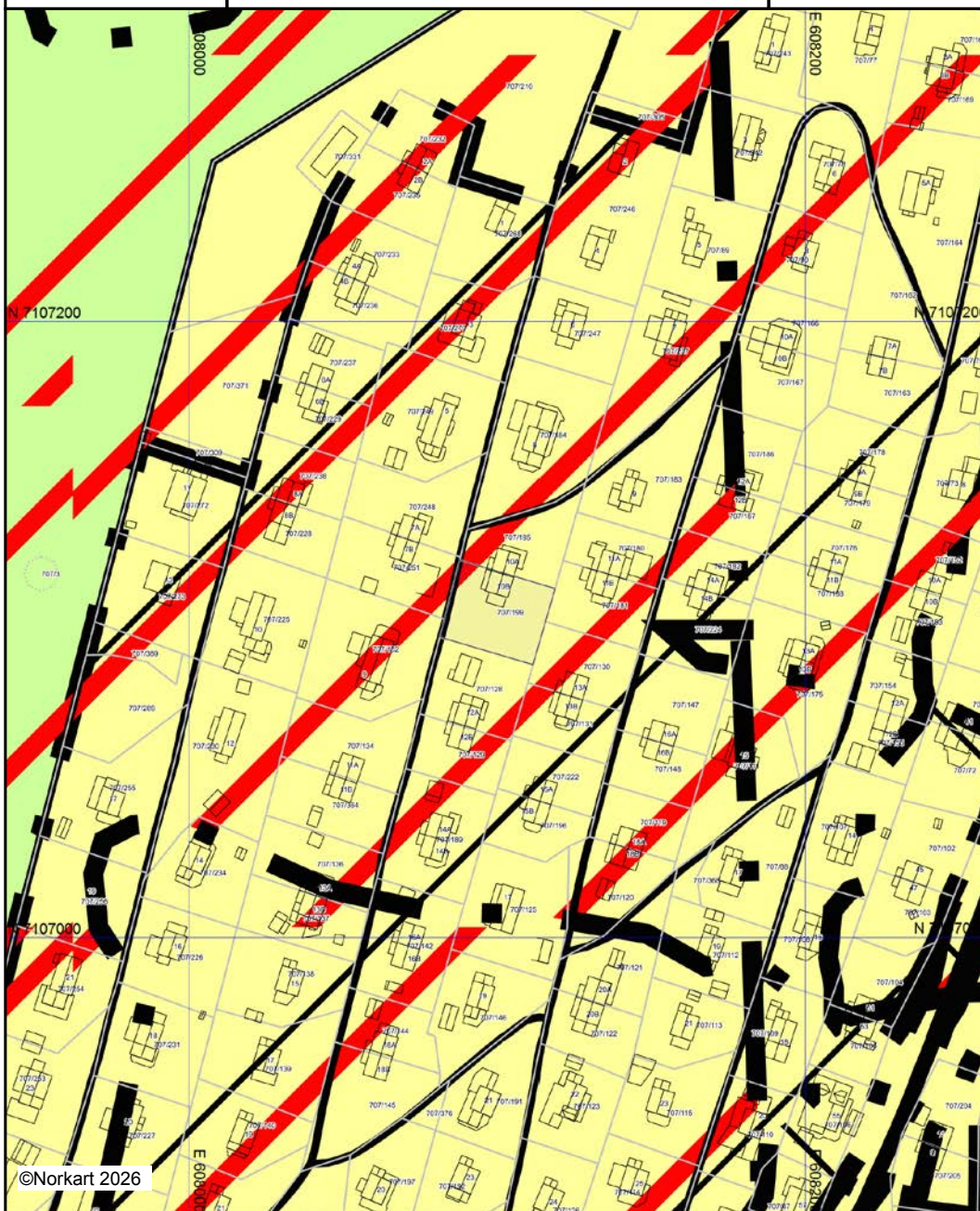
Steinkjer kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 707/199  
Adresse: Embretvegen 10B  
Utskriftsdato: 10.03.2026  
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-Landbruk-,natur- og friluftsf*


