

**aktiv.**



Nordsihaugen 13, 7715 STEINKJER

**Velholdt sentrumsbolig. 3  
soverom I Dobbelgarasje med  
isolert tilbygg I Alle  
bofunksjoner på 1 plan.**



Eiendomsmegler

## Anders Borgsø

**Mobil** 928 92 938

**E-post** anders.borgso@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 290 000,-

**Omkostn.:** Kr 83 640,-

**Total ink omk.:** Kr 3 373 640,-

**Selger:** Bente Leirvik  
Laila Aar  
Vidar Leirvik

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1957

**BRA-i/BRA Total** 139/213 kvm

**Tomtstr.:** 915.2 kvm

**Soverom:** 3

**Gnr./bnr.** Gnr. 197, bnr. 1000

**Oppdragsnr.:** 1708260079

# Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere Nordsihaugen 13.

Her kommer muligheten til å skaffe seg en fin eiendom med flott beliggenhet på Nordsihaugen. Velstelt tomt og hage, og en bygningsmasse som bærer preg av godt vedlikehold. Store deler av tomten er flat og lettstelt. Gårdsplass er brosteinsbelagt og har flere biloppstillingsplasser.

Det er gangavstand ned til Steinkjer sentrum, likeledes til skoler og idrettsanlegg på Guldbergaunet.

Verdt å merke seg:

Nytt el.anlegg (2005) med samsvarserklæring.

Utvendige VA.ledninger opplyst skiftet ca. 2008.

Bad renoveret i 2017.

Varmepumpe og vedovn fra 2021.

Brannforebyggende el.kontroll utført i 2024. Branntilsyn utført april 2026.

Ingen TG3

Velkommen på visning, husk påmelding!)



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	41
Tilstandsrapport .....	44
Selgers egenerklæring .....	70
Energiattest .....	78
Nabolagsprofil .....	83
Tegninger mottatt fra kommunen .....	86
Vedtak fra kommunen .....	107
Eiendomsrapport .....	118
Kommunale avgifter .....	122
Kommunal tilknytning .....	124
El-opplysninger fra Tensio .....	125
Opplysninger pipe/ildsted .....	126
Sammendrag fra boligmappe .....	127
Grunnkart .....	128
Planopplysninger .....	129
Reguleringsplankart .....	131
Reguleringsbestemmelser .....	133
Budskjema .....	141

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 139 kvm

BRA - e: 57 kvm

BRA - b: 17 kvm

BRA totalt: 213 kvm

TBA: 43 kvm

### **Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje:

Kjeller:

BRA-i: 15 kvm 2 boder.

1. etasje:

BRA-i: 124 kvm Bad, entré, gang, kjøkken, 3 soverom, stue, vaskerom.

BRA-b: 17 kvm Innglasset balkong.

TBA fordelt på etasje:

1. etasje:

43 kvm

### **Garasje**

Bruksareal fordelt på etasje:

1. etasje:

BRA-e: 57 kvm Garasje, vedbod, trimrom.

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

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

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal

de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

915.2 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 915,2 kvm.

Tomta er pent opparbeidet med brosteinsbelagt gårds plass. Forøvrig opparbeidet med plen, hekk og buskbeplantning.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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**

Nordsihaugen 13 ligger i et veletablert og attraktivt boligområde på Nordsia i Steinkjer. Området er kjent for sin rolige atmosfære, med kort avstand til både sentrum og viktige hverdagsfunksjoner. Det er gangavstand til skole, barnehage, dagligvare, kollektivtransport og fine friområder, noe som gjør beliggenheten særlig godt egnet for barnefamilier.

Steinkjer sentrum nås enkelt til fots eller med sykkel, og området har gode buss- og togforbindelser via Steinkjer stasjon, ca. 10 minutters gange unna. Nærområdet byr på

grønne omgivelser, lekearealer og turmuligheter, samtidig som man bor sentralt og lett tilgjengelig.

### **Adkomst**

Ta av inn i Møllevegen like ved broen i Steinkjer sentrum, ta deretter 1 veg venstre og fortsett rett frem og opp på Nordsihaugen. På toppen holder du midterste veg inn i Nordsihaugen, å du får boligen på høyre hånd etter ca. 100 meter. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Guldbergaunet barnehage (1-5 år) 1.2 km

Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 1.5 km

Skjefte barnehage (1-5 år) 1.6 km

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 1.3 km

Egge barneskole (1-7 kl.) 1.6 km

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 1.8 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 1.2 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 1.9 km

Steinkjer vgs. 1.2 km

### **Bygningssakkyndig**

Tord Minsaas

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

ENEBOLIG

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss en mindre kjellerdel.

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

Sperretak med saltakform, tekket med profilerte plater av metall.

Utvendig:

Taktekking:

Taket er tekket med profilerte plater av metall, opplyst fra 2005.

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

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

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

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Heldekkende pipebeslag over tak.

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

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Isolasjon, vindsperre og kledning opplyst ny i 2005.

Takkonstruksjon/Loft:

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med plassbygde w-takstoler med undertak av retro på del over stue/kjøkken. Prefabrikerte w-takstoler og undertak av duk på del over bad, vaskerom og soverom. Innspeksjonsmulighet til denne delen er via hull i undertak.

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

Adkomst til kaldloft via luke på soverom.

Vinduer:

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass stemplet 2005.

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

Evt. trekk/ utettheter rundt vinduer og dører er vanskelig å oppdage ved en befaring som i all hovedsak begrenses til visuell kontroll.

Alder på vinduer ligger på 21år, det må påregnes vedlikehold som følge av dette i tiden fremover.

Dører:

Utadslående ytterdør fra 2005, døren har integrert 2-lags glass og utenpåliggende sprosser.

Utadslående balkongdør fra 2005, med 2-lags isolerglass i høy brystning.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Treplattning med spaltegulv av terrassebord lagt på avrettet grunn ved gavlvegg mot garasje.

Rekkverk og levegg av trevirke.

Plassbygd trapp og repo av terrassebord ved hovedinngang.

Rekkverk av trevirke.

Treplattning med spaltegulv av terrassebord lagt på avrettet grunn mellom hovedinngang og innglasset balkong.

Opplyst spylt, skuret og beiset i 2026.

Innvendig:

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.

Lokale ujevnheter, målt ca. 5mm.

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

Pipe og ildsted:

Boligen har en teglsteinspipe.

Sotluke er plassert på kjøkken.

Boligen har installert en vedovn på stue.

Ovn opplyst ny i 2021.

Siste tilsyn av brannvesenet utført 2026.

Rom Under Terreng:

Liten kjeller med to boder.

Grunnmur av betong, i all hovedsak fritt eksponerte overflater.

Støpte gulv.

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

Tomteforhold:

Byggegrunn:

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering:

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.

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

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

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Grunnmur og fundamenter:  
Grunnmur av plasstøpt betong.

Terrengforhold:  
Terrengforholdene rundt boligen er flate.

Utvendige vann- og avløpsledninger:  
Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.  
Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. anbringning på offentlig ledning.  
Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst skiftet i. ca 2008.  
Tilstandsgrad er utelukkende basert på gitte opplysninger av selger.

#### GARASJE

Garasjen har støpte gulv.  
Veggkonstruksjon av trekonstruksjon og er utvendig kledd med liggende kledning.  
Taket er et saltak teknet med profilerte plater av metall.  
To leddporter av tre, motorer montert.  
Vinduer av enkelt glass i garasje og isolerglass i trimrom.  
Dører i tre.  
Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.  
Registrert noe fuktskjolder i undertak i garasjedel.

Tilbygget del med trimrom på ca.20m<sup>2</sup> er isolert med installert gulvvarme.

#### TG2

Veggkonstruksjon:  
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ikke krysslektet bak kledning på deler av veggene.  
Det vil bli noe luftsirkulasjon inn mellom på og underbord.  
Utvendige omramningsbord er stedvis satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.

#### Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Stedvis lite lufting langs raft, øker faren for kondensering.  
Registrert noe fuktmerker rundt pipen.  
Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger ved befaring, kan med fordel holdes under oppsikt.  
Bemerkes om at del over bad, vaskerom og soverom kun er inspisert gjennom åpning i undertak grunnet vanskelig tilkomst.

Overflater - 2:

Registrert oppsprekking i vegg på soverom og bom i flis i entré.

Pipe og ildsted:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. For videre info henvises det til tilsynsrapport datert 20.04.2026.

Rom Under Terreng:

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv.

På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn.

Krypkjeller:

Registrert en del organisk materiale liggende på bakken samt manglende fuktsperre mot grunnen.

Ingen negative utslag ved tilfeldige fuktmålinger.

Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen.

Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Krypkjeller - 2:

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

Innvendige trapper:

Trappen er nokså bratt med liten trinn dybde. Registrert en del knirk.

1.Etasje - Vaskerom - Overflater Gulv:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Liten høydeforskjell og svakt fall gir økt risiko for vann ut av rommet ved en evt ukontrollert vannutstrømming på gulv.

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

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Gulv er opplyst støpt på tidligere flis og ny flis er opplyst lagt av eier. Ingen synlig membran eller slukmansjett ved inspeksjon i sluket. Det er usikkert om membran og sluk ble skiftet ved oppussing.

1.Etasje - Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen. Registrert bruk av dampsperre både mot soverom og mot vaskerom. Dampsperre skal ikke brukes på innvendige vegger. Dette skaper økt fare for kondensering inne i konstruksjonen. Ingen negative utslag ved fuktmåling på befaringdagen.

Vannledninger:

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det er ikke påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Fordelerskap/Fordelerstokk er ikke lokalisert. Registrert uisolerte vannrør og vannrør som ikke er tilstrekkelig klamret i krypkjeller. Manglende klamring gir økt fare for slag i rør som kan medføre lekkasjer i koblinger.

Avløpsrør:

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Registrert avløpsrør som henger fritt over over lengre strekk i krypkjeller.

Varmtvannstank:

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

Fuktsikring og drenering:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har oppnådd en alder på 69 år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år.

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold

anbefales å lage mindre åpninger.  
Det bør gjennomføres radonmålinger.  
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Lovlighet:

Enebolig

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

Garasje

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Tord Minsaas, datert 06.05.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Våtrom, tak og fasade

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Mandelid Rør

Beskrivelse av arbeidet: Mandelid Rør monterte og koblet til nytt toalett.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Enes&Olsen

Beskrivelse av arbeidet: Enes og Olsen støpte betongsåle over eksisterende gulv (som bestod av gulvfliser og betongsåle) på badet, og la et gulvbelegg (over betongsålen).

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Firmanavn: Faglært Knut Strøm hos NTE

Beskrivelse av arbeidet: Faglært Knut Strøm hos NTE har lagt strømkabler på bad, vaskerom og gang.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Eier har støpt gulvene på bad, vaskerom og gang.

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

Svar: Ja

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

Som beskrevet over er det støpt nye gulv, og det er lagt strømkabler, deretter er det enten lagt gulvbelegg på badet og flis på vaskerom og gang. I forbindelse med dette arbeidet må det ha blitt fornyet membran og sluk.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2006

Beskrivelse av arbeidet: Eier har selv lagt nytt tak, skiftet vinduer og bordkledning i 2005/2006. Garasje og boder ble revet og det ble fra grunnen av bygget to soverom og vaskerom.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2000

Firmanavn: Ukjent.

Beskrivelse av arbeidet: Garasjen ble bygd i 2000, av daværende eier Estillrønningen, som solgte til ny eier Sveinung Hatling i 2001, som da Leirvik (dagens eier) kjøpte av i 2005. Dagens eier bygde et lite skur på siden av garasjen, mot veggen før 2013.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Elektro Nord AS

Beskrivelse av arbeidet: Anneks i sambygg med garasjen. Tillatelse til oppføring av tilbygg til garasje ble gitt 02.07.2013. Så annekset ble bygd ferdig da. Elektroarbeider av Elektro Nord AS ved nyoppføring av tilbygg.

Elisikkerhetsdokumentasjon Samsvarsærklæring er datert 18.11.2013.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Beskrivelse av arbeidet: Anneks i sambygg med garasjen. Tillatelse til oppføring av tilbygg til garasje ble gitt 02.07.2013. Så annekset ble bygd ferdig da.

Elisikkerhetsdokumentasjon Samsvarsærklæring er datert 18.11.2013.

Tekniske installasjoner

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Entreprenør Ole Reistad

Beskrivelse av arbeidet: Entreprenøren gravde og koblet til i kummen utenfor boligen.

Dette i samarbeid med Odd Arnesen i Steinkjer Kommune.

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Beskrivelse av arbeidet: Eier har bistått i arbeidet sammen med faglært entreprenør Ole Reistad.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Elmann AS

Beskrivelse av arbeidet: Det ble lagt gulvvarmematte på gang, stue og kjøkken.

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

Svar: Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny vedovn. Man kunne bruke samme rør.

Brannvesenet i Steinkjer Kommune har beskuet monteringsjern.

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

Svar: Ja

Kabler på inntaket inn til huset var brent.

Det har vært el.kontroll på hele eiendommen etter dette.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Elvis Elektro AS

Beskrivelse av arbeidet: Elvis Elektro AS utbedret feil og mangler jf el.kontroll tiltaksliste, og totalt godkjente hele el.anlegget i boligen. Kablene på inntak til boligen ble skiftet/utbedret og ordnet opp i. Videre ble det endret til nye lyspunkt i garasjen også. Dokumentasjon for dette arbeidet finnes.

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

Svar: Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2005

Firmanavn: Knut Strøm, faglært, NTE

Beskrivelse av arbeidet: Alt av strøm ble nytt i 2005, utført av Knut Strøm ved NTE.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2013

Firmanavn: Elektro Nord AS

Beskrivelse av arbeidet: Elsikkerhetsdokumentasjon. Samsvarsærklæring datert 11.02.2013, som gjelder feilsøking varmekabel/varmekabel regulator på badet.

3. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Elektro Nord AS

Beskrivelse av arbeidet: Tilkobling stikk. Dok finnes i Boligmappa for Nordishaugen 13.

4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Elektro Nord AS

Beskrivelse av arbeidet: Installasjoner på kjøkken. Dok finnes i Boligmappa for Nordishaugen 13.

5. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Elektro Nord AS

Beskrivelse av arbeidet: Koblings, installasjon og sluttkontroll etter utførte arbeider på badet, vedrørte jordingsanlegg på bad. Dok finnes i Boligmappa for Nordishaugen 13.

Eiendommen og omgivelsene

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

Svar: Ja

Eier har selv lagt nytt tak, skiftet vinduer og bordkledning i 2005/2006.

Garasje og boder ble revet og det ble fra grunnen av bygget to soverom og vaskerom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

Svar: Ja

Garasje og boder ble revet og det ble fra grunnen av bygget to soverom og vaskerom.

### **Innhold**

Kjeller:

2 boder.

1. etasje:

Bad, entré, gang, kjøkken, 3 soverom, stue, vaskerom.

Garasje:

Garasje, vedbod, trimrom.

### **Standard**

Hovedkonklusjon:

Normalt vedlikeholdt eiendom med vesentlige oppgraderinger fra 2005.

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

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende

vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Tord Minsaas, datert 06.05.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

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

- Skiftet vindspærre, bordkledning, tak, takrenner og beslag i 2005.
- Del med entre, to soverom og vaskerom ble revet til grunnmur og bygd opp på nytt i 2005.
- Nye innvendige overflater i 2005.
- Nytt el anlegg i 2005.
- Nye utvendige vann- og avløpsledninger i 2008.
- Garasje tilbygget i 2013.
- Bad renovert i 2017.
- Skiftet isolasjon og etterisolert etasjeskiller på stue/kjøkken i 2021.
- Lagt varmekabler i gang, stue og kjøkken i 2021.
- Ny vedovn i 2021.
- Ny varmepumpe i 2021.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt. Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Tord Minsaas, datert 06.05.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Det er installert fiberbredbånd fra NTEBB i boligen.

### **Parkering**

I dobbelgarasje, samt på egen gårdsplass

### **Diverse**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

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

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisitet, varmepumpe og ved.

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

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 11.05.2005 - ingen merknad.

Følgende er opplyst av Brannvesenet Midt IKS:

Det er registrert anmerkninger/mangler vedr pipe, ildsted eller boenhet registrert på tilsyn datert 20.04.20026.

