

An aerial photograph of a residential neighborhood. In the foreground, a two-story house with a dark grey roof and light-colored vertical siding is visible. It has a large balcony with a dark railing and a covered carport area. The house is surrounded by lush green trees and a well-maintained lawn. In the background, other houses are scattered across a hillside, with a winding road and a clear blue sky. The overall scene is bright and sunny, suggesting a pleasant environment.

aktiv.

Valhallvegen 21, 7725 STEINKJER

**Søndre-Egge - Enebolig med
garasje. Vid, flott utsikt.
Gjennomgående god standard.**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 250 000,-

Omkostn.: Kr 82 490,-

Total ink omk.: Kr 3 332 490,-

Selger: Lisa Monika

Oddmundsdatter Haug

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1977

BRA-i/BRA Total 187/204 kvm

Tomtstr.: 785.3 m²

Soverom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 943

Oppdragsnr.: 1708240163

Søndre-Egge - Enebolig med garasje. Vid, flott utsikt. Gjennomgående god standard.

Velholdt bolig med attraktiv beliggenhet i Søndre-Egge

Garasje samt parkering på egen tomt.

Velholdt bolig, påkostet de senere år med bla. kjøkken 2017, vinduer stue 2017, bad 2019, taktekking 2024

Innredet sokkel

Vid, flott utsikt

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	30
Egenerklæring	62
Energiattest	67
Nabolagsprofil	73
Tegninger mottatt fra kommunen	76
Vedtak fra kommunen	81
Tinglyst erklæring	87
Kommunale avgifter	91
Opplysninger fra Brannvesenet Midt ISK	92
Grunnkart	93
Planopplysninger	94
Sammendrag fra boligmappe	95
Budskjema	103

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 187 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 204 m²

TBA: 66 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 93 m²

1. etasje

BRA-i: 94 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

66 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

785.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 785kvm. Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

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

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i Søndre-Egge med vid, flott utsikt til fjorden. Badestrand like ved, friarealer og turområder i nærheten.

Adkomst

Det vil bli skiltet frem til boligen ved visning.

Bebyggelsen

Bolig

Barnehage/Skole/Fritid

Søndre Egge barnehage (1-5 år) 0.8 km
Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 2.7 km
Vikingen barnehage (1-5 år) 4.3 km

Skolekrets

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 2.7 km
Egge barneskole (1-7 kl.) 3.6 km
Steinkjer skole (1-7 kl.) 4.4 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 4.4 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 4.7 km
Steinkjer vgs 4.7 km
Mære landbruksskole 16.2 km

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass. Det registreres at det stedvis mangler listverk, ellers normal bruksslitasje på boligen.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 27.08.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte

Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Revet gulv, lagt ny membran og flisegulv. Nye badrlmsplater, ny baderoms innredning og dusj hjørne ble montert.

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset? Ja

Beskrivelse: Gammelt gulv ble revet. Nytt tettesjikt i sluk og ny membran ble lagt.

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

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

Beskrivelse: Lekkasje tak i 2022 ved pipa. Nytt tak i hele etasjen gjort av Polygon. Forsikringssak.

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

Beskrivelse: Skifta vindu i stue og verandadør på soverom. Nytt kjøkken 2016. Nytt gulv i 2016. Maling og tapetsering i hele boligen. Nytt gulv i hybel(stue) 2024 Hybel malt i 2024 Nytt kjøkken i hybel 2019.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt tak og pipebeslag lagt 2024 Ny veranda lagt av ufaglært 2019. Arbeid utført av: Husbygg as

Pkt. 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja

Beskrivelse: Soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.

Pkt. 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei

Innhold

Underetasje:

Hoveddel: entre, soverom, vaskerom og toalettrom. 2 boder.

Utleiedel: Kjøkken, stue, soverom og bad/vaskerom

1. etasje:

Gang, 2 soverom, kjøkken, spisestue og stue

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om

forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Terrang rundt boligen er flatt, med skrånende terrang mot boligen på øvre side. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling ved piggmåling ifm hulltaking på soverom i sokkel, samt bed piggmåling i gulvlist på soverom i sokkel. Det måles en vektprosent fukt på 18,4 i listverket når måler stilles inn på furu, og det samme i reisverk når måler stilles inn på gran.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk. Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12%.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering.

Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebil

Vått: Over 27 vektprosent. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen. Sokkelen bør holdes under observasjon og god utlufting ivaretas. For videre omtale se "rom under terrang"

Rom under terrang

Oppsummering:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom i utleiedel av sokkeletasjen. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 18,4.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk. Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12%.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering.

Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

For mer informasjon se pkt om «Drenering».

Anbefalte tiltak:

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terrang skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 95-98 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Balkongen er ikke tekket, men det er etablert metallplater under deler av balkongen.

Anbefalte tiltak:

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Enkelte vindu og enkelte dører tar i karm og har behov for justering. Det er etablert en katteluke på balkongdører på stuen. Omrammingsbord er stedvis ført helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende skader. Karmer er værslitte.

Vinduer montert i 2017 gis TG-1.

Anbefalte tiltak:

Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandlinger må påregnes. Utskifting av enkelte vinduer i nær fremtid må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering:

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader. Kledningen er stedvis værslitt. Enkelte kledningsbord er sprukket. Trekledning mangler stedvis toppstrøket i overflatebehandlingen. Det registreres stedvis malingsavskalling. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Enkelte kledningsbord anbefales skiftet.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm. Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.

Anbefalte tiltak:

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres. Se forøvrig rapport fra brann/feiervesen.

Kjøkken: Kjøkken i utleiedel.

Oppsummering av avtrekk:

Det er kun etablert avtrekk med kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk:

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Toalettrom

Oppsummering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten

temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Avløpsrør

Oppsummering:

Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert på bod i sokkeletasje. Store deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør er i all hovedsak fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering:

Det er ukjent om det er utført arbeid under tidligere eier ut over det det ligger samsvarserklæring på i sikringsskapet. Dette bør undersøkes nærmere. Eier er bortreist, så spørsmål til eier er ikke besvart. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Kostnadsoverslag knyttes til nevnte forhold og en el-kontroll, og ikke til en eventuell utbedring av feil/mangler som vil kunne avdekkes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering:

Det er for få ventilert på boligen, så ventileringen er begrenset.

Anbefalte tiltak:

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Vaskerom hoveddel

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Sluk bør rengjøres og kontroll av membran/klemring bør utføres.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Bad hoveddel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Våtrom: Bad/vaskerom utleiedel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann, men da det er etablert dusjkabinett begrenses risikoen for skade. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Leieboer informerte om at sluken delvis er tett. Dette er i ettertid utbedret - opplyst av

eier.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Forhold som har fått TG3:

Trapp

Oppsummering:

Trappen mangler stedvis rekkverk. Trappen mangler håndløper som er et krav i dagens forskrift.

Anbefalte tiltak:

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/vaskerom utleiedel.

Oppsummering av overflater:

Gulvet er flatt og stedvis motfall. Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling. Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Anbefalte tiltak overflater:

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales. Fall mot sluk anbefales etablert, i tillegg til forhøyet vanntett sjikt ved begge dørene.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Vær oppmerksom på:

Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 27.08.2024. 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

Tiltak etter byggeår:

Nytt gulv i 2. etasje - egeninnsats, opplyst i word-dokument oversendt av megler.

Veggplater, tapet, maling 2. etasje - egeninnsats, opplyst i word-dokument oversendt av megler. Utført i 2016

Nytt kjøkken - egeninnsats, opplyst i word-dokument oversendt av megler. Etablerte varmpumpe - utført av Trønderservice. Dette er bekreftet av Trønderservice. Nye vinduer på stue (4 store og 1 lite, samt ny verandadør på soverom) - egeninnsats, opplyst i word-dokument oversendt av megler. Utført i 2017

Rehab av sikringsskap. Utført av ElektroNord AS i 2018

Totalrenovering av bad - egeninnsats, opplyst i word-dokument oversendt av megler.