 LNFR-areal - eksisterende

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

 Faresone - Ras- og skredfare

 Støysone - Rød sone iht. T-1442

 Støysone - Gul sone iht. T-1442

 Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø

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


 Faresone grense

 Støysonegrense

 Angitthensyngrense


 Båndlegginggrense

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

 Planområde

 Grense for arealformål

 Fjernveg - eksisterende

 Adkomstveg - eksisterende



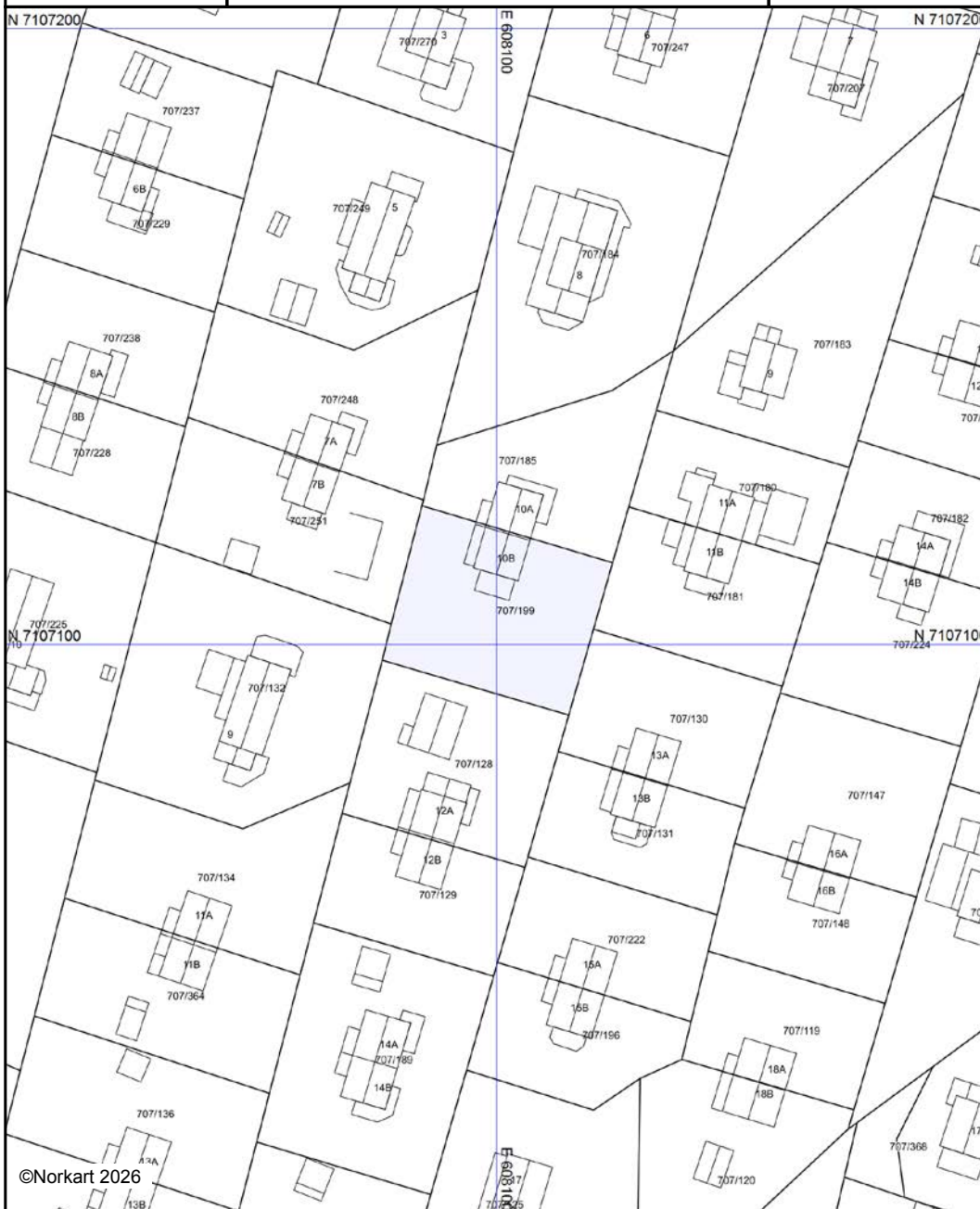
Steinkjer kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 707/199  
Adresse: Embretvegen 10B  
Utskriftsdato: 10.03.2026  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2026