Anmerkninger som er registrert:

1. Til informasjon: Det bør tettes bedre rundt røykrøret innvendig skorstein. Her kan det bli utett/sprekke opp over tid pga. at røykrøret utvider seg når det blir varmt, samt at det kan bli en del sot ansamling mellom røykrøret og skorsteinen. Det er i dag påkrevd å montere innmuringstuss i alle typer skorsteiner, innmuringstuss må monteres når ildstedet skal byttes ut. Innmuringstuss skal monteres etter leverandørens anvisning. Mangler innmuringstussen så vil/kan det spreke opp rundt røykrøret pga. at røykrøret er i bevegelse når det fyres. Sprekker det det opp rundt røykrøret og vi feier, så kan det komme sot inn i huset. Røykrør som er i bevegelse kan gjøre til at det beveger seg inn i skorsteinen, røykrøret blir da til hinder for feiing.

2. Til informasjon: Skorstein på kvist ikke inspisert, pga. vanskelig adkomst

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

Neste tilsyn: 2031. Siste feiing: 20.10.2025.

### **Energimerke**

C

### **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 3 290 000

### **Omkostninger kjøper**

3 290 000 (Prisantydning)

-----  
Omkostninger

82 250 (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))

-----  
83 640 (Omkostninger totalt)

100 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

103 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

-----  
3 373 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 390 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 393 340 (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 20 675 for år 2025

### **Informasjon om kommunale avgifter**

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

Årsgebyr for feiing og tilsyn 750,-kommer i tillegg.

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

Det er varslet økning i kommunale avgifter for 2026 fra Steinkjer kommune. Se vedlagt oversikt som følger som vedlegg til salgsoppgaven.

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 702 935 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 2 811 741 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 197, bruksnummer 1000 i Steinkjer kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/197/1000:

09.08.1957 - Dokumentnr: 1912 - Opprettelse av matrikkelenheten  
EIENDOMMEN LIGGER PÅ GAMMEL BYGRUNN

01.01.2018 - Dokumentnr: 189710 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:1000

01.01.2020 - Dokumentnr: 1419142 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:1000

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Det foreligger dokument fra ferdigbesitigelse av boligen datert 08.06.1957. Det er angitt følgende merknader:

1. Det mangler jernplater under feierluke i spisekrok.
2. Det mangler jernplate under løs helle foran kamin.
3. Takstein er ikke pålagt.
4. Utvendig puss på grunnmur igjenstår, samt utvendig maling.

5. Det mangler kjellervinuder. I kjelleren forøvrig er det ikke utført noe innvendig arbeider.

6. I garasjen gjenstår samtlige arbeider.

Det foreligger ferdigattest for utskifting av vinduer datert 08.06.1977.

Det foreligger byggetillatelse for bygging av garasje datert 12.06.1996.

Det er gitt tillatelse til oppføring av tak over terrasse datert 10.08.2012.

Det er gitt tillatelse til oppføring av tilbygg til garasje datert 10.08.2012.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

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

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Boplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest

dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

#### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Dødsbo**

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Den ene av tre arvinger bor på eiendommen, men arvingene har begrenset kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Betalingsutsettelse
- 1 250 Digital salgsoppgave
- 7 000 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 8 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger/overtagelse per stk.

17 900 Tilstandsrapport fra Takstmann  
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet  
4 000 Utlegg fotograf  
290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter pr. stk

Totalt kr: 109 645

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

**Ansvarlig megler**

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

**Oppdragstaker**

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145  
Torggata 2, 7713 Steinkjer

**Salgsoppgavedato**

15.05.2026























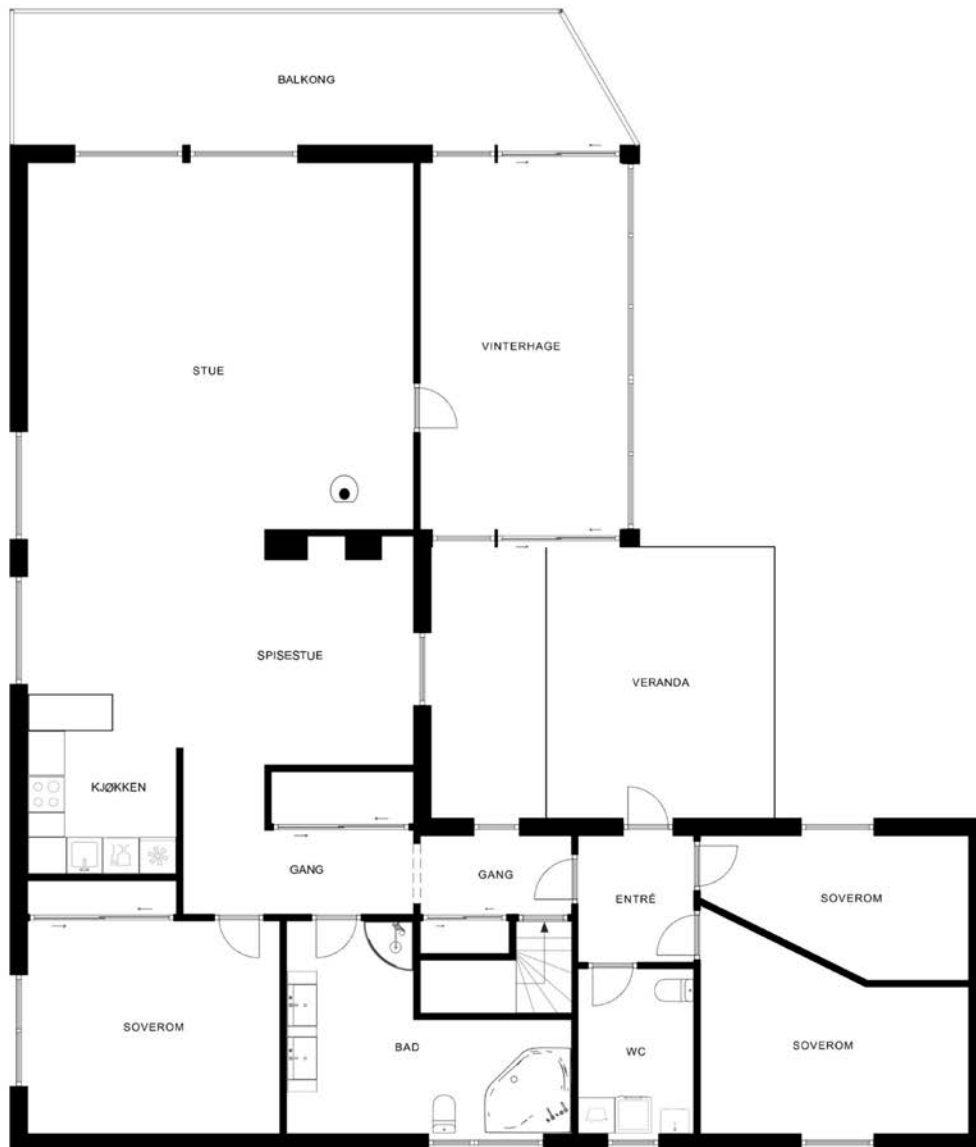








# Plantegning



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.



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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal  
Steinkjer  
Namsos  
Grong  
Rørvik  
Mosjøen  
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60

 **GRONG**  
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Enebolig



Nordsihaugen 13 , 7715 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 197, bnr. 1000

Sum areal alle bygg: BRA: 213 m<sup>2</sup> BRA-i: 139 m<sup>2</sup>



# TAKST

midt

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

Befaringsdato: 10.04.2026

Rapportdato: 06.05.2026

Oppdragsnr.: 22588-1116

Referansenummer: SB1239

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Tord Minsaas



TAKST

midt

TAKST og Eiendom

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

## Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

### Rapportansvarlig

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

### Medansvarlig



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



# 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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den 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 • løstørre 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

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss en mindre kjellerdel. Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretak med saltakform, teknet med profilerte plater av metall.

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

- Skiftet vindsperre, bordkledning, tak, takrenner og beslag i 2005.
- Del med entre, to soverom og vaskerom ble revet til grunnmur og bygd opp på nytt i 2005.
- Nye innvendige overflater i 2005.
- Nytt el anlegg i 2005.
- Bad renoveret i 2017.
- Garasje tilbygget i 2013.
- Nye utvendige vann- og avløpsledninger i 2008.
- Skiftet isolasjon og etterisolert etasjeskiller på stue/kjøkken i 2021.
- Lagt varmekabler i gang, stue og kjøkken i 2021.
- Ny vedovn i 2021.
- Ny varmepumpe i 2021.

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

## HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom med vesentlige oppgraderinger fra 2005.

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

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## Enebolig - Byggeår: 1957

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm, vedfyring og en luft til luft varmepumpe.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Enebolig

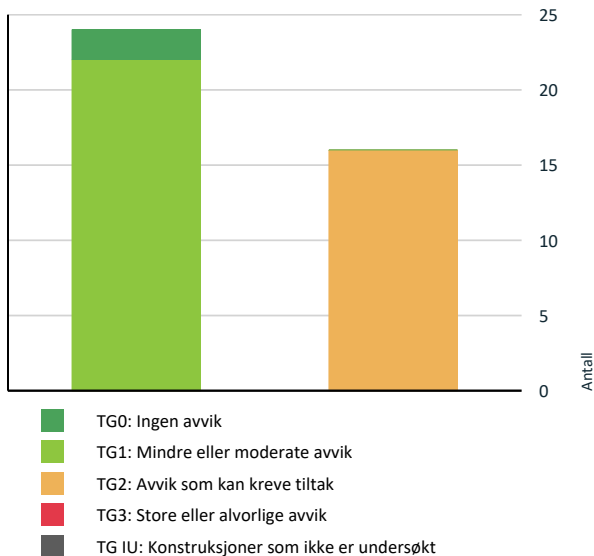
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

### Garasje

- 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.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

## Enebolig

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## ENEBOLIG



**Byggeår**  
1957

**Kommentar**

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

**Anvendelse**

**Standard**

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

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

**Beskrivelse**

Taket er tekket med profilerte plater av metall, opplyst fra 2005.

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

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

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

### Nedløp og beslag

**Beskrivelse**

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.

Heldekkende pipebeslag over tak.

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

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

### Veggkonstruksjon

**Beskrivelse**

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Isolasjon, vindsperre og kledning opplyst ny i 2005.

**Vurdering av avvik:**

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

Ikke krysslektet bak kledning på deler av veggene.

Det vil bli noe luft sirkulasjon inn mellom på og underbord.

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

### Beskrivelse

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med plassbygde w-takstoler med undertak av tretro på del over stue/kjøkken. Prefabrikerte w-takstoler og undertak av duk på del over bad, vaskerom og soverom. Innspeksjonsmulighet til denne delen er via hull i undertak.

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

Adkomst til kaldloft via luke på soverom.

### Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Stedvis lite lufting langs raft, øker faren for kondensering.

Registrert noe fuktmerker rundt pipen.

Ingen utslag ved tilfeldige fuktmålinger ved befaring, kan med fordel holdes under oppsikt.

Bemerkes om at del over bad, vaskerom og soverom kun er innsipert gjennom åpning i undertak grunnet vanskelig tilkomst.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser og jevnlig kontroll anbefales.



## TG 1 Vinduer

### Beskrivelse

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med 2-lags isolerglass stemplet 2005.

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

Evt. trekk/ utettheter rundt vinduer og dører er vanskelig å oppdage ved en befaring som i all hovedsak begrenses til visuell kontroll.

Alder på vinduer ligger på 21år, det må påregnes vedlikehold som følge av dette i tiden fremover.

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

Utadslående ytterdør fra 2005, døren har integrert 2-lags glass og utenpåliggende sprosser.

Utadslående balkongdør fra 2005, med 2-lags isolerglass i høy brystning.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Treplattning med spaltegulv av terrassebord lagt på avrettet grunn ved gavlvegg mot garasje.  
Rekkverk og levegg av trevirke.

Plassbygd trapp og repo av terrassebord ved hovedinngang.  
Rekkverk av trevirke.

Treplattning med spaltegulv av terrassebord lagt på avrettet grunn mellom hovedinngang og innglasset balkong.

Opplyst spylt, skuret og beiset i 2026.

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Gulv: Laminat.

Vegger: Malt strie, tapet, mdf panel,

Himlinger: Hvite himlingsplater både med og uten struktur.

Til orientering:

Befaringen er avholdt ved møblert bolig, det er utført tilfeldig kontroll med flytting av matter/ potteplanter etc.

Fullstendig kontroll av overflater er ikke utført ihht. de begrensninger med møbler og inventar utgjør ved en slik befaring.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette og at skjulte skader/ mangler kan forekomme.

### TG 2 Overflater - 2

#### Beskrivelse

Vegg på soverom og flis i entré.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert oppsprekking i vegg på soverom og bom i flis i entré.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Ingen større skjevheter målt ved tilfeldige målinger.

Lokale ujevnheter, målt ca. 5mm.

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

# Tilstandsrapport

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Boligen har en teglsteinspipe.  
Sotluke er plassert på kjøkken.  
Boligen har installert en vedovn på stue.  
Ovn opplyst ny i 2021.  
Siste tilsyn av brannvesenet utført 2026.

### Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

For videre info henvises det til tilsynsrapport datert 20.04.2026.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Løpende observasjoner og jevnlig kontroll.



## TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

### Beskrivelse

Liten kjeller med to boder.  
Grunnmur av betong, i all hovedsak fritt eksponerte overflater.  
Støpte gulv.  
Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv.  
På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales på generelt grunnlag å unngå lagring av fuktømfintlige materialer/gjenstander direkte mot murflater. Dette for å unngå fare for angrep av mugg/råtesopp.

# Tilstandsrapport



## TG 2 Kryp kjeller

### Beskrivelse

Kryp kjeller med tilkomst via luke i grunnmur i kjeller.  
Kryp kjelleren har ett kammer.  
Stubbloft av trebord.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert en del organisk materiale liggende på bakken samt manglende fuktsperre mot grunnen.  
Ingen negative utslag ved tilfeldige fuktmålinger.

Kryp kjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen.  
Kryp kjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å rydde opp i rommet og etablere fuktsperre mot grunnen.

## TG 2 Kryp kjeller - 2

### Beskrivelse

Kryp kjeller nr.2 med tilkomst via utvendig luke i grunnmur.  
Luken var fastskrudd ved befaring, kryp kjelleren er derfor ikke undersøkt.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.

## TG 2 Innvendige trapper

### Beskrivelse

Innvendig trapp mellom etasjer er en repostrapp i treverk.  
Åpne og lukkede stusstrinn.  
Forøvrig lakkert trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappen er nokså bratt med liten trinn dybde. Registrert en del knirk.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppmerksomhet ved bruk.

## 1 TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendig har boligen furu fyllingsdører.

## 1 TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Innglasset balkong ut fra stue.  
Vegger med vinduer med enkelt glass og skyvedører.  
Tak av profilerte plastplater.  
Spaltegulv av terrassebord overlatt med teppegulv.  
Teppegulv er ikke fjernet og tilstand under dette vites ikke.  
Slike konstruksjoner er sjeldne helt tette, noe inndrev av fukt kan forekomme.



Glippe mellom vegg og takplate



## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Badet i 1. etasje fra 2017.  
Rommet har gulv med gulvvarme.  
Gulv er belagt med vinylbelegg , vegger har baderomsplater og himling har hvite himlingsplater.  
Innredet med dusjkabinett, dobbel servantinnredning, vegghengt WC og et boblebad.  
Mekanisk avtrekk, tilluft under dør.  
Plastsluker i gulv.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

### 1. ETASJE > BAD

## 1 TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

# Tilstandsrapport

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 25mm.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastluker og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2017

Kilde: Eier



## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett, dusjkabinett og badekar.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

## 1.ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

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

# Tilstandsrapport



## 1. ETASJE > VASKEROM

### Generell

#### Beskrivelse

Vaskerom i 1. etasje fra 2006.  
Rommet har gulv med gulvvarme.  
Gulv er belagt med flis, vegger har malt strie og himling har hvite himlingsplater.  
Innredet med gulvmontert WC, innredning med benkeplate, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.  
Mekanisk avtrekk, tilluft under dør.  
Plastsluk i gulv.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Veggene har malt strie. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av flis ved dørterskelen er 10mm.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

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

Liten høydeforskjell og svakt fall gir økt risiko for vann ut av rommet ved en evt ukontrollert vannutstrømning på gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Jevnlig rens av sluk for å sikre rask avrenning.