Ny veranda - egeninnsats, opplyst i word-dokument oversendt av megler. Framlegg av kurs til komfyr - utført av ElektroNord AS. Samsvarserklæring foreligger. Nytt kjøkken i utleiedel - opplyst i egenerklæring. Utført i 2019

Ny innvendig himling stue og kjøkken - utført av Polygon (forsikrings sak) i 2022

Nytt avløp på kjøkken - egeninnsats, opplyst i word-dokument oversendt av megler. Utført i 2023

Ny takteking, nye takrenner, beslag og takstige - utført av Husbygg AS.

Dokumentasjon forevist. Nytt gulv på stue i utleiedel - opplyst i egenerklæring. Ingen dokumentasjon på arbeidet. Utført i i 2024

Parkering

Parkering i 1/2-part av dobbelbarasje og på egen tomt.

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

5201482

Diverse

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

Utleiedel i sokkel er ikke byggemeldt godkjent.

Leietaker i utleiedel har sagt opp leieforholdet.

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.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og vedovn.

Følgende er opplyst fra Brannvesenet Midt IKS:

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul 8 på stua i 1.etg.

Anmerkninger som er registrert ved tilsyn 20.06.24:

1. Under tilsynet ble det observert riss i innerelement nummer 2 fra sotluken. Om risset utvikler seg til å bli en sprekk over 2 mm må det utbedres eller skorsteinen rehabiliteres.

2. Pulverapparatet er fra 2006, og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slokkemiddel i hver boenhet. Selger opplyser at brannslukk er byttet nå i 2024

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

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.-.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 250 000

Kommunale avgifter

Kr 19 296

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

I dette inngår avgift for vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Eiendommen har vannmåler. Vannmålerstand pr 01.01.2024: 3027 m3. Totalt utfakt. forskudd 2024: 22 m3.

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

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.-.

Formuesverdi primær

Kr 834 650

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 171 669

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 943 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Anmerkninger som er registrert ved tilsyn 20.06.24:

1. Under tilsynet ble det observert riss i innerelement nummer 2 fra sotluken. Om risset utvikler seg til å bli en sprekk over 2 mm må det utbedres eller skorsteinen rehabiliteres.
2. Pulverapparatet er fra 2006, og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slökkemiddel i hver boenhet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/197/943:

27.05.1977 - Dokumentnr: 3552 - Erklæring/avtale

Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen

15.04.1977 - Dokumentnr: 2373 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 277887 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:943

01.01.2020 - Dokumentnr: 1527535 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:943

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 14.02.1978.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.02.1978.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål bolig.

Kopi av kart og bestemmelser for Kommunedelplan Sentrum med Id 50042018002, kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det gjøres spesielt oppmerksom på at utleid leilighet ikke er godkjent som egen bruksenhet. 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.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

81 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 250 000,00))

82 490,- (Omkostninger totalt)

3 332 490,- (Totalpris inkl. omkostninger)

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 82 490

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 47 500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 1 875,-.

Utlegg kommer i tillegg etter faktura (sikringsobligasjon, fotograf, tilstandsrapport og kopi tinglyste erklæringer) Dersom handel ikke kommer i stand, kan oppdragstaker kreve dekket markedspakke og utlegg uten hensyn til årsaken til at handelen ikke er kommet i stand, jf. eiendomsmeglingsloven kapittel 7. Meglerprovisjon, tilretteleggingshonorar og visning belastes ikke oppdragsgiver. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2
7713 Steinkjer
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

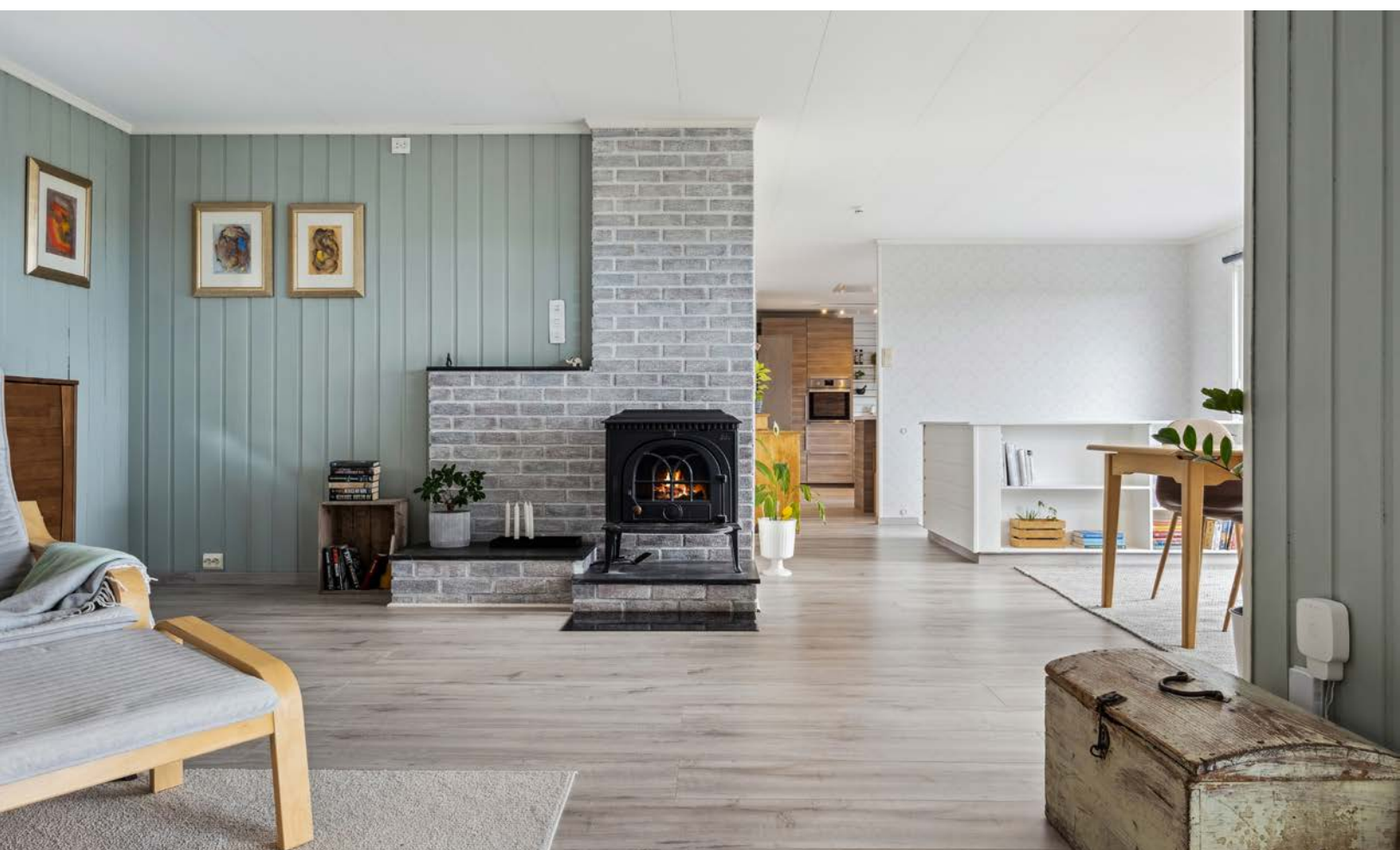
27.08.2024



















Vedlegg

Valhallvegen 21 7725 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1978

BRA: 187 m²

BRA-i: 187 m²



Samlet vurdering

TG-0

6

TG-1

14

TG-2

18

TG-3

2

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 197 BNR: 943

Tommy Berg
Norconsult Norge AS

tommy.berg@norconsult.com
41301188

Valhallvegen 21
7725 Steinkjer

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21267>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Trappen mangler håndløper som er et krav i dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad/vaskerom utleiedel.

Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adgang for måling.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

Fall mot sluk anbefales etablert, i tillegg til forhøyet vanntett sjikt ved begge dørene.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Terrang rundt boligen er flatt, med skrånende terreng mot boligen på øvre side. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling ved piggmåling ifm hulltaking på soverom i sokkel, samt ved piggmåling i gulvlist på soverom i sokkel. Det måles en vektprosent fukt på 18,4 i listverket når måler stilles inn på furu, og det samme i reisverk når måler stilles inn på gran.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12%.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering.

Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Sokkelen bør holdes under observasjon og god utlufting ivaretas.

For videre omtale se "rom under terreng".

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom i utleiedel av sokkeletasjen.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 18,4.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12%.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering.

Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

For mer informasjon se pkt om «Drønering».

Anbefalte tiltak

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

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 95-98 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Balkongen er ikke tekket, men det er etablert metallplater under deler av balkongen.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Enkelte vindu og enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

Det er etablert en katteluke på balkongdører på stuen.

Omrammingsbord er stedvis ført helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende skader,

Karmer er værslitte.

Vinduer montert i 2017 gis TG-1.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utskifting av enkelte vinduer i nær fremtid må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader.

Kledningen er stedvis værslitt.

Enkelte kledningsbord er sprukket.

Trekledning mangler stedvis toppstrøket i overflatebehandlingen.

Det registreres stedvis malingsavskalling.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Enkelte kledningsbord anbefales skiftet.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Se forøvrig rapport fra brann/feierevesen.

Kjøkken: Kjøkken i utleiedel.

Oppsummering av avtrekk

Det er kun etablert avtrekk med kullfilter.

Anbefalte tiltak avtrekk

I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Avløpsrør

Oppsummering

Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert på bod i sokkeetasje.

Store deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er i all hovedsak fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering

Det er ukjent om det er utført arbeid under tidligere eier ut over det det ligger samsvarserklæring på i sikringskapet. Dette bør undersøkes nærmere.

Eier er bortreist, så spørsmål til eier er ikke besvart.

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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Kostnadsoverslag knyttes til nevnte forhold og en el-kontroll, og ikke til en eventuell utbedring av feil/mangler som vil kunne avdekkes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering

Det er for få ventiler på boligen, så ventileringen er begrenset.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Våtrom: Vaskerom hoveddel

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sluk bør rengjøres og kontroll av membran/klemring bør utføres.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Bad hoveddel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drepsåpning.

Våtrom: Bad/vaskerom utleiedel.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann, men da det er etablert dusjkabinett begrenses risikoen for skade.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Leieboer informerte om at sluken delvis er tett. Dette er i ettertid utbedret - opplyst av eier.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Våtrom: Bad hoveddel.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekket er sensorstyrt og undertegnede har derfor ikke fått testet det.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Kontroll av avtrekket bør utføres når det er mulig.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.8.2024

Rapportdato
27.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: Lisa Monika Oddmundsdatter Haug

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Tommy Berg Telefon: 41301188
Firma: Norconsult Norge AS Epost: tommy.berg@norconsult.com
Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer



Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

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

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Valhallvegen 21, 7725 Steinkjer

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 197 Bruksnr: 943 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1978 - Basert på ferdiggattest datert 14/2-78.
Boligtype: Enebolig med utleie

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Det registreres at det stedvis mangler listverk, ellers normal bruksslitasje på boligen.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2016	Nytt gulv i 2. etasje - egeninnsats, opplyst i word-dokument oversendt av megler. Veggplater, tapet, maling 2. etasje - egeninnsats, opplyst i word-dokument oversendt av megler.	Nei
2017	Nytt kjøkken - egeninnsats, opplyst i word-dokument oversendt av megler. Etablerte varmpumpe - utført av Trønderservice. Dette er bekreftet av Trønderservice. Nye vinduer på stue (4 store og 1 lite, samt ny verandadør på soverom) - egeninnsats, opplyst i word-dokument oversendt av megler.	Nei
2018	Rehab av sikringsskap. Utført av ElektroNord AS	Ja
2019	Totalrenovering av bad - egeninnsats, opplyst i word-dokument oversendt av megler. Ny veranda - egeninnsats, opplyst i word-dokument oversendt av megler. Framlegg av	Nei

	kurs til komfyr - utført av ElektroNord AS. Samsvarserklæring foreligger. Nytt kjøkken i utleiedel - opplyst i egenerklæring.	
2022	Ny innvendig himling stue og kjøkken - utført av Polygon (forsikringssak).	Ja
2023	Nytt avløp på kjøkken - egeninnsats, opplyst i word-dokument oversendt av megler.	Nei
2024	Ny taktekking, nye takrenner, beslag og takstige - utført av Husbygg AS. Dokumentasjon forevist. Nytt gulv på stue i utleiedel - opplyst i egenerklæring. Ingen dokumentasjon på arbeidet.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggeteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsmåling. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	187	187	0	0	66
Garasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	204	187	17	0	66

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	93	93	0	0	0
1. etasje	94	94	0	0	66
Totalt m²	187	187	0	0	66

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	93	78	15	Hoveddel: entre, soverom, vaskerom og toalettrom. Utleiedel: Kjøkken, stue, soverom og bad/vaskerom.	Hoveddel: 2 boder.
1. etasje	94	94	0	Gang, 2 soverom, kjøkken, spisestue og stue.	
Totalt m²	187	172	15		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	17	0	17	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	17	0	17		Garasje
Totalt m²	17	0	17		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Terreng rundt boligen er flatt, med skrånende terreng mot boligen på øvre side. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling ved piggmåling ifm hulltaking på soverom i sokkel, samt bed piggmåling i gulvlist på soverom i sokkel. Det måles en vektprosent fukt på 18,4 i listverket når måler stilles inn på furu, og det samme i reisverk når måler stilles inn på gran.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12%.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering.

Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Sokkelen bør holdes under observasjon og god utlufting ivaretas.

For videre omtale se "rom under terreng".

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i naturstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ikke kontrollerbart
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1
Det er oppført en støttemur i naturstein. Det er vanskelig å si om den har endret seg siden oppføring da natursteinsmurer naturlig har sprekker og glipper mellom steinene også når de er nyoppført.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider i sokkelen etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom i utleiedel av sokkeletasjen.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 18,4.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12%.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering.

Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

For mer informasjon se pkt om «Drenering».

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.5 Balkong, terrasse, plattform

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble byttet ut en del bjelker, samt lagt nye terrassebord og montert nytt rekkverk i 2019 - opplyst av eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattform**TG-2**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 95-98 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Balkongen er ikke tekket, men det er etablert metallplater under deler av balkongen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør og terrassedører med glass.

Innvendige slette og profilerte dører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduene på spisestuen og balkongdør på soverommet ble skiftet i 2017 - opplyst av eier. De vinduene er datostemplet 2016 og balkongdører er datostemplet 2015.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Enkelte vindu og enkelte dører tar i karm og har behov for justering.

Det er etablert en katteluke på balkongdører på stuen.

Omrammingsbord er stedvis ført helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende skader,

Karmen er værslitte.

Vinduer montert i 2017 gis TG-1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Utskifting av enkelte vinduer i nær fremtid må påregnes.

6.7 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning, Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledningen er skiftet ifm vindusbytter.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Kledningen er stedvis værslitt.

Enkelte kledningsbord er sprukket.

Trekledning mangler stedvis toppstrøket i overflatebehandlingen.

Det registreres stedvis malingsavskalling.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Enkelte kledningsbord anbefales skiftet.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner, nedløp og beslag ble byttet i 2024 - opplyst av eier.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-0
Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.	

6.11 Takteking

Type teking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekingen ble skiftet i 2024 - opplyst av eier.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av takteking**TG-0**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-0**

Det er etablert takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Det registreres små målbare skjevheter på opptil 14 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Det er montert en vedovn på stuen.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?