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

**Tegnforklaring**

# Nabolagsprofil

Embretvegen 10B

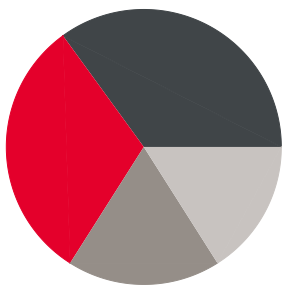
## Offentlig transport

🚶 Bratreit	6 min 🚶
Linje 630	0.5 km
🚶 Steinkjer stasjon	25 min 🚶
Linje F7, R70	25.5 km
✈️ Namsos lufthavn	56 min 🚶
✈️ Trondheim Værnes	1 t 45 min 🚶

## Skoler

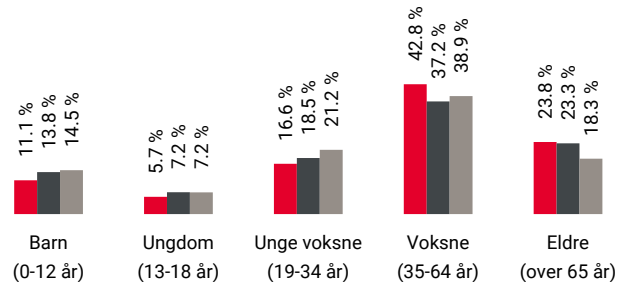
Malm skole (1-10 kl.)	7 min 🚶
202 elever, 13 klasser	0.6 km
Steinkjer vgs	26 min 🚶
750 elever, 44 klasser	25.9 km
Mære landbruksskole	35 min 🚶
165 elever	37 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 31% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 18% 13-15 år
- 16% 16-18 år

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Malm	405	270
Kommune: Steinkjer	24 004	11 970
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