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

#### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Gulv er opplyst støpt på tidligere flis og ny flis er opplyst lagt av eier. Ingen synlig membran eller slukmansjett ved inspeksjon i sluket. Det er usikkert om membran og sluk ble skiftet ved oppussing.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.



## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Rommet har innredning med benkeplate, toalett, skyllekar og opplegg for vaskemaskin. Registrert enkelte hengsler med behov for etterstramming.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## 1. ETASJE > VASKEROM

### TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i soverom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Registrert bruk av dampsperre både mot soverom og mot vaskerom. Dampsperre skal ikke brukes på innvendige vegger. Dette skaper økt fare for kondensering inne i konstruksjonen. Ingen negative utslag ved fuktmåling på befaringsdagen.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig kontroll.

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Overflater og innredning

##### Beskrivelse

Kjøkken i 1. etasje er opplyst fra 2005. Skapdører skiftet i ca. 2010.  
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.  
Benkeplater med vask.  
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.  
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.  
Registrert normale brukslitasjer.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### 1 TG 1 Avtrekk

##### Beskrivelse

Mekanisk avtrekk over kokeplass.  
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 1 TG 2 Vannledninger

##### Beskrivelse

Innvendige vannrør av typen rør i rørsystem.  
Synlig del av vanninntak i kjeller, innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på inntaket.  
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

##### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Fordelerskap/Fordelerstokk er ikke lokalisert.

Registrert uisolerte vannrør og vannrør som ikke er tilstrekkelig klamret i krypkjeller. Manglende klamring gir økt fare for slag i rør som kan medføre lekkasjer i koblinger.

##### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Nærmere undersøkelser og kontroll av autorisert rørlegger anbefales.

# Tilstandsrapport



Manglende tettemuffer under vask på kjøkken.



Uisolerte vannrør i krypkjeller.

## ⓘ TG 2 Avløpsrør

### Beskrivelse

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Registrert avløpsrør som henger fritt over over lengre strekk i krypkjeller

### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



## ⓘ TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

## ⓘ TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

# Tilstandsrapport

Luft til luft varmepumpe etablert på stue.  
Siste service utført i 2026.

**Årstall:** 2021

**Kilde:** Produksjonsår på produkt

## Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider er plassert i kjeller, denne rommer ca 200liter og er fra 2005.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



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

### Beskrivelse

Sikringsskap er plassert i gang.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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

Ja

### Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

### QR kode i skap

### Inntak og sikringskap

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

Nei

### Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Brannforebyggende Elkontroll datert 21.06.2024 foreligger. Kontrollen er utført av Elvis elektro.



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

#### Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

### TG 2 Fuktsikring og drenering

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

#### Beskrivelse

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Grunnmur og fundamenter

#### Beskrivelse

Grunnmur av plasstøpt betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har oppnådd en alder på 69 år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende observasjoner.

### TG 0 Terrengforhold

#### Beskrivelse

Terrengforholdene rundt boligen er flate.

# Tilstandsrapport

## Utvendige vann- og avløpsledninger

### Beskrivelse

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

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

Utvendige vann- og avløpsledninger er opplyst skiftet i. ca 2008.  
Tilstandsgrad er utelukkende basert på gitte opplysninger av selger.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

## 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 bygnings sakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befarings tidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.*



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	124		17	141	43
Kjeller	15			15	
<b>SUM</b>	<b>139</b>		<b>17</b>		<b>43</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>156</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Bad, entré, gang, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, stue, vaskerom		Innglasset balkong
Kjeller	Bod, bod 2		

### 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

*Kommentar:* Se egenerklæring for videre info.

## Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		57		57	
<b>SUM</b>		<b>57</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>57</b>				

### Romfordeling

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

### 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

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2026	Tord Minsaas	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	1000		0	915.2 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Nordsihaugen 13

### Hjemmelshaver

Leirvik Bente, Leirvik Willy

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Nordsihaugen i Steinkjer kommune. Umiddelbar nærhet til sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc. Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

## Bygninger på eiendommen

### Garasje



#### Anvendelse

#### Byggeår

2000

#### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

#### Standard

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

#### Vedlikehold

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

#### Beskrivelse

Garasjen har støpte gulv.

Veggkonstruksjon av trekonstruksjon og er utvendig kledd med liggende kledning.

Taket er et saltak teknet med profilerte plater av metall.

To leddporter av tre, motorer montert.

Vinduer av enkelt glass i garasje og isolerglass i trimrom.

Dører i tre.

Renner, nedløp og beslag av plastbelagt stål.

Registrert noe fuktskjolder i undertak i garasjedel.

Tilbygget del med trimrom på ca.20m2 er isolert med installert gulvvarme.

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

#### Tilbygg / modernisering

2013	Tilbygg	Trimrom
------	---------	---------

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	23.03.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	08.04.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	25.03.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest utskifting av vinduer	08.06.1977	Ingen ferdigattest fra byggeår foreligger.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	14.08.2005		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse garasje	12.06.1996		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse tilbygg garasje	02.07.2013		Gjennomgått		Nei
Byggetillatelse tak over terrasse	10.08.2012		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.05.2026	

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

Vidar Leirvik

---

## Boligen

Nordsihaugen 13

7715 Steinkjer

5006-197/1000/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2005
- ◆ Boligen selges som et dødsbo
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



# Våtrom, tak og fasade

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

## Faglært arbeid:

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

**Firmanavn:** Mandelid Rør

**Beskrivelse av arbeidet:** Mandelid Rør monterte og koblet til nytt toalett.

2.

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

**Firmanavn:** Enes&Olsen

**Beskrivelse av arbeidet:** Enes og Olsen støpte betongsåle over eksisterende gulv (som bestod av gulvfliser og betongsåle) på badet, og la et gulvbelegg (over betongsålen).

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

**Firmanavn:** Faglært Knut Strøm hos NTE

**Beskrivelse av arbeidet:** Faglært Knut Strøm hos NTE har lagt strømkabler på bad, vaskerom og gang.

## Ufaglært arbeid:

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Eier har støpt gulvene på bad, vaskerom og gang.

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

♦ **Ja**

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

Som beskrevet over er det støpt nye gulv, og det er lagt strømkabler, deretter er det enten lagt gulvbelegg på badet og flis på vaskerom og gang. I forbindelse med dette arbeidet må det ha blitt fornyet membran og sluk.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

## Ufaglært arbeid:



1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Eier har selv lagt nytt tak, skiftet vinduer og bordkledning i 2005/2006. Garasje og boder ble revet, og det ble fra grunnen av bygget to soverom og vaskerom.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Ukjent.

**Beskrivelse av arbeidet:** Garasjen ble bygd i 2000, av daværende eier Estillrønningen, som solgte til ny eier Sveinung Hatling i 2001, som da Leirvik (dagens eier) kjøpte av i 2005. Dagens eier bygde en enkel bod tilknyttet garasjen, mot veggen før 2013.

2.

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

**Firmanavn:** Elektro Nord AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Anneks i sambygg med garasjen. Tillatelse til oppføring av tilbygg til garasje ble gitt 02.07.2013. Så annekset ble bygd ferdig da. Elektroarbeider av Elektro Nord AS ved nyoppføring av tilbygg. Elsikkerhetsdokumentasjon Samsvarsærklæring er datert 18.11.2013.

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Anneks i sambygg med garasjen. Tillatelse til oppføring av tilbygg til garasje ble gitt 02.07.2013. Så annekset ble bygd ferdig da. Elsikkerhetsdokumentasjon Samsvarsærklæring er datert 18.11.2013.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **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?

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

**Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Firmanavn:** Entreprenør Ole Reistad

**Beskrivelse av arbeidet:** Entreprenøren gravde og koblet til i kummen utenfor boligen. Dette i samarbeid med Odd Arnesen i Steinkjer Kommune.

**Ufaglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2008

**Beskrivelse av arbeidet:** Eier har bistått i arbeidet sammen med faglært entreprenør Ole Reistad.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Elmann AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Det ble lagt gulvvarmematte på gang, stue og kjøkken.

---

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?

♦ Ja

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Montert ny vedovn. Man kunne bruke samme rør. Brannvesenet i Steinkjer Kommune har beskuet monteringsjern.

---

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?

♦ Ja

Kabler på inntaket inn til huset var brent.  
Det har vært el.kontroll på hele eiendommen etter dette.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Elvis Elektro AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Elvis Elektro AS utbedret feil og mangler jf el.kontroll tiltaksliste, og totalt godkjente hele el.anlegget i boligen. Kablene på inntak til boligen ble skiftet/utbedret og ordnet opp i. Videre ble det endret til nye lyspunkt i garasjen også. Dokumentasjon for dette arbeidet finnes.

---

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2005

**Firmanavn:** Knut Strøm, faglært, NTE

**Beskrivelse av arbeidet:** Alt av strøm ble nytt i 2005, utført av Knut Strøm ved NTE.

2.

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

**Firmanavn:** Elektro Nord AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Elsikkerhetsdokumentasjon. Samsvarsærklæring datert 11.02.2013, som gjelder feilsøking varmekabel/varmekabel regulator på badet.

3. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2015

**Firmanavn:** Elektro Nord AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Tilkobling stikk. Dok finnes i Boligmappa for Nordishaugen 13.



4. Hvilket år ble jobben fullført?: 2015

Firmanavn: Elektro Nord AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Installasjoner på kjøkken. Dok finnes i Boligmappa for Nordishaugen 13.

5.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Elektro Nord AS

**Beskrivelse av arbeidet:** Koblings, installasjon og sluttkontroll etter utførte arbeider på badet, vedrørte jordingsanlegg på bad. Dok finnes i Boligmappa for Nordishaugen 13.

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

Eier har selv lagt nytt tak, skiftet vinduer og bordkledning i 2005/2006.  
Garasje og boder ble revet og det ble fra grunnen av bygget to soverom og vaskerom.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Garasje og boder ble revet og det ble fra grunnen av bygget to soverom og vaskerom.

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

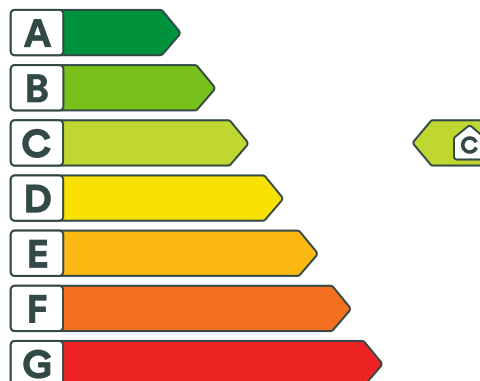
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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



Adresse <b>Nordsihaugen 13, 7715 STEINKJER</b>	
Dato for energimerking <b>10.04.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-279802</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>184946270</b>
Gårdsnummer <b>197</b>	Bruksnummer <b>1000</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>2005</b>	Bygningstype <b>Enebolig</b>
Bruksareal <b>139,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>124,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**149,43 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**173,46 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**22 893 kWh**



## Nordsihaugen 13, 7715 STEINKJER



### Detaljering

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



## Nordsihaugen 13, 7715 STEINKJER



### Tiltak

#### Tiltak utendørs

##### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Brukertiltak

##### Tiltak 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

##### Tiltak 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: 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 varmtvansberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

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

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

### Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 12: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 13: 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 14: 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 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

### Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 18: 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 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

### Tiltak 20: Tidsstyring av panelovner

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 21: 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.



### 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>

# Nabolagsprofil

Nordsihaugen 13 - Nabolaget Nordsidhaugen - vurdert av 34 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



## Offentlig transport

🚗 Steinbrua	6 min 🚶
Linje 630, 732	0.4 km
🚗 Steinkjer stasjon	14 min 🚶
Linje F7, R70	1.2 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 8 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 25 min 🚗

## Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.)	15 min 🚶
381 elever, 22 klasser	1.3 km
Egge barneskole (1-7 kl.)	21 min 🚶
308 elever, 23 klasser	1.6 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	20 min 🚶
114 elever, 10 klasser	1.8 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min 🚶
435 elever, 31 klasser	1.2 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	24 min 🚶
301 elever, 19 klasser	1.9 km
Steinkjer vgs	15 min 🚶
750 elever, 44 klasser	1.2 km

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Steinkjer nord - Stientje noerhte, No...	9 min 🚶
🚗 Extra Nordsileiret	13 min 🚶



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



## Kvalitet på skolene

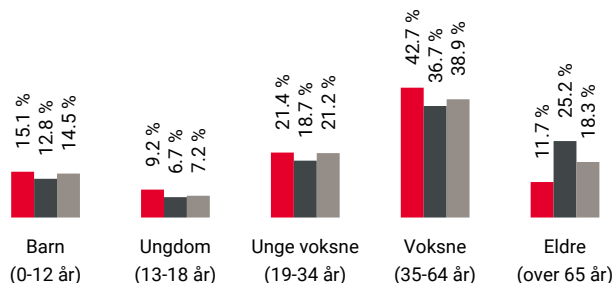
Veldig bra 75/100



## Naboskapet

Høflige 65/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Nordsidhaugen	764	355
⬛ Steinkjer	13 365	6 815
⬜ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Gulbergaunet barnehage (1-5 år)	14 min 🚶
53 barn	1.2 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
78 barn	1.5 km
Skjefte barnehage (1-5 år)	21 min 🚶
36 barn	1.6 km

## Dagligvare

Rema 1000 Nordsia	10 min 🚶
Post i butikk	0.8 km
Kiwi Nordsia	10 min 🚶



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

## Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



### Støynivået

Lite støynivå 89/100



### Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 88/100



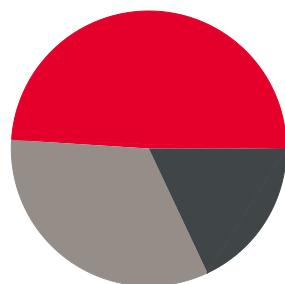
### Trafikk

Lite trafikk 80/100

## Sport

	Guldbergaunet friidrettsanlegg Fotball, friidrett	11 min	1 km
	Steinkjer videregående Ballspill	12 min	1 km
	3T-Steinkjer	14 min	
	Care Treningssenter Steinkjer	16 min	

## Boligmasse



■ 49% enebolig  
■ 18% blokk  
■ 33% annet

«Det er rolig, trygt, hyggelige naboer, nært byen men likevel så er man skjermet for støyen av den.»