Ja

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.	
Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.	
Se forøvrig rapport fra brann/feiervesen.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.16 Kjøkken: Kjøkken i utleiedel.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
--------------	---------------------------

Oppsummering av avtrekk	TG-2
Det er kun etablert avtrekk med kullfilter.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
I tillegg til omluftsvifte anbefales det etablere et forsert (mekanisk) avtrekk på kjøkkenet.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Eier informerte om at utleiden ikke er byggesøkt og godkjent. Dette bør gjøres.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Ja
Brannskille mot annen bruksenhet er ikke tilfredsstillende.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Trappen mangler stedvis rekkverk.	
Trappen mangler håndløper som er et krav i dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyste av avløpsrør fra kjøkken ble skiftet ifm oppgradering av kjøkkeninnredning i 2017. Det er ikke opplyst om arbeid på anlegget ut over det.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert på bod i sokkeletasje.	
Store deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Synlige vannledninger er av kobber og rør i rør system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på anlegget. Det antas at det er gjort ifm renovering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er i all hovedsak fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.22 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Det er etablert et sikringsskap med automatsikringer på bod i sokkeletasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2018.	
Innmaten i sikringsskapet med nye automatsikringer ble skiftet i 2018.	
Framlegg av kurs til komfyr ble lagt.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk

TG-2

Det er ukjent om det er utført arbeid under tidligere eier ut over det det ligger samsvarserklæring på i sikringsskapet. Dette bør undersøkes nærmere.

Eier er bortreist, så spørsmål til eier er ikke besvart.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Kostnadsoverslag knyttes til nevnte forhold og en el-kontroll, og ikke til en eventuell utbedring av feil/mangler som vil kunne avdekkes.

6.23 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble etablert i 2017 - opplyst av Trønderservice.	
Når var siste service på anlegget?	
Sist service ble gjennomført i mai 2023 - opplyst av Trønderservice.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
For best mulig effekt og lengst mulig levetid anbefales det gjennomført jevnlige servicer.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Flere vinduer på oppholdsrom mangler ventiler, så ventileringen er begrenset.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det er for få ventiler på boligen, så ventileringen er begrenset.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og malte vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.	
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	
Sluk bør rengjøres og kontroll av membran/klemring bør utføres.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en skyllekum, opplegg til vaskemaskin og en varmtvannsbereder.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Rommet utsettes normalt ikke for fritt vann og vegger som potensielt er utsatt for vann er av mur, og hulltaking er derfor ikke mulig på de veggene.	
Ved fuktsøk i, og rundt våtsoner registreres det ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.27 Våtrom: Bad hoveddel.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble totalrenovert i 2019 - opplyst av eier.	

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-1

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres noe hullyd under 1 flis, men ikke så mye at det betraktes som bom i flis.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
	Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, og innfellbare dusjvegger.
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drensåpning.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-IU
Avtrekket er sensorstyrt og undertegnede har derfor ikke fått testet det.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Kontroll av avtrekket bør utføres når det er mulig.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.28 Våtrom: Bad/vaskerom utleiedel.

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og malt panel/ betong på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

Fall mot sluk anbefales etablert, i tillegg til forhøyet vanntett sjikt ved begge dørene.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann, men da det er etablert dusjkabinett begrenses risikoen for skade.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Leieboer informerte om at sluken delvis er tett. Dette er i ettertid utbedret - opplyst av eier.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett og et dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.29 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240163	
Selger 1 navn	
Lisa Monika Oddmundsdatter Haug	
Gateadresse	
Valhallvegen 21	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7725
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand forsikring
Polise/avtalnr.	5201482

Document reference: 1708240163

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: LMOH

1

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

Svar
Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar
Beskrivelse
Arbeid utført av

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nytt tak og pipebeslag lagt 2024 Ny veranda lagt av ufaglært 2019.

Arbeid utført av

Husbygg as

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

Nei Ja

Beskrivelse

Soverom, bad/vaskerom, stue og kjøkken.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1708240163

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

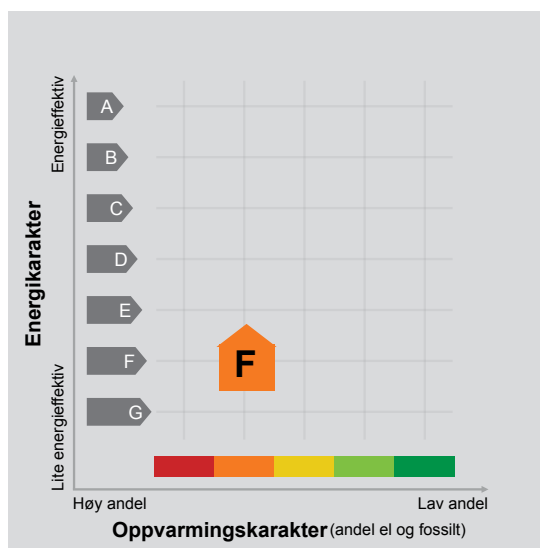
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lisa Monika O Haug	f3c37de663064bb6b756d5 a09d35fee9fbf59f71	12.08.2024 08:18:44 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240163

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

ENERGIATTEST

Adresse	Valhallvegen 21
Postnummer	7725
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	943
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184953714
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-7655
Dato	12.08.2024



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

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

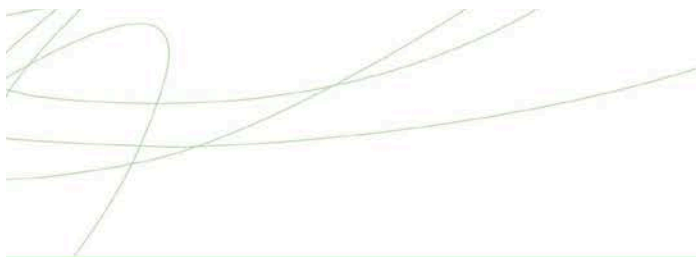
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	187
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Nabolagsprofil

Valhallvegen 21 - Nabolaget Søndre Egge/Steinvika - vurdert av 45 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Søndre Egge Linje 732	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	7 min 🚗 4.1 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 8 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 24 min 🚗

Skoler

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 114 elever, 8 klasser	5 min 🚶 2.7 km
Egge barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 20 klasser	5 min 🚶 3.6 km
Steinkjer skole (1-7 kl.) 345 elever, 23 klasser	8 min 🚶 4.4 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 311 elever, 18 klasser	7 min 🚶 4.4 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	9 min 🚶 4.7 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	9 min 🚶 4.7 km
Mære landbruksskole 165 elever	17 min 🚶 16.2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

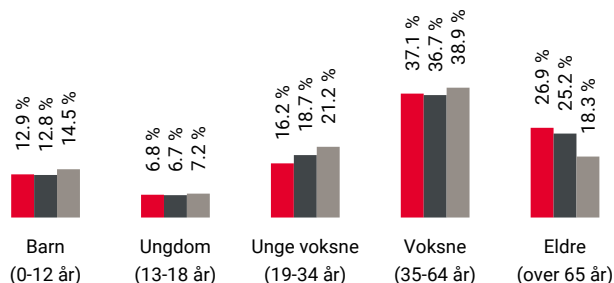
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 77/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

Søndre Egge barnehage (1-5 år) 61 barn	11 min 🚶 0.8 km
Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 🚶 2.7 km
Vikingen barnehage (1-5 år) 29 barn	6 min 🚶 4.3 km


Dagligvare


Spar Dampsaga PostNord, søndagsåpent	5 min 🚶 3.2 km
Coop Extra Nordsileiret Post i butikk	5 min 🚶 3.2 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100





Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

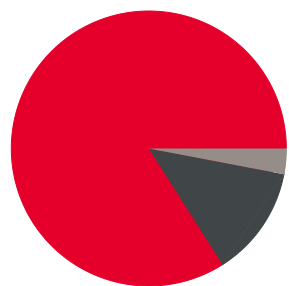
 Søndre ballbane 3 min 
Ballspill, fotball 0.2 km