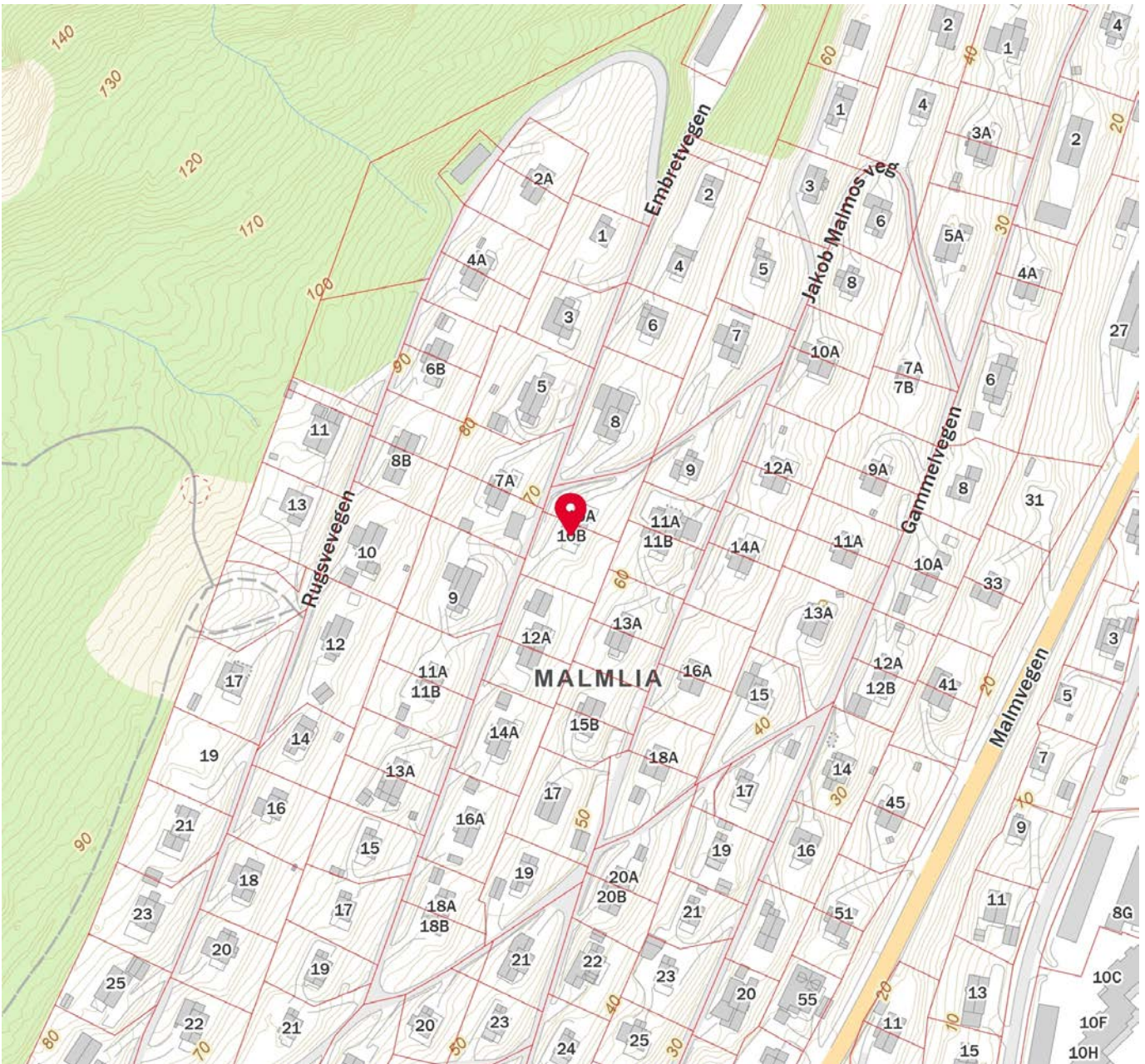
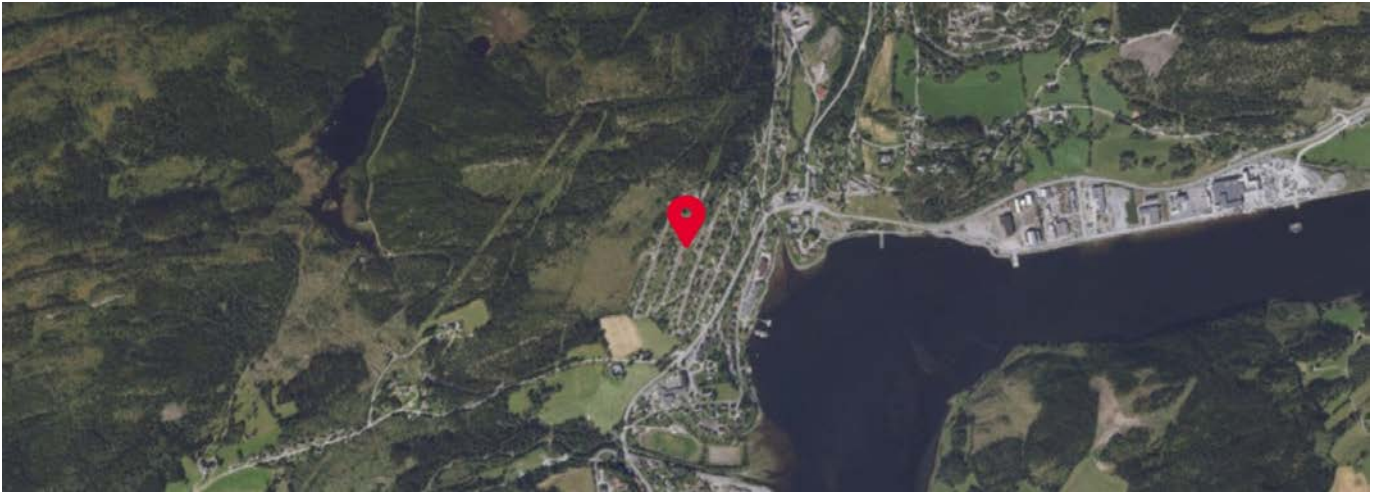
Malmen barnehage Avd Malm (0-5 år)	7 min 🚶
54 barn	0.6 km

## Dagligvare

Coop Prix Malm	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.7 km

## Sport

🏃 Malm skole	7 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.6 km
🏃 Basis idrettshall - Malm Oppvekstsens...	9 min 🚶
Aktivitetshall	0.8 km
🏃 3T-Steinkjer	25 min 🚶
🏃 Care Treningssenter Steinkjer	26 min 🚶





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?

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

## Prisoversikt

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

Fremtind

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Embretvegen 10B  
7790 MALMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tomas HøinTelefon: 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