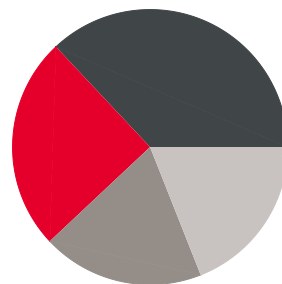
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

	Dampsaga Senter	11 min
	Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer	10 min

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder  
■ 37% 6-12 år  
■ 19% 13-15 år  
■ 19% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier




0% 46%

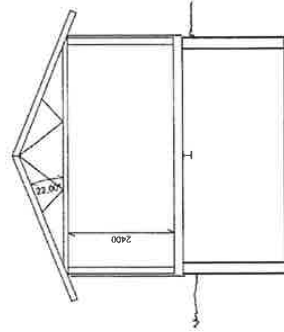
■ Nordsidhaugen  
■ Steinkjer  
■ Norge

## Sivilstand

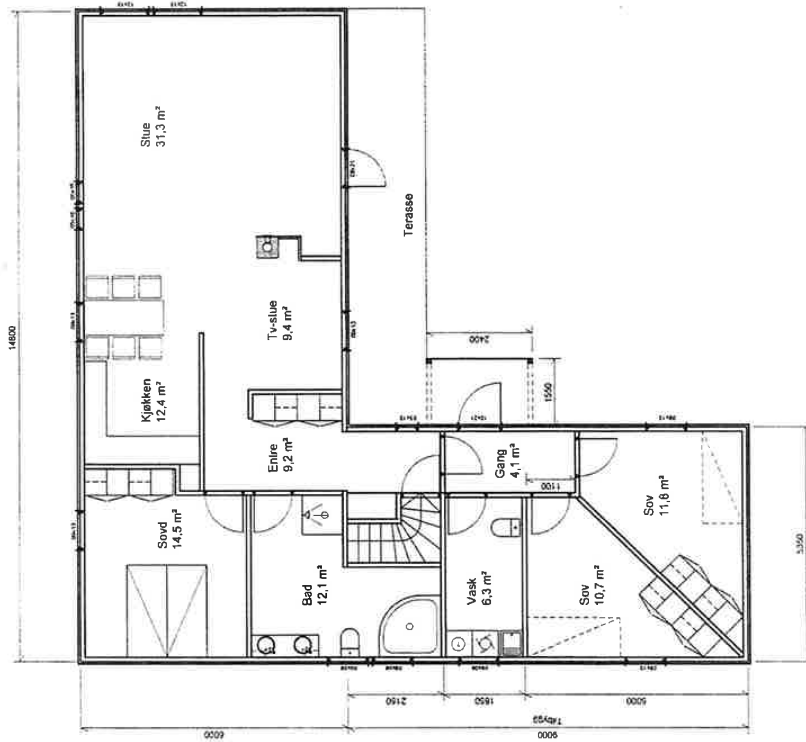
		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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



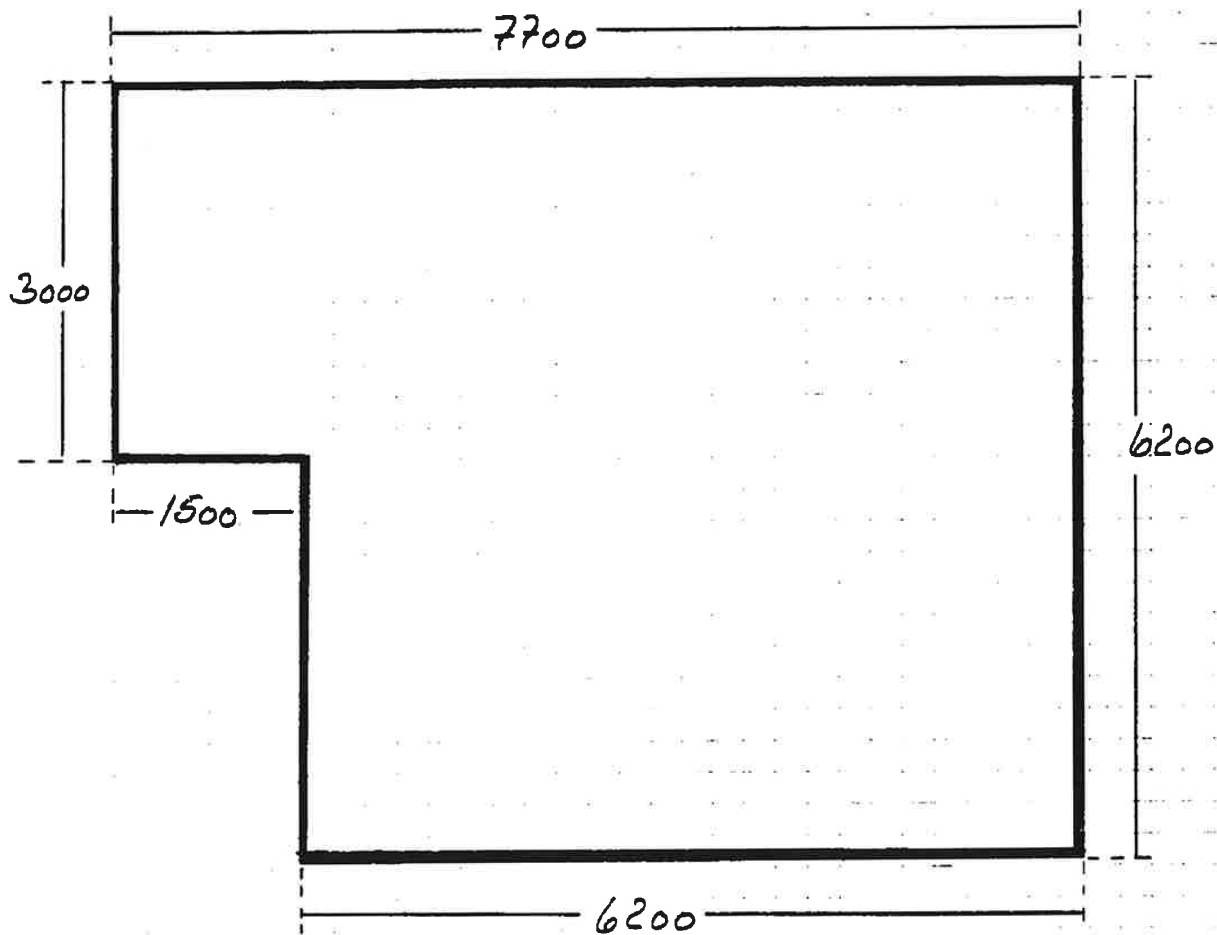
08105 1ex Tøystad



Rnr	Dato	Tekst	Sign.
<b>Tillegshaver:</b> <b>WILLY LEIRVIK</b> <b>STEINKJER</b>			
<b>Prosjekt:</b> TILBYGG ENEBOLIG			
<b>Innhold:</b> PLAN og SMITT			
<b>Tegningsgrad:</b> RAMMETILLATELSE			
<b>Tegner:</b>	KAF	<b>Tegn:</b>	<b>1</b>
<b>Mål:</b>	1:100		
<b>Dato:</b>	2005-08-14	<b>Rev:</b>	

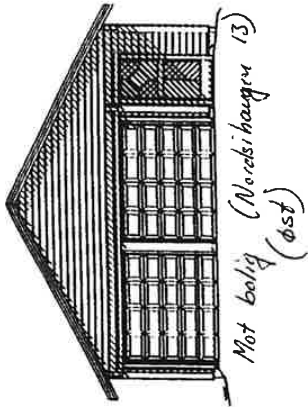


NORDSIHAUGEN 13

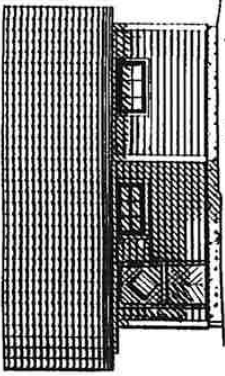


Dette viser den rette skissen av grunnflata på garasjen.

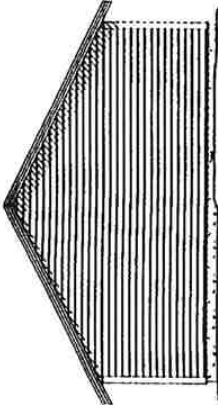




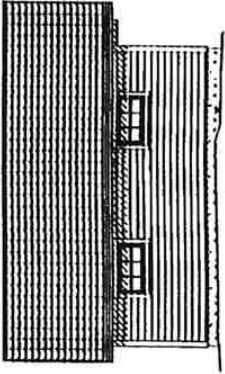
Mot bolig (Nordsihaugen 13)  
(øst)



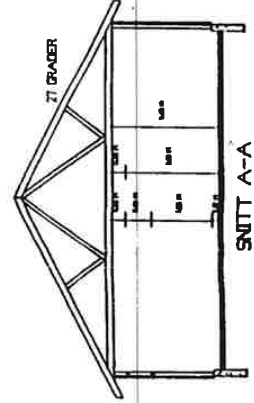
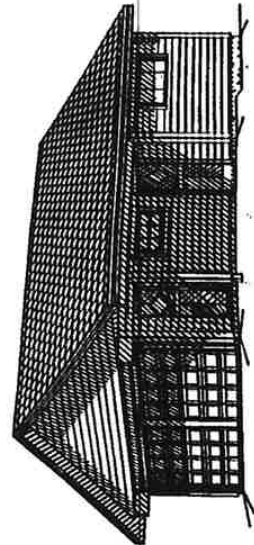
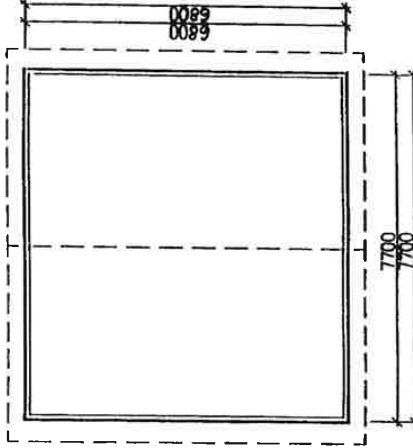
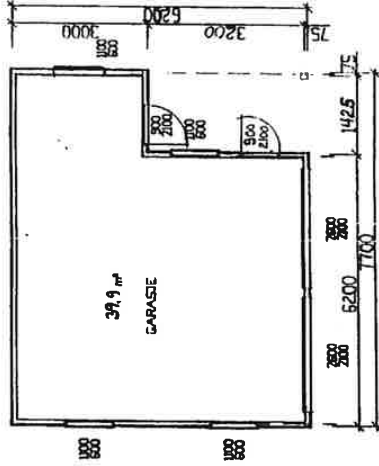
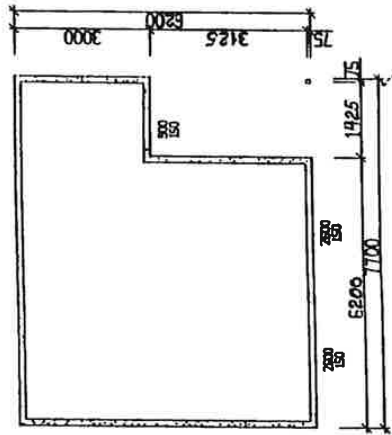
Mot Hismundvings vei  
(sør)



(vest)

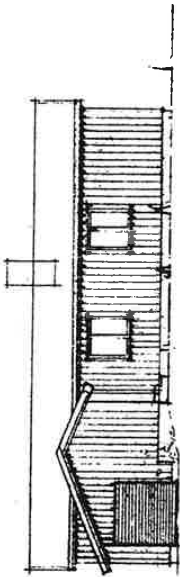


Mot Nordsihaugen  
(nord)

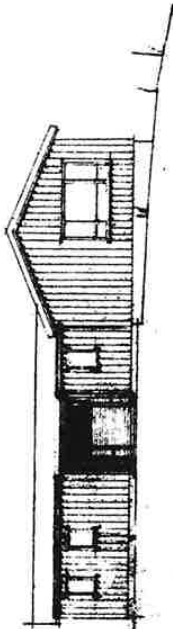


<b>KATALOGGARASJE TYPE: G260</b>	
LEVERINGSFORM	MÅLSTORRE
BYGG A/S	BATE
7882 Nordli	BEFYNDT
TEKNET AV	RB
TEKNINGEN ER IKKE BEREGNET SOM ARBEIDSTEKNINGER	

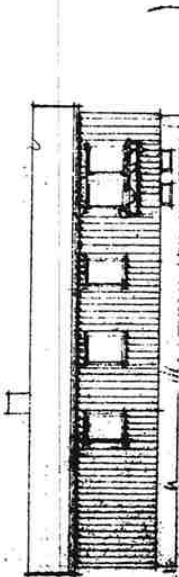
Netteping som ikke er speilvendt kommur



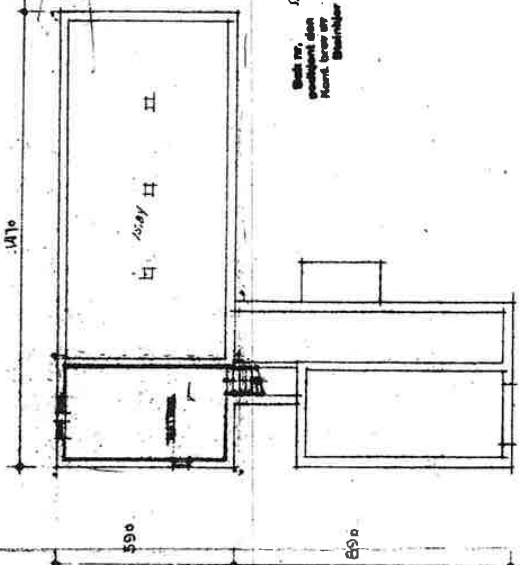
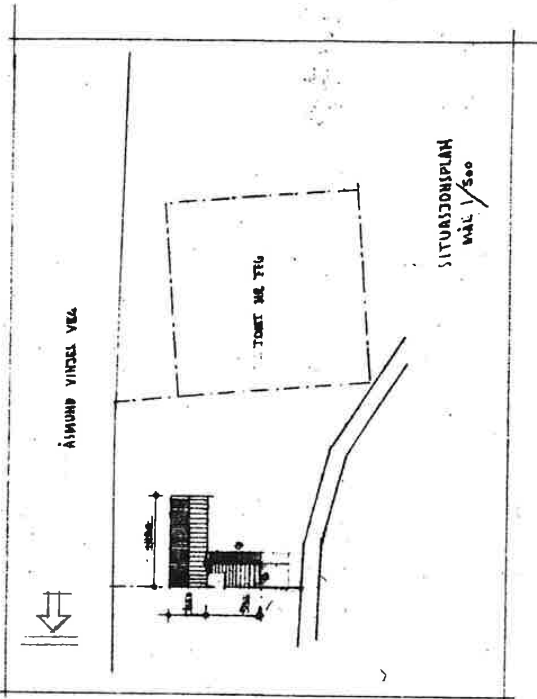
ASPECT AVANT



ASPECT DROITE



ASPECT ARRIERE



St. Bypn. rd  
lot n° 57/4  
made 18/12

Outillage  
Year of issue n° 8776  
Scale: 1/100  
Number 17/6 19/12  
S. U.

Scale 1/100  
Date 17/12 1917  
Project: house on  
Rue de Vincennes  
No 17/6  
Architect: *[Signature]*

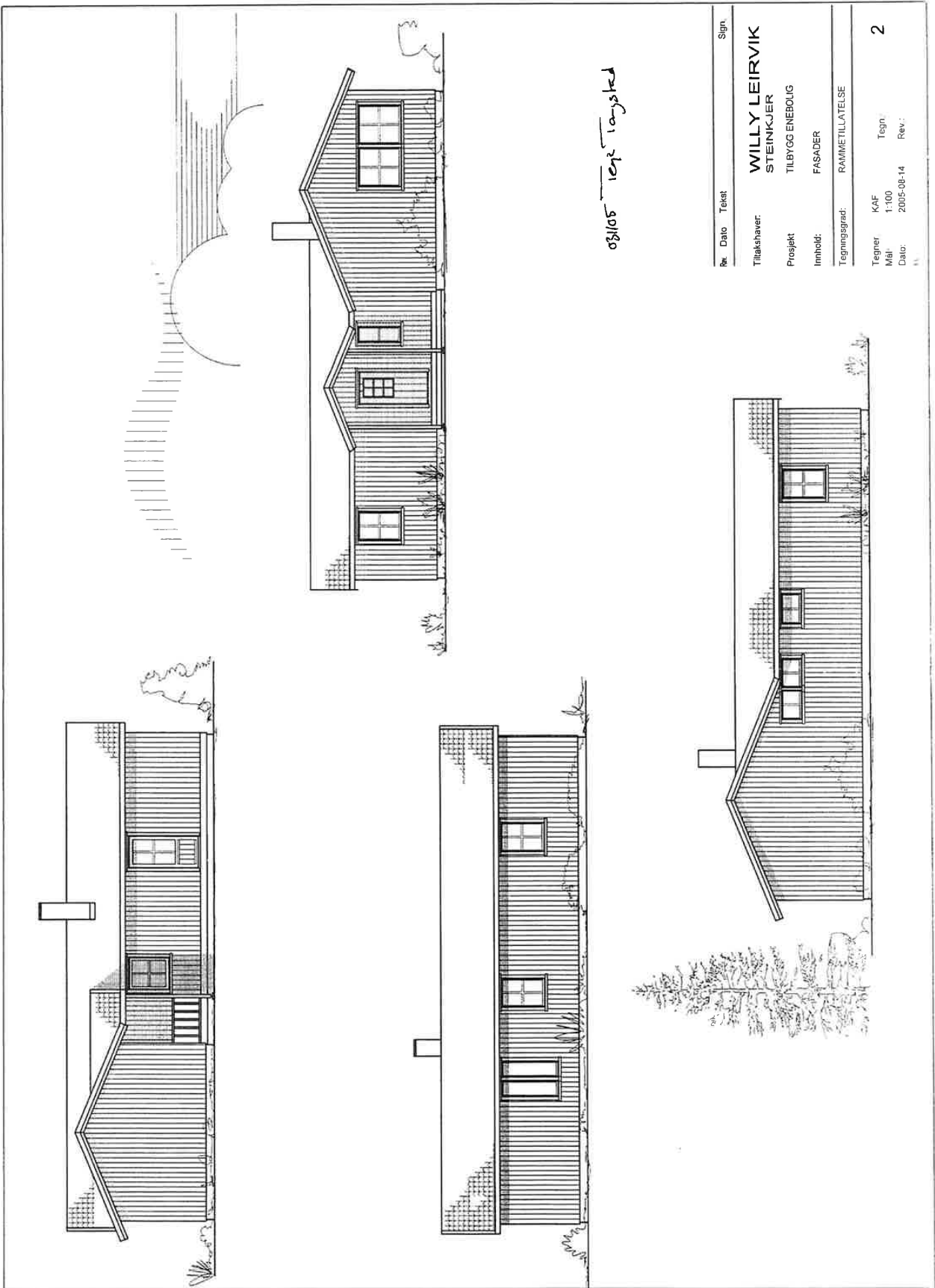
LEIF NORDSTROM TECHNIKER
ENERBOLIC
PLAN - FERRIERE
MAL / 100 BL. DE 3
STEINBERGER, S. & D. 17, rue de Vincennes PARIS