 Sigridstien Aktivitetsområde sør 4 min 
Ballspill 0.3 km

 Care Treningssenter Steinkjer 8 min 

 3T-Steinkjer 8 min 

Boligmasse



 84% enebolig
 13% blokk
 3% annet



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

Sitat fra en lokalkjent

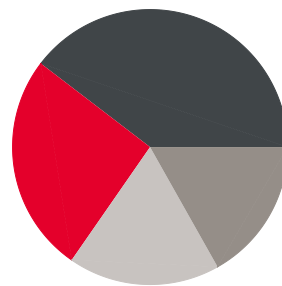






Varer/Tjenester

 Dampsaga Senter 5 min 

 Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer 7 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn






Flerfamilier



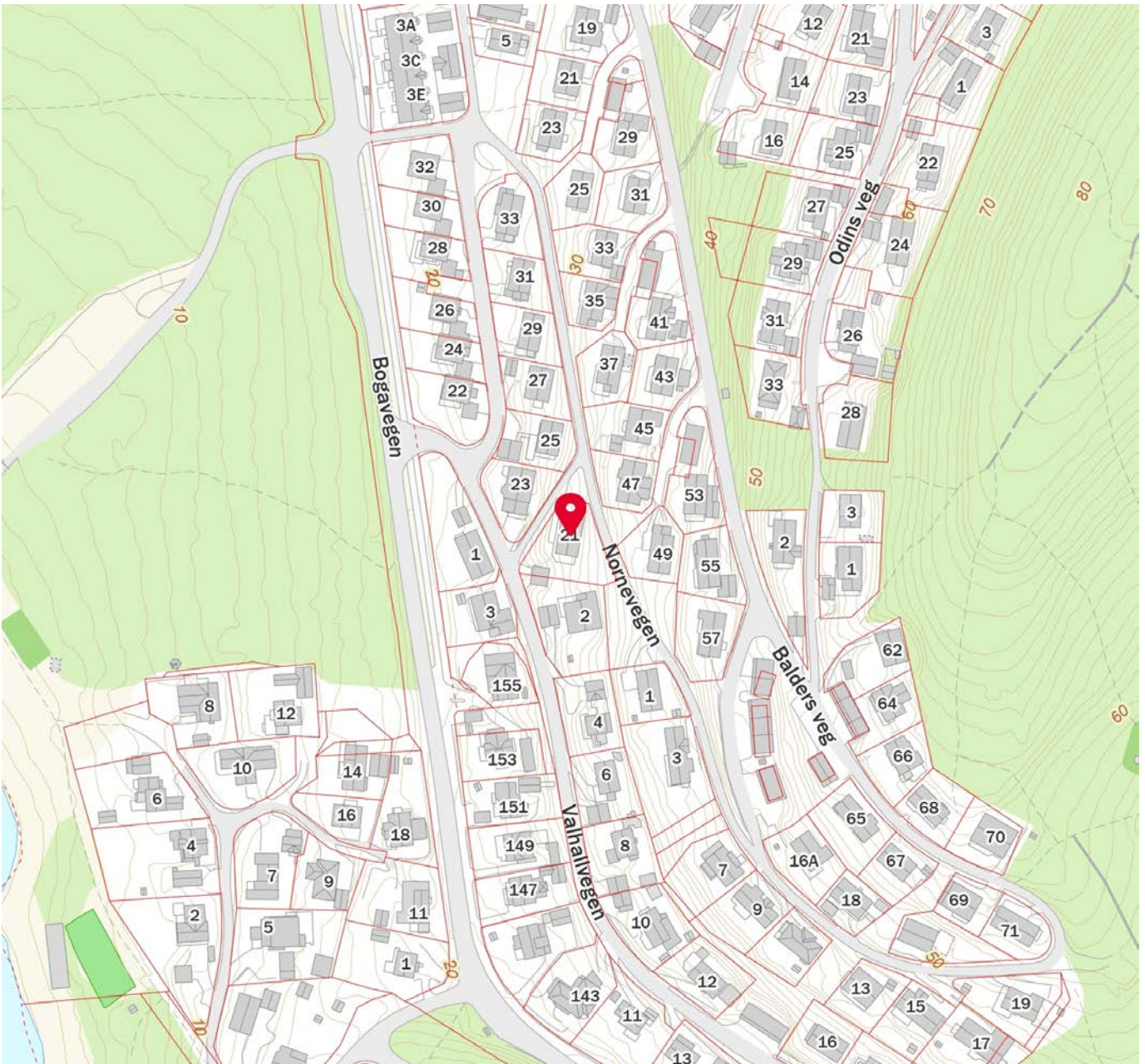
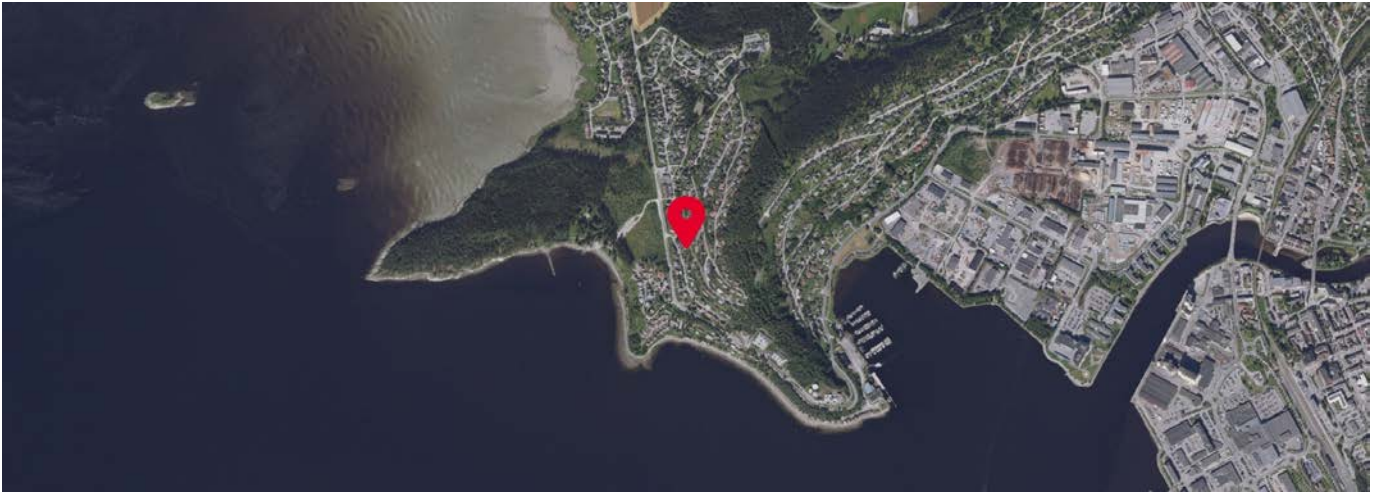
0%

46%

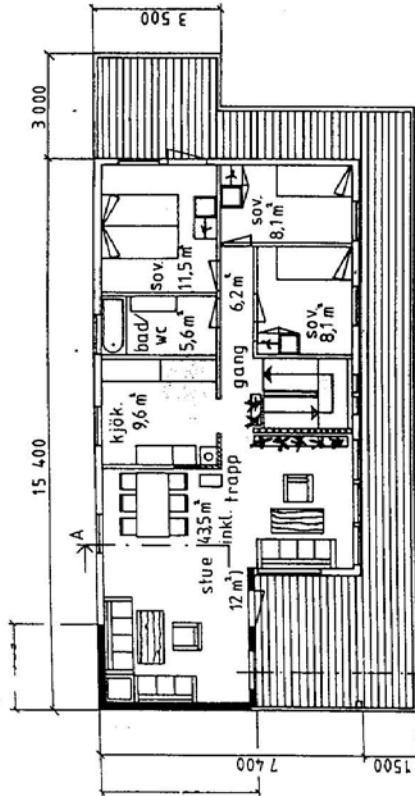
 Søndre Egge/Steinvika
 Steinkjer
 Norge