17/6 1917









08/105 1092 10-2005

Rv.	Dato	Tekst	Sign.
		Tilskjæver:	<b>WILLY LEIRVIK</b>
			STEINKJER
		Prosjekt	TILBYGG ENEBOLIG
		Innhold:	FASADER
		Tegningsgrad:	RAMMETILLATELSE
		Tegner	KAF
		Mål:	1:100
		Dato:	2005-08-14
		Rev.:	
			<b>2</b>

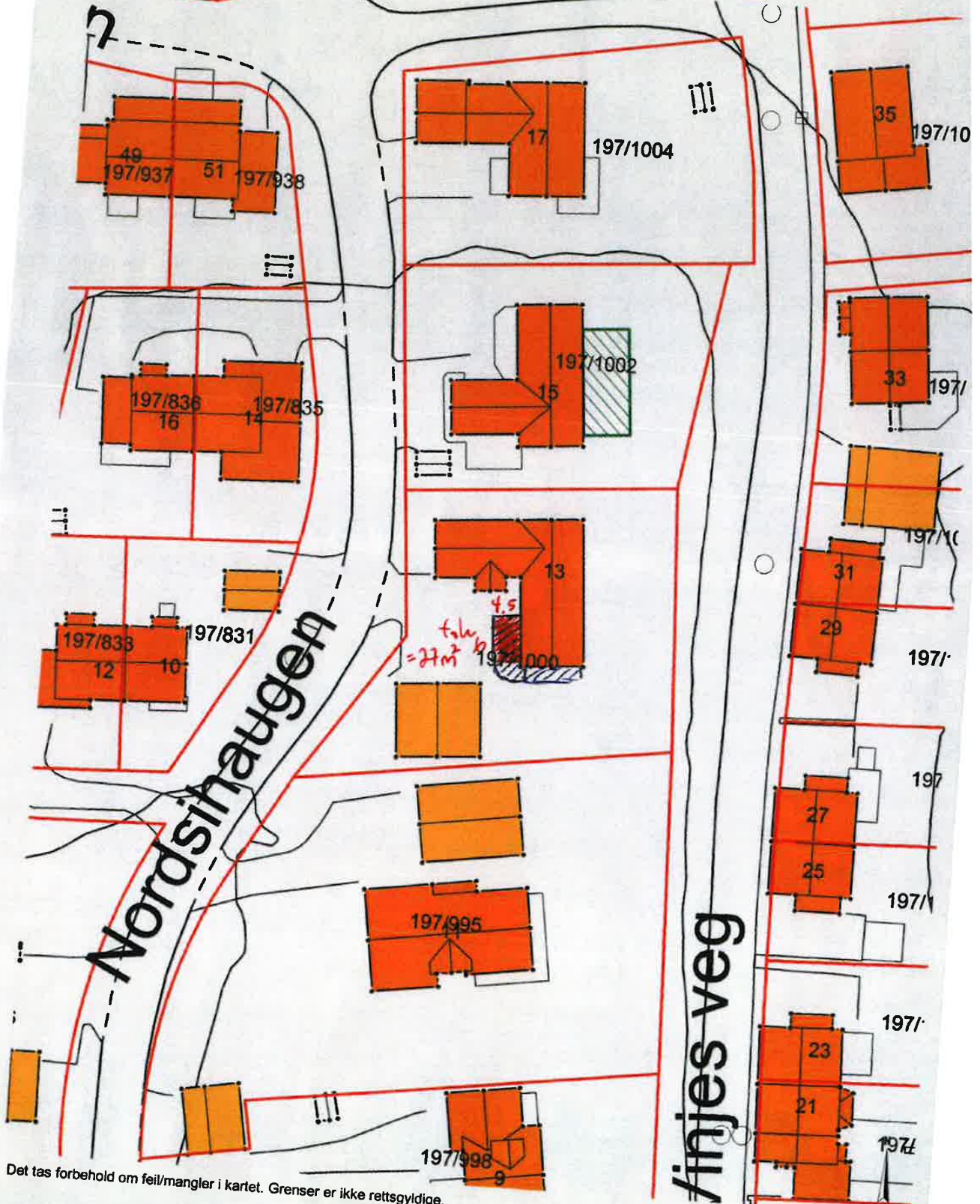
Steinkjer  
kommune

Situasjonskart

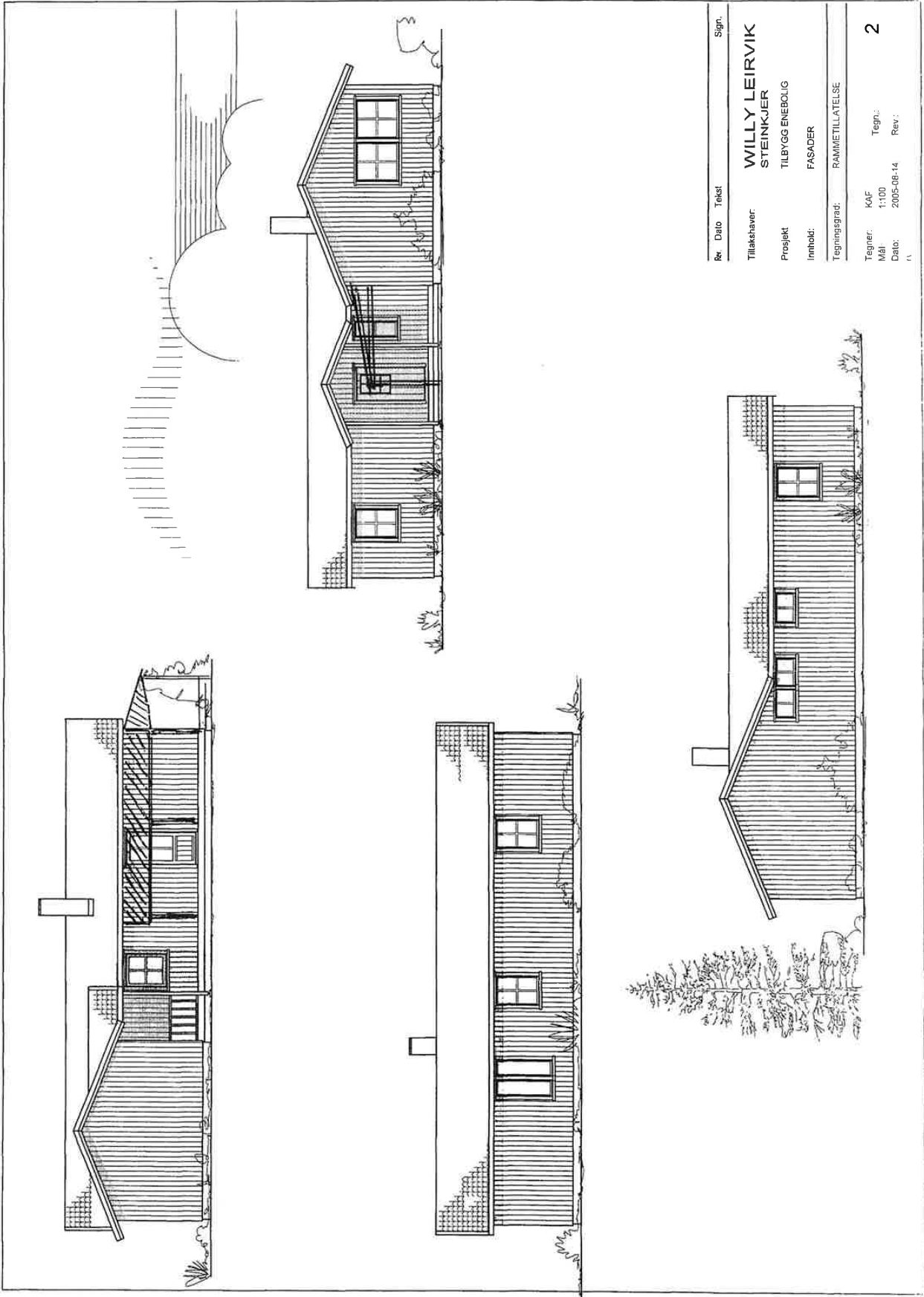
27.06.2012

MOTTATT  
23 JUL 2012

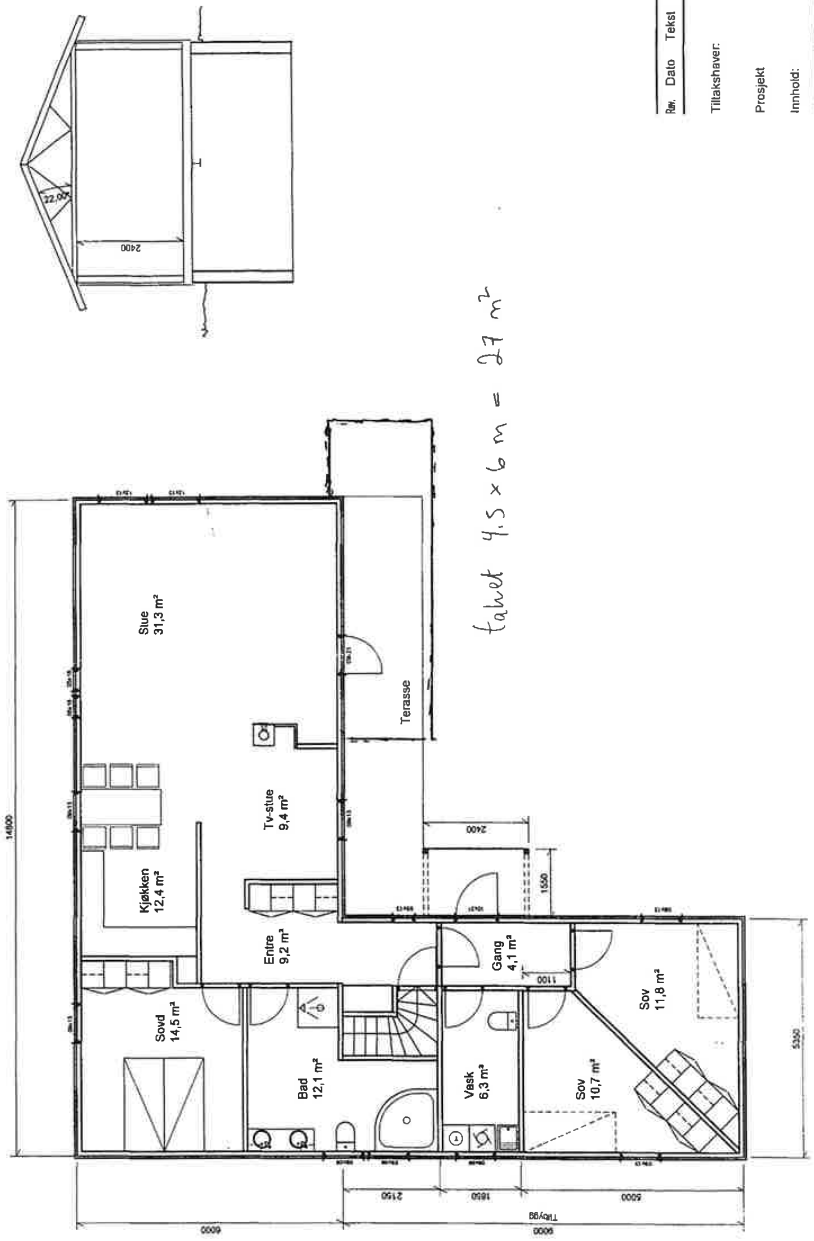
Målestokk 1:500



Det tas forbehold om feil/mangler i kartet. Grenser er ikke rettsgyldige.



Rv.	Dato	Tekst	Sign.
			<b>WILLY LEIRVIK</b>
			STEINKJER
			TILBYGG ENEBOLIG
			FASADER
			RAMMETILLATELSE
Tegner:	KAF	Tegn.:	
Mål:	1:100	Dato:	2005-08-14
		Rev.:	
			2



tabell  $4.5 \times 6 \text{ m} = 27 \text{ m}^2$

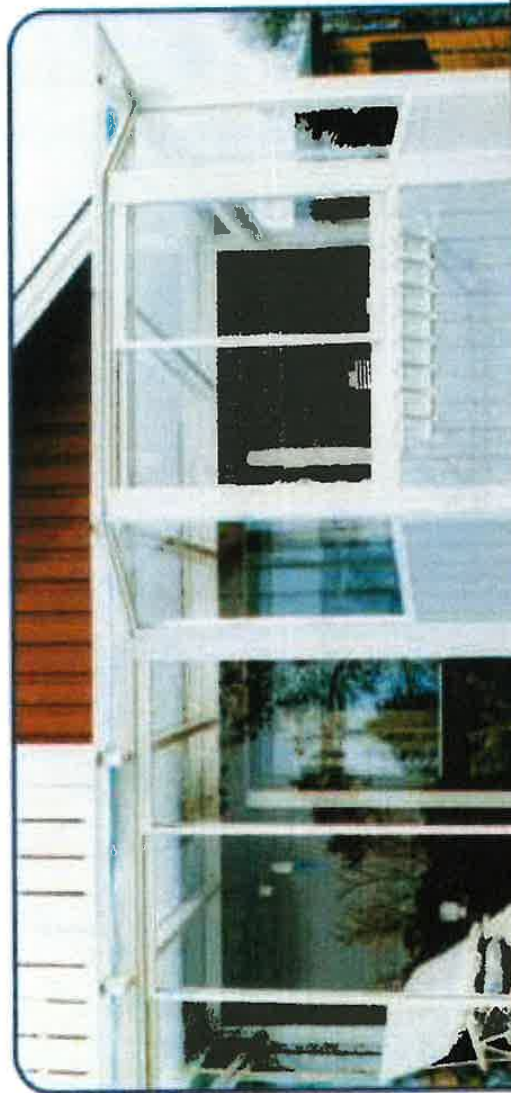
Rev.	Dato	Tekst	Sign.
			<b>WILLY LEIRVIK</b>
			<b>STEINKJER</b>
			TILBYGG ENEBOLIG
			PLAN og SNITT
			RAMMETILLÆTSELSE
			1
			Tegner: KAF
			Mal: 1:100
			Dato: 2005-08-14
			Rev: 1





## *ROTTU* *i alum*

Et komplett by  
Rekkverket un  
er det bare å l  
umsprofiler ho  
frie i mange år.