Sivilstand

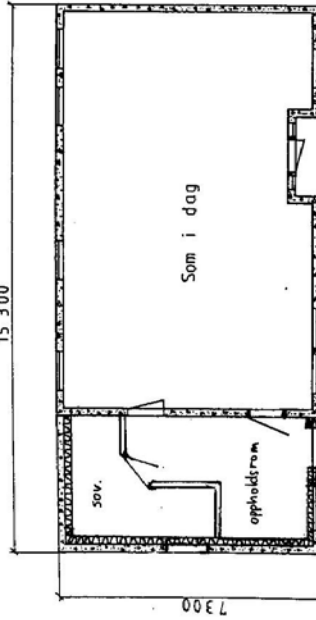
		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



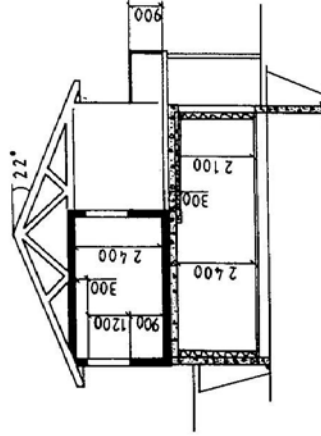
Vedlegg 1



Hovedplan

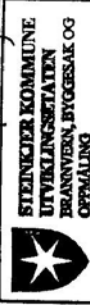


Plan sokkel



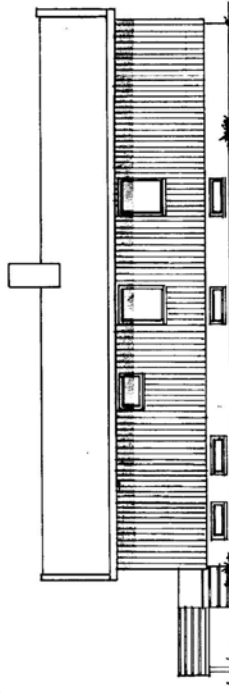
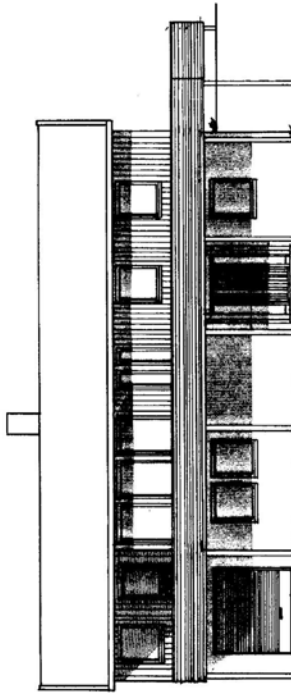
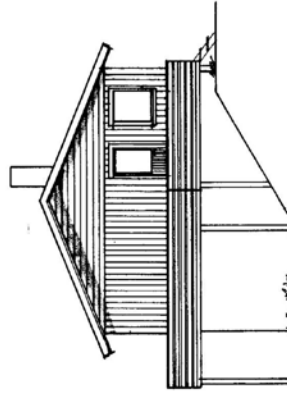
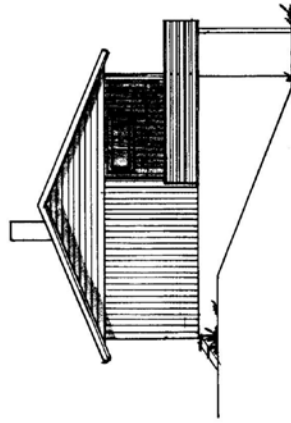
Snitt A-A

09.03.01 Iene - langstet

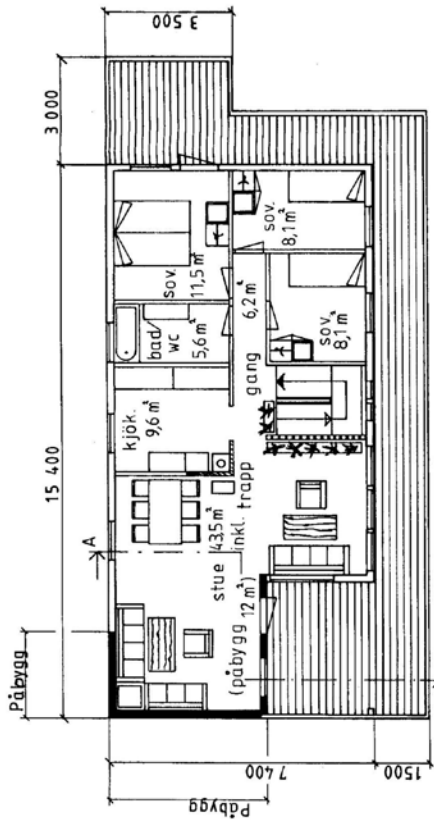


STEINKJER KOMMUNE
UTVIKLINGSSTASJON
FRANNVÆR, BYGGESAK OG
OPPFØLJING

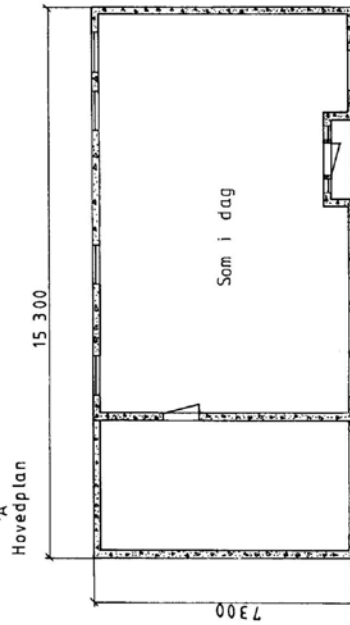
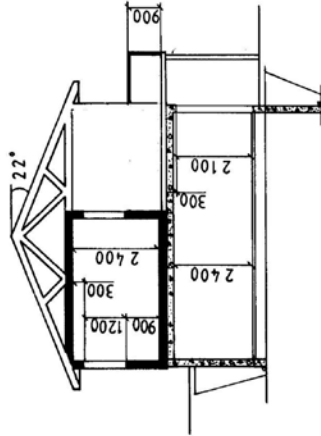
EUsk/206 Tittbygg til bolig for Vigdis Migland	målstokk 1:100	dato 15.4.86	reg.dato
			17.4.2001
Egge vg. skole Teknisk tegning	leg.n.r. B14-A3-225	sign.	B.V.