## *Karna*

Hvis du vil ha  
ger du et karna  
leveres ferdig  
montere dette  
skin. Under ta  
sikkerhetsde

Steinkjer  
kommune

# Situasjonskart

03.06.2013

MOTTATT

4 JUN 2013

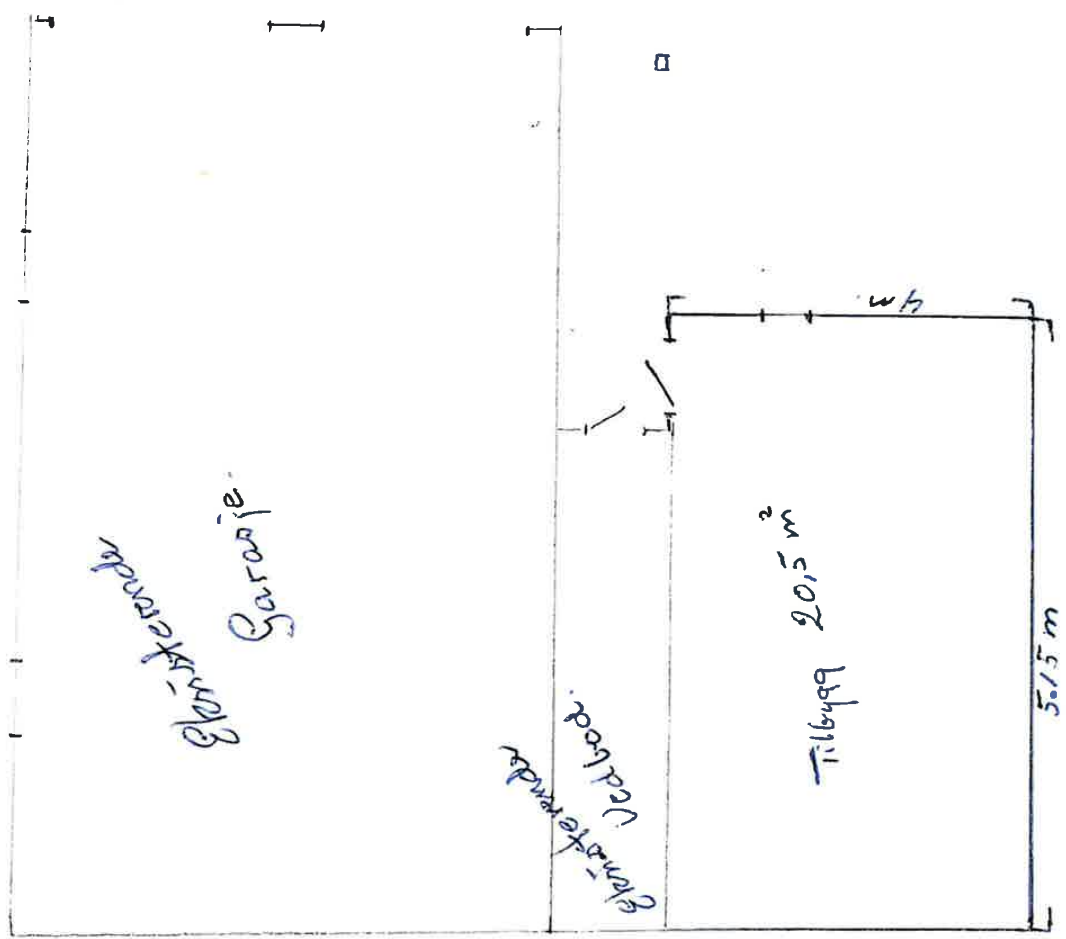
5 10 15

Målestokk 1:500

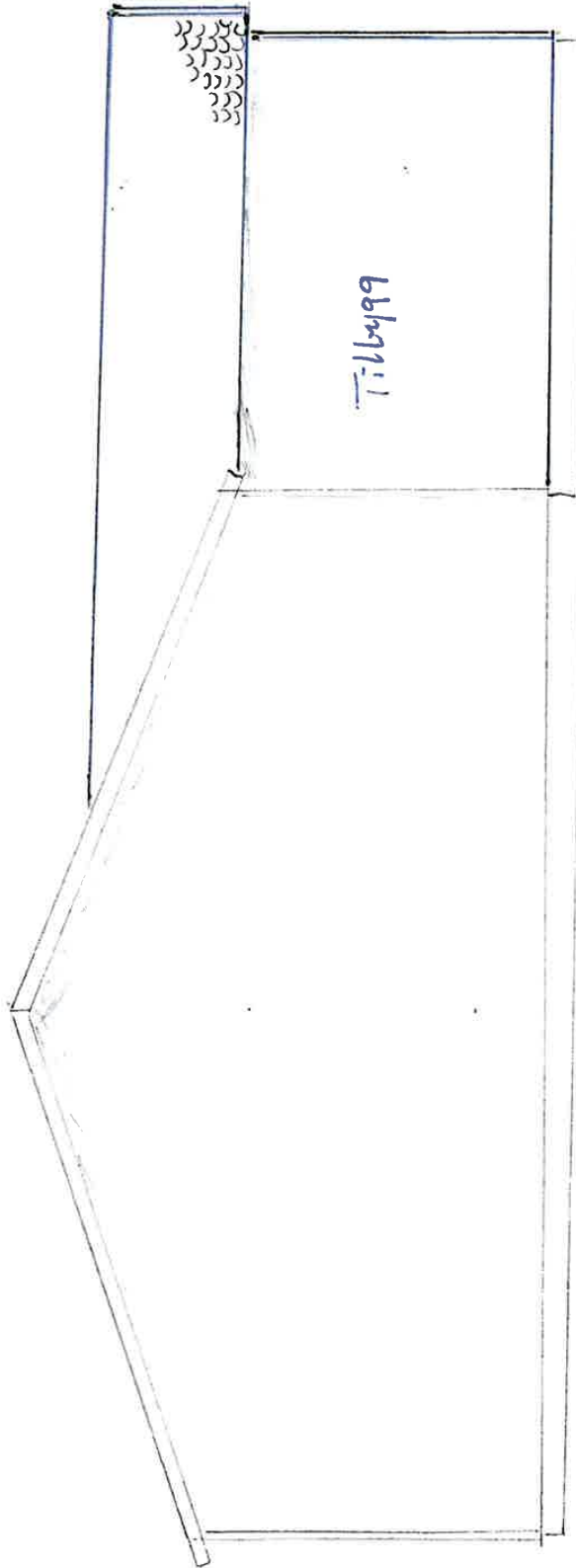


Det tas forbehold om feil/mangler i kartet. Grenser er ikke rettsgyldige.

MOTTATT  
4 JUN 2013

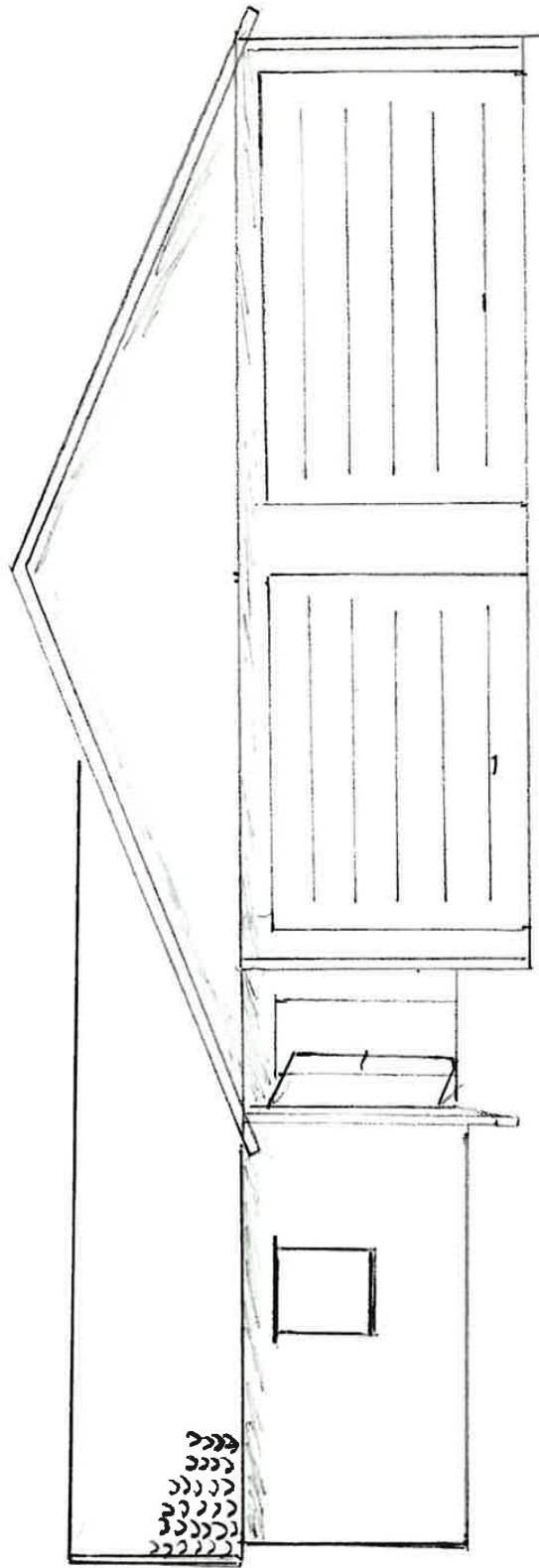


MOTTATT  
4 JUN 2013

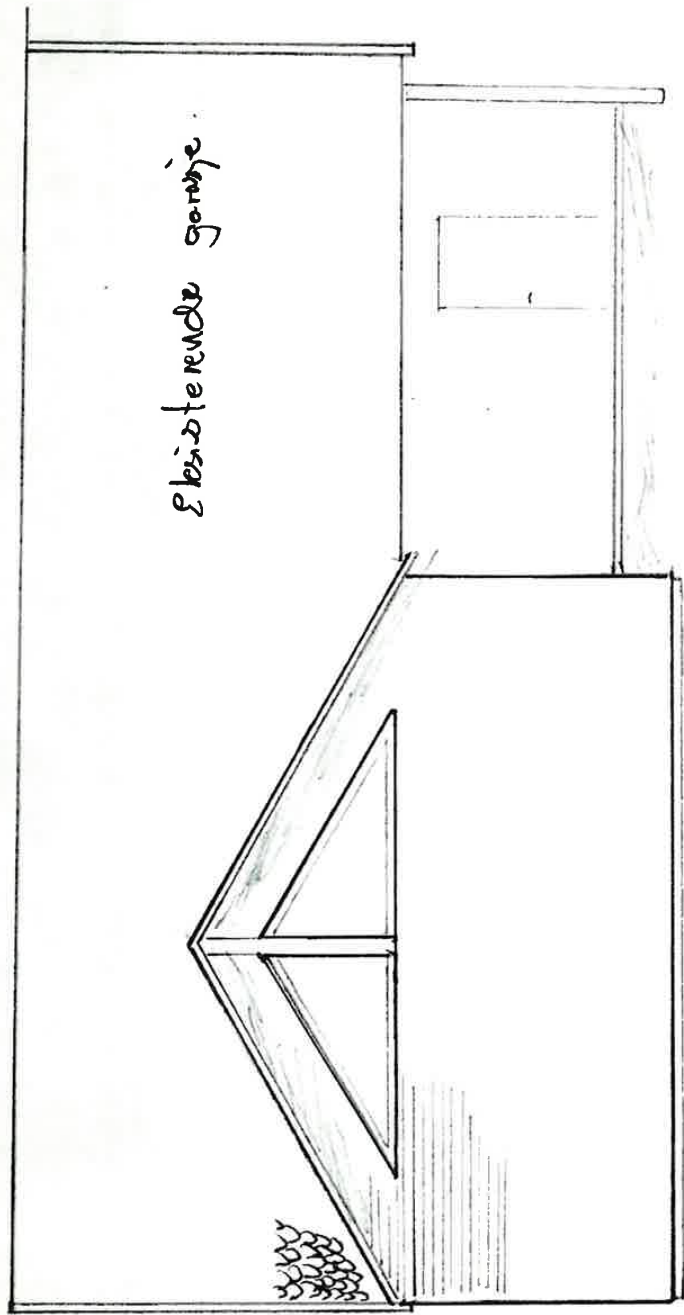


↓  
Pette mot nabo og ramme  
mål til eiendomsgrænse.

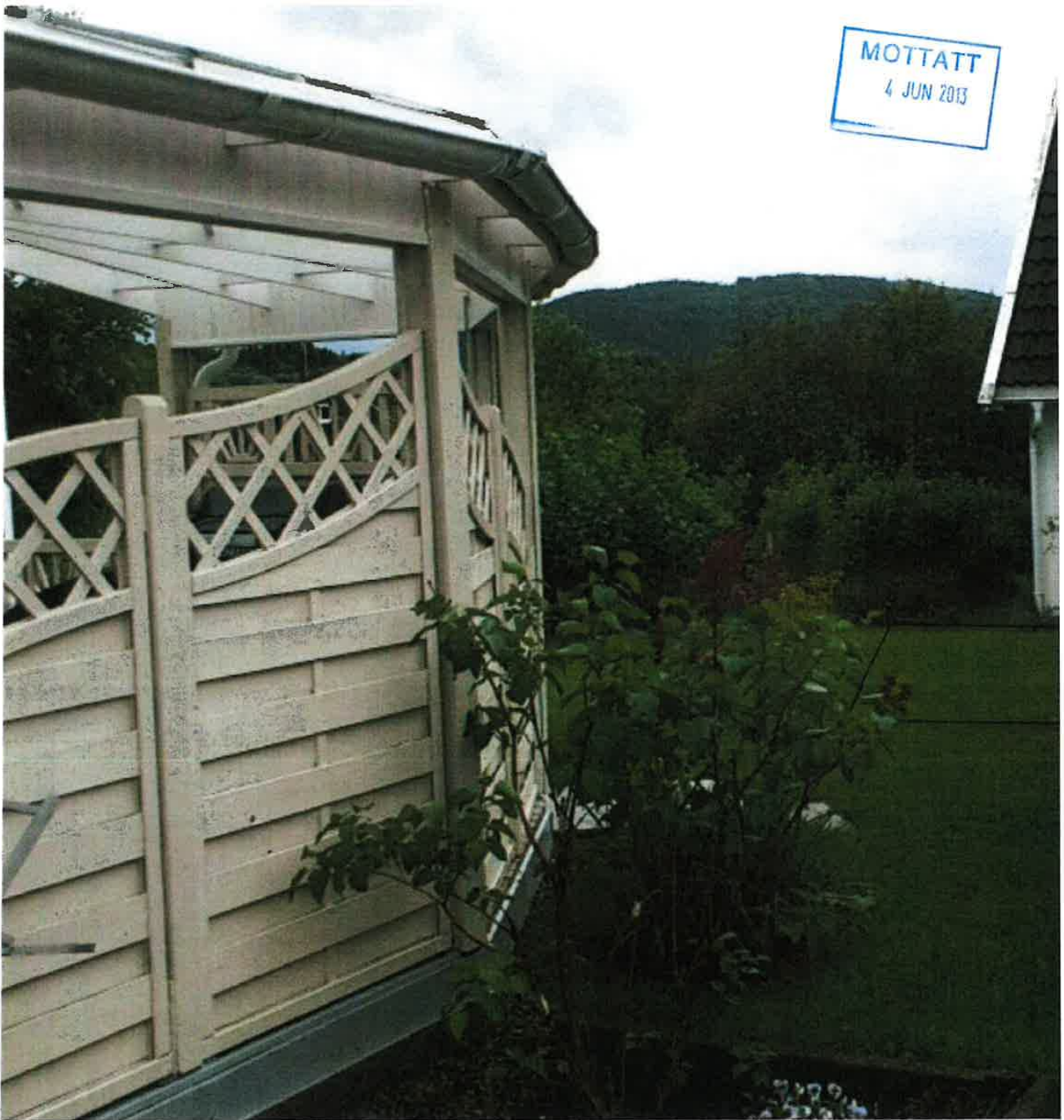
MOTTATT  
4 JUN 2013



MOTTATT  
4 JUN 2013







Bal/MH.  
Jnr.506/57-B.

Leiv Norstrøm,  
Steinkjer.

Vedr. ferdigbesiktigelse av hus på tomt Aasmund Vinjes veg nr.16.

En har foretatt befaring av ovennevnte hus og har følgende merknader å gjøre:

1. Det mangler jernplate under feierluke i spisekrok.
2. Det mangler jernplate under løs helle foran kamin.
3. Takstein er ikke pålagt.
4. Utvendig puss på grunnmur igjenstår, samt utvendig maling.
5. Det mangler kjellervinduer. I kjelleren forøvrig er det ikke utført noe innvendig arbeider.
6. I garasjen igjenstår samtlige arbeider.

Det settes frist til å utføre gjenstående arbeider innen 8. november 1957.

Ferdigattest vil bli utstedt når de under pkt. 1 og 2 er utført.

Byingeniøren i Steinkjer den 8. juni 1957.

Einar S. Balgaard.

KE/H.

Jnr. 856/56-B.

Ingv. Berg & Co,  
Steinkjer.

Vedr. vann- og kloakkledning til herr Leif Norstrøms nybygg  
på Nordsihaugen.

Som svar på Deres forespørsel av 13. juli 1956 meddeler  
en herved at en kan tillate at vann- og kloakkledningene  
til herr Leif Norstrøms nybygg tilknyttes ledningene til  
tomt Aasmund Vinjes veg nr. 16 (eier fru Alison Brokstad)  
på følgende betingelser:

1. Eier på tomt Aasmund Vinjes veg nr. 16 samtykker i dette,  
og det avgis tinglyst erklæring om forholdet.
2. Det anlegges kum ved tilknytningspunktet.

Før arbeidet settes igang, må det foreligge planer som  
er godkjent.

Steinkjer, den 25. juli 1956.

For *Byingeniøren i Steinkjer*

Knut Eilertsen.

*innmeldelse dat. 197-56  
mottatt i febr. 58*

T



STEINKJER KOMMUNE

./.  
Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte postgiroblankett.

For kontroll av byggearbeidet skal det gis beskjed hit ved igangsetting.

Saken refereres i førstkommende møte i hovedutvalg for teknisk sektor.

Mød hilsen

  
Hallgrim Bremset  
bygnings- og oppmålingssjef

Ola Ystad  
avd.ing.

Vedlegg.

---

Kontoradr.:	Postadr.:	Telefon:	74169000
Ogndalsv. 2	Postboks 102	Telefax:	74145534
7700 STEINKJER	7701 STEINKJER	Org.nr.:	840 029 212 MVA



## STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK ETAT  
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Per Arne Estilrønningen  
Nordsihaugen 13

7700 STEINKJER

Vår ref.	Reg.nr.	Dato
9601431/L42/OY	96010122	12.06.96

### BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR EIENDOMMEN NORDSIHAUGEN 13, GNR. 197, BNR. 1000

Deres søknad mottatt: 08.05.96

Arb. art: Nybygg Byggets art: Garasje Bto.gr.areal: 43 m<sup>2</sup>

#### Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetninger:

- ./.
- Vedlagte skjema "Ansvarsrett" må returneres i undertegnet stand før byggestart. Jfr. pbl. § 98.
  - Innleverte tegninger er speilvendte. Tegninger som viser riktig situasjon innsendes snarest.

#### Merknader/orientering:

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.

Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.

For behandling av søknaden skal det betales et saksbehandlingsgebyr. Jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag.

---

Kontoradr.:	Postadr.:	Telefon:
Ogndalsv. 2	Postboks 102	74169000
7700 STEINKJER	7701 STEINKJER	Telefax: 74145534
		Org.nr.: 840 029 212 MVA

4028/77

OB/gø

Leiv Norstrøm  
Åsmund Vinjes veg 18  
7700 Steinkjer

ANG. FERDIGATTEST UTSKIFTING AV VINDUER PÅ ÅSMUND VINJES VEG 18.

Vedlagt oversendes ferdigattest for utskifting av vinduer på  
ovennevnte eiendom.

Utførelsen er i samsvar med godkjennelse.

Steinkjer, den 8. juni 1977

Bjarne Skogseth  
bygn. insp.

-----  
Ottar Bardal  
bygn. kont.r

Vedlegg: Søknad om konvertering av byggelån.

7144/76.

UR/Tr.

Leiv Norstrøm,  
Aasmund Vinjes veg 18,  
7700 Steinkjer.

Vindus-skifting - Aasmund Vinjes veg 18.

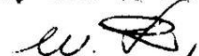
Ovennevnte sak ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte  
2. november 1976 (sak 895/76), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Vindusskifting godkjennes."

De bes gi beskjed hertil om kontroll.

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

Steinkjer, den 4. november 1976.

  
Ulf Rossen  
bygn. sjef

---

Aasta Trøbakk  
sekr.

Willy Leirvik  
Nordsihaugen 13

7715 STEINKJER

Vår ref.:  
2012/3675-20955/2012/ODVE

Arkiv:  
197/1000/L42

Deres ref.:

Dato:  
10.08.2012

### Tillatelse til oppføring av tak over terrasse

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: <b>197/1000</b>	Adresse: <b>Nordsihaugen 13, 7715 STEINKJER</b>
Tiltakshaver/ansvarlig søker: <b>Willy Leirvik</b>	
Tiltakets art: <b>Tak over terrasse</b>	Bruksareal i m2:

Det vises til søknad registrert mottatt her. Bygningsmyndigheten har fattet følgende

#### Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-2 gis det tillatelse til oppføring av tak over eksisterende terrasse til bolig på eiendommen Nordsihaugen 13, gnr. 197, bnr. 1000. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for tillatelsen.

2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 33-1 (gebyr) og Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. skal det betales gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyrets størrelse er beregnet til kr: 1.430.

#### Saksopplysninger:

##### Tiltak

Det søkes oppføring av tak over eksisterende terrasse til bolig på eiendommen Nordsihaugen 13.

##### Tegningsliste

Fasadetegning, dato 14.08.2005.

Plantegning, dato 14.08.2005.

Situasjonskart, dato 27.06.2012 (mottatt 23 juli 2012).

**Gebyr**

Saksbehandlingsgebyr beregnes i henhold til kommunens Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. vedtatt av Steinkjer kommunestyre 14.12.2011.

**Saksvurdering:**

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

Det gis tillatelse til omsøkte tiltak.

Gebyr for kommunens saksbehandling er beregnet på følgende måte – jfr. gebyrregulativet 2012: Pkt 8 Særskilte tiltak. For behandling av byggesaker etter plan- og bygningslovens § 20-2 betales et gebyr på kr. 1.430.

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

**Øvrige opplysninger:**

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

Når tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver bekrefte ovenfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldene bestemmelser. Søknad om ferdigattest/ bekreftet ferdigstillelse av tiltaket, legges til grunn for kommunens ferdigattest.

Faktura med gebyr for kommunens saksbehandling vil bli ettersendt. Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram.

Med hilsen

Geir Gilde  
enhetsleder

Odd Vengstad  
avd. ingeniør

Willy Leirvik  
Nordsihaugen 13

7715 STEINKJER

Vår ref.:  
2013/3281-23018/2013/PCBE

Arkiv:  
197/1000/L42

Deres ref.:

Dato:  
02.07.2013

### Tillatelse til oppføring av tilbygg til garasje

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: <b>197/1000</b>	Adresse: <b>Nordsihaugen, 7715 STEINKJER</b>
Tiltakshaver/ansvarlig søker: <b>Willy Leirvik</b>	
Tiltakets art: <b>Oppføring av tilbygg til garasje</b>	Bruksareal i m2: <b>BYA: 21m<sup>2</sup></b> <b>BRA: 19m<sup>2</sup></b>

Det vises til søknad registrert mottatt her 04.06.2013. Siste dokument til saken mottatt 02.07.2013.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

#### Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-2 gis det tillatelse til oppføring av tilbygg til garasje på eiendommen Nordsihaugen 13, gbnr. 197/1000. Søknaden innebærer at det med hjemmel i plan- og bygningslovens § 19-2, gis dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan vedrørende garasjestørrelse.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for tillatelsen.

2. Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 33-1 (gebyr) og Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. skal det betales gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyrets størrelse er beregnet til kr: 7460,-

## Saksopplysninger:

### Tiltak:

Det skal oppføres tilbygg til eksisterende garasje på eiendommen Nordsihaugen 13, gbnr. 197/1000. Tilbygget har ytre mål ca. 4 x 5 meter, og oppføres i tilknytning til garasjens østlige langside. Taket er saltak med tilsvarende takvinkel som eksisterende bygg. Tilbygget har et bruksareal BRA = 19m<sup>2</sup>, og skal benyttes til trimrom. Etter utbyggingen får bygget et samlet areal på over 50m<sup>2</sup>. Tilbygget oppføres som en egen brannseksjon, og tiltakshaver har til søknaden levert dokumentasjon som sannsynliggjør at skillevegg mellom tilbygg og eksisterende garasje blir oppført i samsvar med gjeldende branntekniske krav. Tilbyggets minsteavstand til nabogrense mot eiendommen Nordsihaugen 11, gbnr. 197/995, er 1,2 meter. Det foreligger samtykke til plasseringen fra berørt nabo.

Eiendommen får etter utbyggingen en tomteutnyttelsesgrad %BRA = 22%.

**Planstatus:** Reguleringsplan Nordsihaugen

**Planformål:** Boliger

### Tegningsliste:

Situasjonskart, mottatt 4. juni 2013

Plantegning, mottatt 4. juni 2013

Fasadetegning nord, mottatt 4. juni 2013

Fasadetegning øst, mottatt 4. juni 2013

Fasadetegning sør, mottatt 4. juni 2013

2 bilder av eksisterende garasje, mottatt 4. juni 2013

### Gebyr:

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

## Saksvurdering:

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

### Dispensasjon

Gjeldende reguleringsplan har bestemmelser om at garasjer kan oppføres med grunnflate inntil 36m<sup>2</sup>. Garasjebygget får etter utbyggingen et totalt areal på ca. 65m<sup>2</sup>. Bygningsmyndigheten finner å kunne gi dispensasjon fra ovennevnte etter følgende vurdering: Garasjebygget har allerede før tilbyggingen et areal som overskrider reguleringsbestemmelsene, og tilbygget har en utforming og plassering som ikke gir det en dominerende effekt. I området er det tidligere gitt dispensasjon for lignende forhold. Det foreligger samtykke til tiltaket fra berørte naboer, og det vurderes at det ikke er knyttet spesielle ulemper til tiltaket.

### Gebyr

Gebyr for kommunens saksbehandling er beregnet på følgende måte – jfr. gebyrregulativet 2013:

Pkt. 5, særskilte tiltak. Gebyr Kr. 4150,-

Pkt. 15, dispensasjon fra lov/plan/forskrift uten høring. Gebyr Kr. 3310,-

Sum: Kr. 7460,-

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

### **Øvrige opplysninger:**

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

Når tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver bekrefte ovenfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldene bestemmelser. Søknad om ferdigattest/ bekreftet ferdigstillelse av tiltaket, legges til grunn for kommunens ferdigattest.

Faktura med gebyr for kommunens saksbehandling vil bli ettersendt.

### **Orientering om klageadgang:**

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

Med hilsen

Geir Gilde  
enhetsleder

Pål Christian Berg  
saksbehandler

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	NORDSIHAUGEN 13	Beregnet areal	915.2
Etablert dato	09.09.1957	Historisk oppgitt areal	926,6
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	197/1000
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	197/1000
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	23.05.2011 23.05.2011			1702-Mnrmangler, 1702-Mnrvannmangler, 1702-197/1223, 1702-197/1483, 5004-197/549, 5004-197/1097, 5004-197/1116, 196/1, 196/15, 196/23, 196/36, 196/85, 196/215, 196/342, 196/344, 197/2, 197/2/137, 197/2/138, 197/2/139, 197/4, 197/5, 197/7, 197/8, 197/10, 197/11, 197/13, 197/15, 197/16, 197/19, 197/21, 197/33, 197/34, 197/39, 197/43, 197/48, 197/49, 197/52, 197/64, 197/66, 197/68, 197/70, 197/78, 197/81, 197/86, 197/92, 197/93, 197/96, 197/118, 197/151, 197/165, 197/167, 197/168, 197/199, 197/203, 197/225, 197/227, 197/229, 197/230, 197/231, 197/232, 197/234, 197/235, 197/236, 197/238, 197/241, 197/242, 197/244, 197/257, 197/287, 197/288, 197/289, 197/290, 197/291, 197/292, 197/293, 197/300, 197/301, 197/302, 197/304, 197/307, 197/308, 197/312, 197/314, 197/315, 197/317, 197/318, 197/328, 197/329, 197/332, 197/333, 197/334, 197/336, 197/346, 197/347, 197/351, 197/364, 197/365, 197/372, 197/374, 197/376, 197/377, 197/380, 197/382, 197/383, 197/389, 197/390, 197/391, 197/392, 197/395, 197/397, 197/401, 197/430, 197/432, 197/433, 197/434, 197/444, 197/457, 197/460, 197/461, 197/463, 197/466, 197/467, 197/468, 197/469, 197/470, 197/472, 197/475, 197/476, 197/480, 197/481, 197/482, 197/483, 197/484, 197/486, 197/487, 197/488, 197/496, 197/497, 197/498, 197/499, 197/500, 197/501, 197/502, 197/503, 197/506, 197/508, 197/515, 197/516, 197/521, 197/523, 197/527, 197/530, 197/531, 197/546, 197/551, 197/552, 197/555, 197/557, 197/559, 197/560, 197/561, 197/562, 197/564, 197/565, 197/569, 197/571, 197/572, 197/573, 197/575, 197/576, 197/577, 197/579, 197/584, 197/600, 197/601, 197/603, 197/605, 197/607, 197/626, 197/627, 197/628, 197/639, 197/640, 197/641, 197/642, 197/645, 197/646, 197/647, 197/648, 197/649, 197/650, 197/653, 197/654, 197/656, 197/657, 197/658, 197/659, 197/660, 197/661, 197/669, 197/688, 197/699, 197/702, 197/703, 197/707, 197/715, 197/718, 197/720, 197/722, 197/723, 197/730, 197/740, 197/742, 197/744, 197/747, 197/760, 197/762, 197/763, 197/765, 197/768, 197/770, 197/772, 197/774, 197/775, 197/776, 197/781, 197/784, 197/795, 197/796, 197/797, 197/798, 197/799, 197/800, 197/801, 197/802, 197/813, 197/817, 197/818, 197/819, 197/820, 197/821, 197/822, 197/823, 197/824,