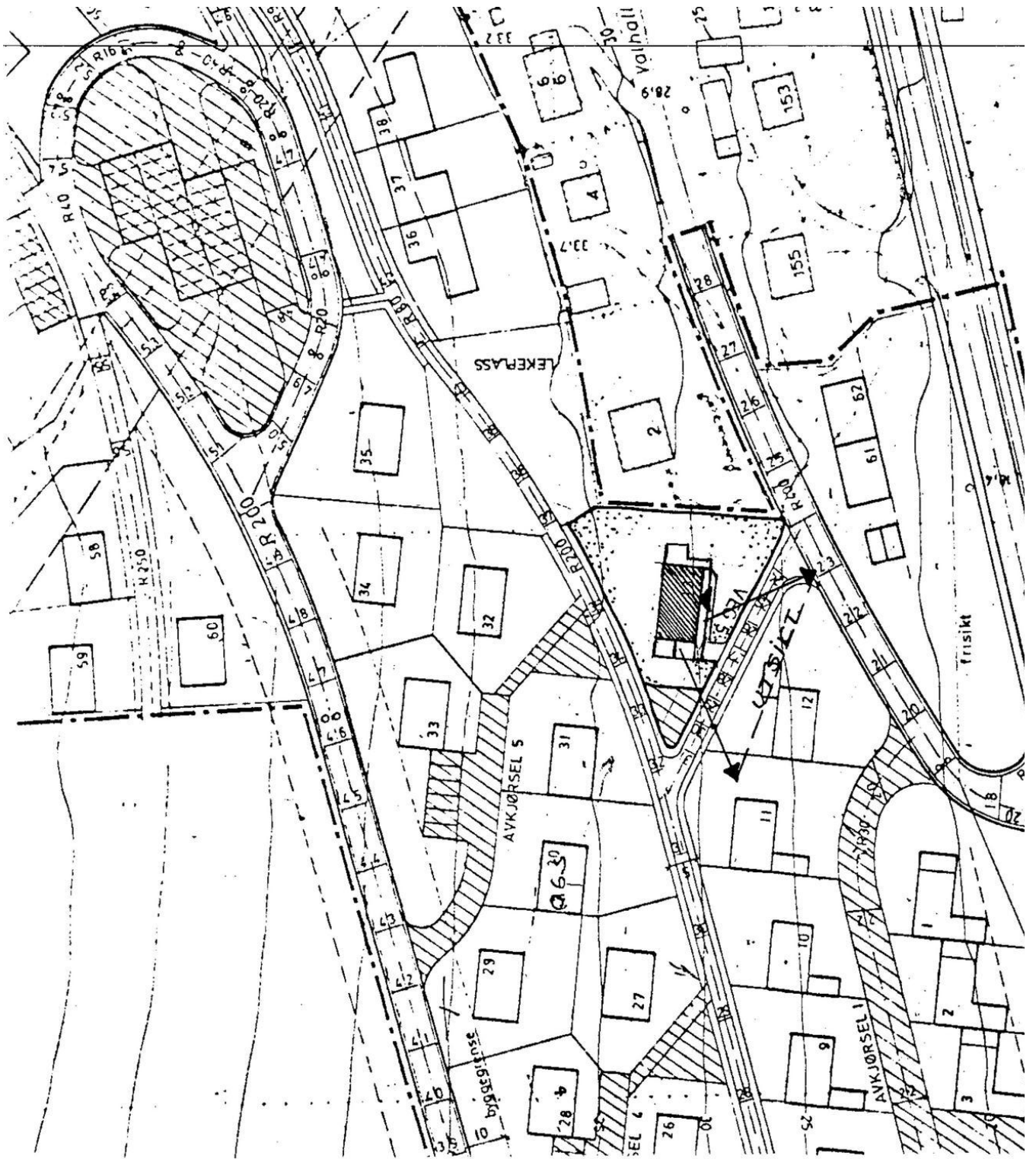
PÅBYGG TIL BOLIG FOR GUNNAR MOE	1:100	14/4-86	
			GKB
Egge videregående skole	B2-A3-224		



Snitt A-A



Tilbygg til bolig for GUNNAR MOE	målestokk	1:100	154.86	data	rev. data
Egge v.g. skole	tegn. n.r.				
Te knisk tegning	sign.		B.V		
	tegn. n.r.		B14-A3-225		



./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid".
Utstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er innlevert hertil i undertegnet stand .-

Steinkjer, den 5. mai 1977.

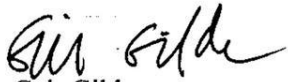
U. R.
Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
sekr.

Gjenpart sendt: Inn-Trøndelag Skogindustri A/S ,her.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen



Geir Gilde
byggnings- og oppmålingssjef



Terje Tangstad
Terje Tangstad
saksbehandler

Vedlegg: Fakturagrunnlag/gioblankett
Tegninger



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Vigdis Mygland
Åsvegen 98

7715 STEINKJER

Vår ref:
01/01036-2/TMT

Arkiv
197/943

Deres ref:

Dato:
09.03.01

Godkjent melding om ombygging av bolig

Gnr.: 197	Bnr.: 943	Fnr.:	Snr.:	Adresse: Valhallvegen 21, 7724 STEINKJER
Tiltakshaver: Vigdis Mygland				
Tiltakets art: Mindre byggarb., bolig		Bruksareal i m ² 18		Byggets art: Enebolig

Det vises til melding om ombygging av bolig mottatt 22.02.01 av bygnings- og oppmålingsavdelingen.

Bygningsmyndigheten har følgende merknader til arbeidet som er meldt:

- Vinduer må tilfredstille forskriftens krav til rømning

Meldingen er behandlet i samsvar med reglene i plan- og bygningslovens § 86 a.

Øvrige opplysninger:

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager til å komme med merknader. Fristen regnes fra den dato nabovarsel er underskrevet eller rekommandert varsel er sendt. Når fristen er utløpt uten at det er innkommet merknader, kan arbeidet påbegynnes.

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

For behandling av meldingen skal det betales saksbehandlingsgebyr og evt. tilknytning for vann og avløp jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.

STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN



Gunnar Moe
Valhallvn. 21

7700 STEINKJER

Jnr. BS863231

JTE/gm

Steinkjer 8.8.86

VEDR. PÅBYGG, TAKOVERBYGG OG VERANDA PÅ VALHALLV. 21.

"Melding om mindre byggearbeid" vedr. ovennevnte datert 23.6.86 er mottatt av bygnings sjefen den 14.7.86.

Det er ikke mottatt merknader/protester fra berørte naboer eller gjenboere.

Bygnings sjefens frist til å kreve byggeplanene framlagt som søknad om byggetillatelse etter bygningslovens § 94 utløp 4.8.86.

Det forutsettes at takteking, utv. kledning og farge blir lik over hele huset.

Merknad:

Veranda anbefales utført i trykkimpregnerte materialer.

De bes gi beskjed hit når byggearbeidet er fullført.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr 200,-.

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Med hilsen

Håkon Holmli
fung. bygn.sjef

John Th. Eriksen
avd.ing.

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022

803/78

HK/43

Gunnar Moe
Valhallvegen 21
7700 Steinkjer

ANG. FERDIGATTEST ENEBOLIG PÅ VALHALLVEGEN 21 I STEINKJER.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 13.2.78,
hvor Deres frue var tilstede.

./. Vedlagt følger ferdigattest.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

Terrang må planeres med fall ut fra grunnmur.

Terrasse er ikke oppfylt. Dør til denne må holdes avsperrret
inntil arbeidet er utført.

Utvendig grunnmur er delvis upusset og innpussing av vinduer
og garasjeport gjenstår.

Beslag u.k. vinduer underetasje mangler.

Dekke over garasje er upusset og mangler rekkverk.

Dekke over garasje må isoleres slik at kuldegjennomslag
unngås.

Feieluke skal ha min. 30 cm avstand fra treverk.

Matskap mangler lufting.

Hobbyrom er utvidet noe mot entre.

Utførelsen er ellers i samsvar med godkjente tegninger.

Steinkjer, den 14.februar 1978

Bjarne Skogseth
bygn. insp.

Håkon Holmli
bygn. kontr.

Gjenpart sendt: Innskog A/S, v/ans.h. Steinmo.

3079/77.

UR/Tr.

Gunnar Moe,
Heggelivegen 11,
7700 Steinkjer

Enebolig på Valhallvegen 21.

Deres byggemelding datert 6.9.76 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 3. mai 1977 (sak 407/77), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Sanitæranlegget skal av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart.
2. Vaskerom, bad, w.c. og kjøkken må ventileres over tak.
3. Statistiske beregninger for altangulv/tak over garasje må innsendes før byggestart. O.k. ferdig dekke må ligge minst 10 cm. lavere enn u.k. svill.
Det må også leveres statistisk beregning for drager over hobbyrom.
4. Trevegger rundt våtrom i sokkel må settes på oppstøpt såle.
5. W.C. i sokkel må økes på bredden med 20-30 cm. hvis servant skal monteres.
6. Plassering av kjellervinduer i sportsbod/matbod må justeres som vist med rødt på tegning.

Merknad:

Innkjøringsforhold til garasje i sokkel kan by på problemer m.h.t. stigning. Dette må vurderes nærmere ved utstikkingen."

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes, for utstikking og kontroll.

3552 27.MAI 77
INDRØY
SORENSKRIVEREMDETE

S K J Ø T E

Steinkjer kommune skjøter og overdrar herved til

.....Gunnar Moe..... personnr

eiendommen .Valhallvegen.21..... og som

ideell andel av eiendommen i

Steinkjer kommune for en kjøpesum kr. .49.528.45.....

som er avgjort på omforenet måte.

Netto tomteareal i henhold til målebrev og andel av felles areal, samt andel av opparbeidelseskostnadene blir lagt til grunn ved beregning av tomtens kjøpesum. Kjøperen disponerer netto tomt - til gjerdelinje.

Kjøperen må selv betale eventuelle tilknytningsavgifter og gebyrer for vann, kloakk, renseanlegg, strøm o.l. (herunder strømtilførsel ved kabling) i samsvar med de til enhver tid gjeldende satser som er fastlagt av kommunen og Nord-Trøndelag El-verk når det gjøres krav om dette.

Fellesanlegg, offentlige anlegg for veg, vann og kloakk opparbeides av selgeren etter vedtatte planer. Likeledes opparbeides felles avkjørsler, (men unntatt garasje/parkeringsarealene) samt stikkledninger fram til naturlige tilknytningspunkter for alle tomtene. Omkostninger for nevnte anlegg er inkludert i kjøpesummen. Stikkledninger og ledninger forøvrig, tomt for garasjer på fellesareal, og/eller adkomst inn til den enkelte tomt som ikke er tatt med ved opparbeidelsen av feltet, opparbeides av den enkelte tomtekjøper. Tomteeiere innenfor samme gruppe er forpliktet til å delta i samarbeid om etablering og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal. Etter utført arbeid plikter tomtekjøperen å sette veg og ledninger i samme stand som før. Veg- og ledningsplan er utlagt på byingeniørens kontor.

Vedlikehold av stikkledninger fra anløpspunktet og inn til tomta og vedlikehold av avkjørsler, herunder snørydding, påligger eier av den eller de tomter som betjener seg av disse.

Hvis man ikke blir enige om fordelingen av eventuelle senere felles vedlikeholdsomkostninger, blir fordelingen å avgjøre av et lensmannsskjønn på de berørte tomteeiers bekostning.

- 2 -

Det er ikke anledning til å bruke offentlige vegger, samt tilhørende fortau og grøfter, som opplagsplass for materialer eller masser. Det må ikke kjøres med beltegående maskiner på opparbeidet veggrunn, eller kjøres med lastebiler og anleggsmaskiner inn på fortau slik at kantstein og fortau skades.

Bratteste stigning/fall på skråning for offentlig veg er av byingeniøren godkjent til 1 : 1,5. Ved opparbeidelse av tomt må det settes forstøtningsmur hvis skråningen skal gjøres brattere, og ellers må skråning for fylling og skjering ikke anlegges inn på regulert veggrunn.

Ved eventuelle skader som oppstår, f.eks. ved tomte- og byggearbeid og skader forøvrig, på veg- og ledningsanlegg og annenmanns eiendom, blir skaden å erstatte av skadeforvolderen.

Erstatningsansvaret avgjøres ved skjønn dersom minnelig ordning ikke kommer istand.

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

Kommunen har rett til å legge fram vann- og kloakkledninger samt elektriske ledninger og/eller kabler over eiendommen. Elektrisitets- og Telegrafverket er berettiget til stolpefeste og luftstrekke, samt legging av kabler uten å yte erstatning herfor.

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

Ved eventuelle skader som oppstår, f.eks. ved tomte- og byggearbeid og skader forøvrig, på veg- og ledningsanlegg og annenmanns eiendom, blir skaden å erstatte av skadeforvolderen. Erstatningsansvaret avgjøres ved skjønn dersom minnelig ordning ikke kommer istand.

Selgeren er i ethvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 2 - to - år etter at tomten er stilt til hans disposisjon. Hvis bebyggelse ikke er iverksatt innen nevnte frist, kan selgeren kreve å få tomten tilbakeført mot å tilbakebetale innbetalt kjøpesum i henhold til skjøte med tillegg av innbetalte omkostninger som kan belastes ny kjøper, samt det rentebeløp som eventuelt er beregnet i tiden fra 1.5.1977 til dato for avregning ved overskjøtingen. Forøvrig refunderes ikke renter. Dato for avregning ved overskjøtingen er 30.4.1977.

- 3 -

Hvis kjøperen selv ønsker å overdra eller bortfeste tomten i ubebygget stand, har selgeren forkjøpsrett til tomten mot slik godtgjørelse som nevnt i foregående avsnitt.

Tomten skal kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet uten Bygningsrådets skriftlige tillatelse. Kjøper av tomt kan ikke motsette seg eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomteiere.

Kjøperens rett til å disponere over tomten trer først i kraft fra skjøtets tinglysningsdato.

Kjøperen erklærer å ha besiktiget tomten og gjort seg kjent med de faktiske og rettslige forhold på stedet. Om trær, gressbunn eller lignende skulle være skadet på tomten ved opparbeidelse av veger og ledningsgrøfter, overtar selgeren intet ansvar herfor.

Steinkjer, den...18.4.77.....

STEINKJER KOMMUNE

.....*Bård Rannem*.....

Steinkjer kommune, ordf.

Vi bekrefter at Steinkjer kommune ved Bård Rannem har undertegnet i vårt nærvær og er over 20 år.

.....*Kjell Arne*.....
Adresse: STEINKJER KOMMUNE
Personnr.: 060448

.....*Knut Sten*.....
Adresse: STEINKJER KOMMUNE
Personnr.: 31.07.1919



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 197

Bnr: 943

Adresse: Valhallvegen 21

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 058,41	Basert på siste års forbruk	53 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 425,70	Basert på siste års forbruk	53 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	4 245,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 9 548,11		
	25% mva.	Kr. 2 387,03		
	SUM inkl. mva.	Kr. 11 935,14		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	7 361,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 19 296,14		

Vannmålerstand pr 01.01.2024:

3027 m3

Totalt utfakt. forskudd 2024:

22 m3



Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 20.06.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 7865831
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 197
Bruksnr: 943

Adresse: Valhallvegen 21, 7725 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	07.12.23	Feichyppighet:	Kategori 1, høy sotdannelse
Siste tilsyn:	20.06.24	Neste tilsyn:	2029

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul 8 på stua i 1.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.-.

Anmerkninger som er registrert:

1. Under tilsynet ble det observert riss i innerelement nummer 2 fra sotluken. Om risset utvikler seg til å bli en sprekk over 2 mm må det utbedres eller skorsteinen rehabiliteres.
2. Pulverapparatet er fra 2006, og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent sløkkemiddel i hver boenhet.

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS



Steinkjer kommune

Grunnkart

Eiendom: 197/943
Adresse: Valhallvegen 21
Dato: 06.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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: 06.06.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	943	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Valhallvegen 21, 7725 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 785 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: AHM7120
Matrikkel: 5006-197/943/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
 Lisa Monika Haug



Adresse:
 Valhallvegen 21,
 7725 STEINKJER

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 5 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Kursfortegnelse 18 kurser IM -- 02.07.2018 12:00:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2021-09-30
NELFO Samsvarserklæring IM - - 03.07.2018 01:22:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2018-07-03
Dokumentasjon av måleresultater 9 kurser - - 21.11.2019 11:	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2019-12-03
NELFO Samsvarserklæring IM - - 21.11.2019 11:57:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2021-09-30
NELFO Rapport fra risiko. og slutt IM - - 21.11.2019 12:01:	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2021-09-30

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.





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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: Valhallvegen 21
7725 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Telefon: 481 45 822
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

Vi hjelper deg med både råd og finansiering, slik at du har alt på plass for en trygg og god bolighandel.

STEINKJER:



**IDA
VASSMO**
Avdelingsbanksjef
Tlf. 908 34 663
iva@grong-sparebank.no



**TERJE BJÆRUM
ERIKSEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 990 24 144
ter@grong-sparebank.no



**ELLEN MARIE
TØRRING**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 980 80 183
emt@grong-sparebank.no



**INGRID
EINANG**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 916 24 816
iei@grong-sparebank.no



**LISA GAMST
AGLEN**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 908 20 484
lga@grong-sparebank.no



**INGUNN
MERETHE SOLLI**
Aut. finansiell rådgiver
Tlf. 906 96 463
iso@grong-sparebank.no

Grong Sparebank er til stede for deg
som kunde, og for nærmiljøet.



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

aktiv.
Tar deg videre