		197/825, 197/826, 197/827, 197/828, 197/829, 197/830, 197/831, 197/832, 197/835, 197/837, 197/843, 197/844, 197/848, 197/849, 197/850, 197/851, 197/854, 197/856, 197/857, 197/858, 197/859, 197/860, 197/861, 197/862, 197/863, 197/864, 197/865, 197/866, 197/867, 197/868, 197/869, 197/870, 197/871, 197/872, 197/873, 197/875, 197/876, 197/877, 197/879, 197/880, 197/881, 197/882, 197/884, 197/890, 197/893, 197/894, 197/895, 197/898, 197/900, 197/911, 197/912, 197/913, 197/914, 197/915, 197/916, 197/921, 197/922, 197/935, 197/936, 197/938, 197/939, 197/940, 197/943, 197/944, 197/945, 197/946, 197/949, 197/950, 197/963, 197/964, 197/968, 197/969, 197/970, 197/980, 197/981, 197/983, 197/984, 197/986, 197/987, 197/988, 197/989, 197/995, 197/998, 197/1000, 197/1002, 197/1010, 197/1015, 197/1017, 197/1018, 197/1019, 197/1020, 197/1022, 197/1023, 197/1024, 197/1025, 197/1026, 197/1031, 197/1032, 197/1033, 197/1034, 197/1035, 197/1036, 197/1041, 197/1042, 197/1043, 197/1045, 197/1049, 197/1050, 197/1051, 197/1052, 197/1053, 197/1057, 197/1059, 197/1060, 197/1061, 197/1062, 197/1063, 197/1064, 197/1065, 197/1066, 197/1067, 197/1068, 197/1069, 197/1070, 197/1071, 197/1072, 197/1076, 197/1077, 197/1078, 197/1081, 197/1082, 197/1086, 197/1087, 197/1088, 197/1089, 197/1090, 197/1092, 197/1093, 197/1098, 197/1101, 197/1102, 197/1103, 197/1104, 197/1106, 197/1107, 197/1108, 197/1111, 197/1114, 197/1115, 197/1117, 197/1119, 197/1121, 197/1122, 197/1123, 197/1128, 197/1129, 197/1134, 197/1135, 197/1137, 197/1138, 197/1139, 197/1140, 197/1141, 197/1142, 197/1143, 197/1144, 197/1145, 197/1146, 197/1147, 197/1149, 197/1150, 197/1157, 197/1158, 197/1159, 197/1161, 197/1165, 197/1168, 197/1169, 197/1174, 197/1183, 197/1189, 197/1190, 197/1203, 197/1204, 197/1206, 197/1208, 197/1212, 197/1213, 197/1214, 197/1215, 197/1222, 197/1236, 197/1241, 197/1242, 197/1246, 197/1247, 197/1250, 197/1255, 197/1256, 197/1258, 197/1259, 197/1260, 197/1263, 197/1266, 197/1267, 197/1268, 197/1271, 197/1272, 197/1273, 197/1275, 197/1276, 197/1284, 197/1285, 197/1312, 197/1314, 197/1315, 197/1318, 197/1323, 197/1325, 197/1326, 197/1331, 197/1335, 197/1337, 197/1344, 197/1346, 197/1363, 197/1364, 197/1369, 197/1370, 197/1374, 197/1379, 197/1380, 197/1382, 197/1383, 197/1386, 197/1387, 197/1388, 197/1391, 197/1402, 197/1406, 197/1407, 197/1410, 197/1414, 197/1417, 197/1421, 197/1423, 197/1424, 197/1425, 197/1431, 197/1438, 197/1442, 197/1447, 197/1448, 197/1451, 197/1453, 197/1456, 197/1458, 197/1461, 197/1462, 197/1466, 197/1467, 197/1471, 197/1472, 197/1487, 197/1492, 198/1, 198/10, 198/47, 198/49, 198/53, 491/1, 500/1, 506/1, 545/1, 545/2, 546/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	09.09.1957	197/2 (-926,6), 197/1000 (926,6)

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101696.58	622188.34	0	Ja	915.2	

**Tinglyste eierforhold**

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LEIRVIK WILLY F011049*****	Hjemmelshaver (H) 1/2		Død (D)
LEIRVIK BENTE F090959*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	NORDSIHAUGEN 13 7715 STEINKJER	Bosatt (B)

**Adresse**

**Vegadresse: Nordsihaugen 13**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	7715 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
----------	----------------	-----------	--------------------

Grunnkrets	206 Nordsihaugen	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

## Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184946270		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	18309181		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.11.1996
3	18309181	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	17.04.2018

### 1: Bygning 184946270: Enebolig (111), Tatt i bruk

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	121
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	121
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

#### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		03.10.2006	

#### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Nordsihaugen 13	H0101	197/1000	121	0	0	0	

#### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	81	0	81	0	0	0
K01	0	40	0	40	0	0	0

### 2: Bygning 18309181: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.11.1996

#### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	19
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	42
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	61
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	21
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.06.1996	13.08.1996	
Igangsettingstillatelse	15.06.1996	13.08.1996	
Tatt i bruk	01.11.1996	13.08.1996	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	197/1000	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	19	42	61	0	0	0

### 3: Bygningsendring 18309181-1: Tilbygg, Tatt i bruk 17.04.2018

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	19
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	19
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	21
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Meldingssak registrer tiltak	02.07.2013	02.07.2013	
Tatt i bruk	17.04.2018	17.04.2018	

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	197/1000	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	19	0	19	0	0	0



# Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

Utskriftsdato: 24.03.2026

## Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	197	<b>Bruksnr.</b>	1000	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Nordsihaugen 13, 7715 STEINKJER								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	5 709,25 kr
Eiendomsskatt	6 024,41 kr
Renovasjon	4 381,20 kr
Vann	4 560,51 kr
<b>Sum</b>	<b>20 675,37 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Renovasjon 240L	25%	1 ab	4775.00	1/1	0 %	4 775,00 kr	795,82 kr
Vann forbruk	25%	58.5 m3	26.20	1/1	0 %	1 532,70 kr	1 532,70 kr
Fradrag akonto vann	25%	-55.5 m3	26.20	1/1	0 %	-1 454,10 kr	-1 454,10 kr
Avløp forbruk	25%	58.5 m3	35.98	1/1	0 %	2 104,54 kr	2 104,54 kr
Fradrag akonto avløp	25%	-55.5 m3	35.98	1/1	0 %	-1 996,61 kr	-1 996,64 kr
Vannmåler forskudd	15%	114 m3	24.10	1/1	0 %	2 747,86 kr	444,18 kr
Vann forbruk	15%	58.5 m3	24.10	1/1	0 %	1 410,08 kr	1 410,08 kr
Fradrag akonto vann	15%	-55.5 m3	24.10	1/1	0 %	-1 337,77 kr	-1 337,77 kr
Vann fast del	15%	1 ab	1670.95	1/1	0 %	1 670,95 kr	278,48 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Avløpmåler forskudd	15%	114 m3	36.24	1/1	0 %	4 130,96 kr	667,75 kr
Avløp forbruk	15%	58.5 m3	33.10	1/1	0 %	1 936,17 kr	1 936,17 kr
Fradrag akonto avløp	15%	-55.5 m3	33.10	1/1	0 %	-1 836,88 kr	-1 836,91 kr
Avløp fast del	15%	1 ab	1933.15	1/1	0 %	1 933,15 kr	322,18 kr
					<b>Sum</b>	<b>15 616,05 kr</b>	<b>2 866,48 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 EIENDOMSFORESPØRSLER:**

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



## Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	197	<b>Bruksnr.</b>	1000	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Nordsihaugen 13, 7715 STEINKJER								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
64162713	2378	21.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	117

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

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

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

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	197	Bruksnr:	1000	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Nordsihaugen 13, 7715 STEINKJER						
Dato:	24.03.2026	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:	11.05.2005	
Merknader:		



Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 21.04.2026

### MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 9081458  
Kommune: 5006 Steinkjer  
Gårdsnr: 197  
Bruksnr: 1000  
Adresse: Nordsihaugen 13, 7715 Steinkjer

Siste feiing: 20.10.25 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse  
Siste tilsyn: 20.04.26 Neste tilsyn: 2031

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Varde Shape 2 på stua i 1.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 750.-.

#### Anmerkninger som er registrert:

1. Til informasjon: Det bør tettes bedre rundt røykrøret innvendig skorstein. Her kan det bli utett/sprekke opp over tid pga. at røykrøret utvider seg når det blir varmt, samt at det kan bli en del sot ansamling mellom røykrøret og skorsteinen. Det er i dag påkrevd å montere innmuringstuss i alle typer skorsteiner, innmuringstuss må monteres når ildstedet skal byttes ut. Innmuringstuss skal monteres etter leverandørens anvisning. Mangler innmuringstussen så vil/kan det spreke opp rundt røykrøret pga. at røykrøret er i bevegelse når det fyres. Sprekker det opp rundt røykrøret og vi feier, så kan det komme sot inn i huset. Røykrør som er i bevegelse kan gjøre til at det beveger seg inn i skorsteinen, røykrøret blir da til hinder for feiing.

2. Til informasjon: Skorstein på kvist ikke inspisert, pga. vanskelig adkomst

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

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

Vennlig hilsen Brannvesenet Midt IKS



# SAMMENDRAG



**Boligmappennummer:** ABP6689  
**Matrikkel:** 5006-  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 107/1000/0/0



**Hjemmelshavere:**  
Bente Leirvik, Willy Leirvik



**Adresse:**  
Nordsihaugen 13,  
7715 STEINKJER

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

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring IM -- 29.11.2017 22:17:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2017-11-30
NELFO Risikovurdering R1 IM -- 29.11.2017 10:40:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2017-11-29
NELFO Sluttkontroll R1 IM -- 29.11.2017 10:30:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2017-11-29
©NELFO Samsvarserklæring	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2015-08-21
Sluttkontroll Servicejobber	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2015-04-24

## 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



Steinkjer kommune

# Grunnkart

Eiendom: 197/1000  
Adresse: Nordsihaugen 13  
Dato: 24.03.2026  
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 fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punkt feste	



©Norkart 2026

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



# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 24.03.2026

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	1000	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordsihaugen 13, 7715 STEINKJER								

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

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

### Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	50042018002		
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Sentrum		
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan		
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan		
<b>Ikrafttredelse</b>	25.10.2018		
<b>Bestemmelser</b>	<a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf</a>		
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b>	915 m <sup>2</sup>	
	<b>KPHensynsonenavn</b>	1702031	
	<b>KPDetaljering</b>	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	50041702031
<b>Navn</b>	Nordsihaugen

---

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	19.09.1984
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/128/1702031_best.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/128/1702031_best.pdf</a>

---



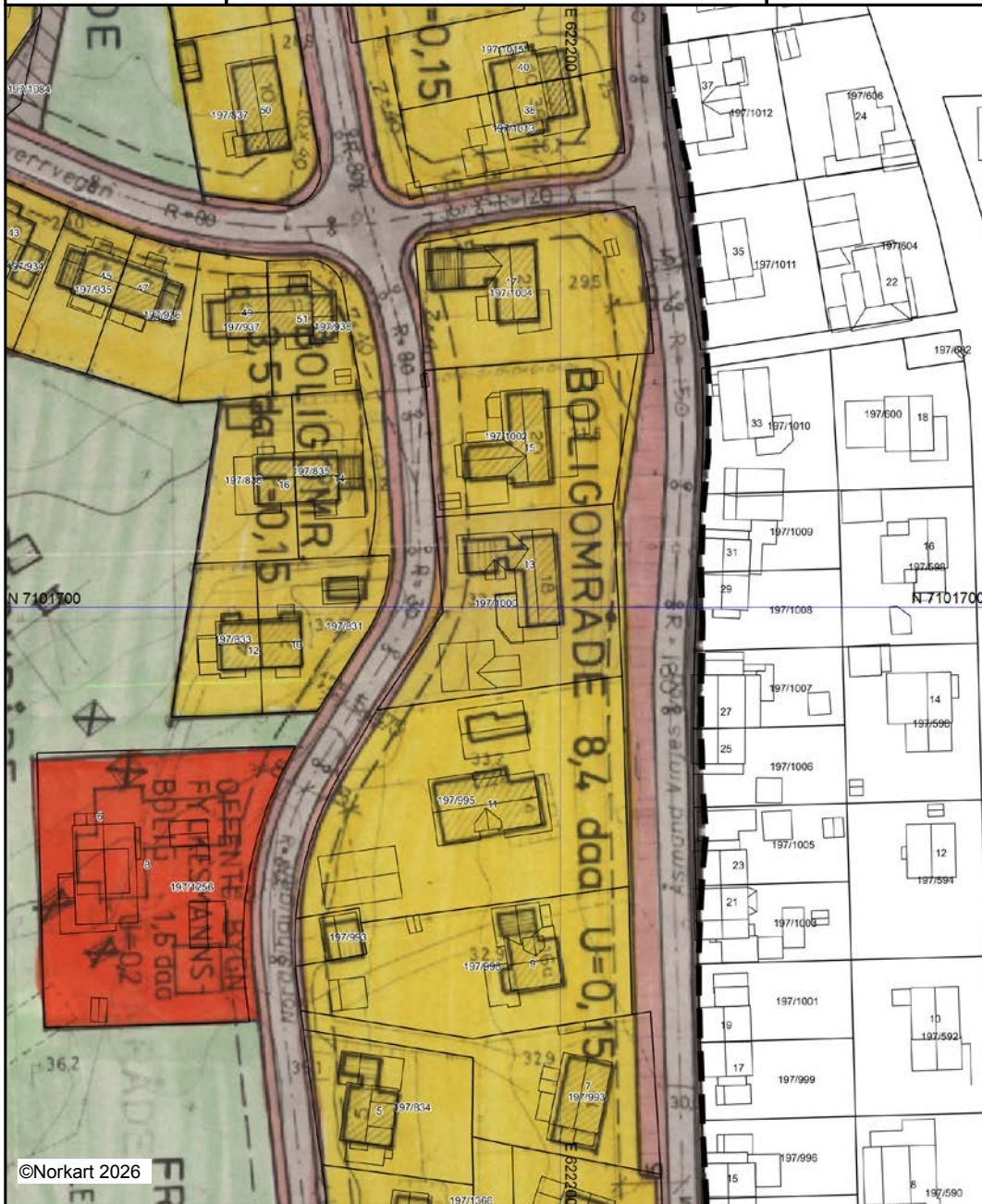
Steinkjer kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 197/1000  
Adresse: Nordsihaugen 13  
Utskriftsdato: 24.03.2026  
Målestokk: 1:1000



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

*Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*



Regulerings- og bebyggelsesplanområde

Planens begrensnig

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR NORDSIHAUGEN.

§ 1. Fellesbestemmelser.

1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Innafor denne begrensningsslinje skal arealene utnyttas og bebyggelsen plasseres som vist på planen.
2. Bygningsrådet skal ved behandling av byggemeldingen påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme kvartal får enhetlig og harmonisk utforming.
3. Inga tomt kan bebygges før det foreligger tomtedeling for vedkommende kvartal eller husgruppe, godkjent av bygningsrådet.  
Areal som ikke nyttas til gangveg, parkering eller anna formål som er godkjent av bygningsrådet, skal gis parkmessig behandling.
4. Gjerdes utførelse, plassering, høgde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
5. Eksisterende vegetasjon bør søkas bevart. Inga tomt må beplantes med hekker, busker eller trær som etter bygningsrådets skjønn kan virke sjenerende for den offentlige ferdsel.
6. Innafor områder som på planen er markert som frisiktareal skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høgere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanners plan.
7. Bygningsrådet kan, innafor rammen av bygningslovgivningen og kommunale bygningsvedtekter, tillate unntak fra disse reguleringsbestemmelsene hvor særlige grunner taler for det.

§ 2. Boligområder.

1. Boligområdet er utbygd. Ved eventuell nybygging/gjenoppbygging skal det legges vekt på at bebyggelsen får ei utforming som samsvarer godt med bebyggelsen i naboskapet.

(Kfr. § 1 pkt. 2). Dette gjelder såvel bygningens dimensjoner, takutforming og takvinkler, vindusstørrelser og plassering, samt utvendig materialbruk på fasader og tak.

For å få belyst dette kan bygningsrådet kreve at det tegnes gateopprikk og snitt hvor en viser nybygg sammen med omkringliggende eksisterende bebyggelse.

2. Bebyggelsen kan oppføres i maksimum to etasjer.
3. Garasje kan oppføres frittliggende eller som tilbygg til bolighuset. Garasjer kan innenfor bestemmelsene i forskriftene, oppføres i nabogrense.  
Minimumsavstand fra regulert veg til portside er 5 m, til langside 2 m. Garasjens endelige plassering fastsettes av bygningsrådet. Plassering av garasje skal være vist på situasjonsplan som følger byggemeldinga for bolighuset.
4. Garasjer/carporter skal tilpasses bolighuset m.h.t. materialvalg, form og farge. Garasje kan bare oppføres i en etg. og med grunnflate som ikke overstiger 36 m<sup>2</sup>.

### § 3. Trafikkområder.

1. Avkjørsler for kommunale vegger skal utformes etter vegnormaler for Steinkjer kommune. Endring av avkjørsler eller oppretting av nye avkjørsler skal i ethvert tilfelle godkjennes av bygningsrådet.
2. Det skal ikke være direkte avkjørsler til planområdet fra Kongens gt.

### § 4. Friområder.

1. I friområdene kan bygningsrådet tillate oppført bygning som har naturlig tilknytning til friområdene, når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdets bruk som friområde.
2. Eiendommen Nordsihaugen 4 har rett til adkomst via passasje i friområdet mellom fylkesmannsbolig og Nordsihaugen 2/4. Det forutsettes at adkomsten til friområdet via passasjen ikke hindres.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

**9. 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 nettkrenkelseser
- 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:** Nordsihaugen 13  
7715 STEINKJER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anders Borgsø

**Oppdragsnummer:**

**Telefon:** 928 92 938  
**E-post:** anders.borgso@aktiv.no

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