



aktiv.

Knesvegen 38, 7732 STEINKJER

**Følling/Kne - Enebolig med 5
soverom. Garasje. Eiendomstomt.
Kort veg til Snåsavatnet.**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 590 000,-
Omkostn.: Kr 41 100,-
Total ink omk.: Kr 1 631 100,-
Selger: Magnhild Margrethe Sørli

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total 153/177 kvm
Tomtstr.: 543.5 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 286, bnr. 12
Gnr. 286, bnr. 13
Gnr. 286, bnr. 14
Gnr. 286, bnr. 11
Oppdragsnr.: 1708250003

Din nye bolig?

Velkommen til Knesvegen 38!

En innholdsrik enebolig beliggende i landlige omgivelser, kun 15 minutters fra Steinkjer sentrum.

Umiddelbar nærhet til Snåsavatnet, tilgang til flere småbåthavner. Nærmeste finner man på Føllingstua camping. Flotte tur/friområder på Midterfjellet. Her er det også meget godt tilrettelagt vinters tid, med oppkjørt løypenett innover fjellet.

Barnehage og idrettsanlegg i Følling.

Ca. 6 minutter til barneskole i Kvam.

Boligen inneholder:

Kjeller: Gang og kjellerstue
1.Etasje: Vindfang, gang, trapperom, kjøkken, stue, omkleddingsrom, toalettrom, bad/vaskerom og 2 soverom.
2.Etasje: Gang, bad og 3 soverom.

Frittstående enkel garasje.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	64
Energiattest	69
Nabolagsprofil	76
Tegninger mottatt fra kommunen	78
Vedtak fra kommunen	81
Dispensasjon fra byggegrensen	85
Kommunale avgifter	86
Sammendrag fra boligmappe	87
Tinglyst erklæring	88
Planopplysninger fra kommunen	90
Kommuneplankart	96
Grunnkart	98
Budskjema	107

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 153 m²

BRA - e: 24 m²

BRA totalt: 177 m²

TBA: 6 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 42 m²

1. etasje

BRA-i: 78 m²

2. etasje

BRA-i: 33 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

6 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene i 2. etasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

543.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på Ca. 543,5 kvm fordelt på fire parseller.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger på toppen av Knesbakken, ca. 15 minutters kjøring fra Steinkjer sentrum. Det er nærhet til fine tur/friområder ved Snåsavatnet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og landbrukseiendommer

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Følling barnehage (1-5 år) 3.2 km

Kvam barnehage (1-5 år) 6.5 km

Jåddåren gårdsbarnehage (1-5 år) 10.3 km

Skoler

Kvam skole (1-7 kl.) 6.5 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 14.3 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 17.5 km

Steinkjer vgs. 17.5 km

Mære landbruksskole 28.9 km

Skolekrets

Ta kontakt med skolekontoret.

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 panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og topphengslade kjellervinduer med enkeltglass og innadslående vinduer på innsiden.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 16.01.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Noe fuktig treverk i kjelleren.

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

Beskrivelse: Mus for noen år siden, men kom bort.

Innhold

Kjeller: Gang og kjellerstue og 3 boder.

1. Etasje: Vindfang, gang, trapperom, kjøkken, stue, omkleddningsrom, toalettrom, bad/vaskerom og 2 soverom.

2. Etasje: Gang, bad, 3 soverom og kott.

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:

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering:

Det registreres sprekker i kledningen. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Kledningen er stedvis værslitt. Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er stedvis registrert manglende bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Opprinnelig bygg

Oppsummering:

Nb! Kontroll av loft ble utført i 2023, og omtalte punkter er fra da. Det var ikke mulig å kontrollere loftet på denne befaringen da boligen er tom og det ikke var gardintrapp tilstede. For oppdatert informasjon må loftet kontrolleres på nytt når det er mulig. Det registreres fuktmerker i sperrer ved pipa. Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i konstruksjonen (en vektprosent på 21,6).

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12% eller under 60 % RF

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering.

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Det registreres spor etter mus, og det som antas å være barkebille. Spor etter barkebille registreres på en takbjelke.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Tiltenkt luftespalte er redusert.

Anbefalte tiltak:

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Bedre ventilering anbefales etablert.

Nærmere kontroll av takteking/beslag ved pipe anbefales pga. fukt i trevirke ved pipen, og eventuelle lekkasjepunkter må utbedres.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

Oppsummering:

Nb! Kontroll av loft ble utført i 2023, og omtalte punkter er fra da. Det var ikke mulig å kontrollere loftet på denne befaringen da boligen er tom og det ikke var gardintrapp tilstede. For oppdatert informasjon må loftet kontrolleres på nytt når det er mulig. Det registreres spor etter mus.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet.

Anbefalte tiltak:

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres.

Takkonstruksjon

Oppsummering:

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. Det er ikke etablert noen luftespalter.

Anbefalte tiltak:

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Det er ikke foretatt kontroll av retningsavvik i kjeller da det stort sett er grovstøpte gulv og retningsavvik vil uansett forekomme. Det registreres stedvis knirk. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på soverom i 1. etasje.

Avviket er målt til 16 mm.

Forøvrig registreres det målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.

Anbefalte tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Det registreres en del pussavskalling / sprekker i pipen rett under himling i 2. etasje.

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken. Eventuelle feil og mangler, samt høyde over tak er derfor ikke mulig å kontrollere. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak:

Kontroll av årsak til, og utbedring av pussavskalling oppunder himling i 2. etasje anbefales utført. En ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen anbefales utført. Denne kontrollen er utført etter befaringen undertegnede foretok i 2023. Det henvises til denne rapporten for utfyllende informasjon.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:

Det er etablert en eldre kjøkkeninnredning med dertil tilhørende slitasje. Noen dører bør justeres. Tilstandsgrad er satt ut i fra alder og slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Justeringer og vedlikehold må påregnes.

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering:

Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Høyde på rekkverk anbefales økt til 90 cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Trapp mellom 1. og 2. etasje

Oppsummering:

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering:

Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert på bod i kjelleren. Det registreres sen avrenning fra dusj.

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

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte. Det registreres en vakumventil på kaldloft.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av sen avrenning fra dusj anbefales utført.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering:

De fleste vannrørene i boligen er antatt fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør i kjeller er ikke isolerte og potensielt utsatt for frost. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak:

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk

Oppsummering:

Boligen har i all hovedsak et eldre elanlegg selv om det er foretatt en del oppgraderinger i de siste årene. Det er en sikring mer i skapet enn det som er oppført i kursfortegnelsen. Eier informerte om at disse ikke er tilkoblet noen kurs. Gjelder sikring nr 4 og nr 14.

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i at deler av elanlegget er gammelt anbefales det på generelt grunnlag gjennomført en elkontroll.

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.

Forhold som har fått TG3:

Drenering

Oppsummering:

Det registreres manglende topplister. Det er stedvis fall inn mot grunnmur. 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.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Det er synlige fukskader i overflater i kjellerstuen og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. For videre omtale se punkt om «Rom under terreng».

Anbefalte tiltak

Drenering må skiftes.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering:

Det registreres synlige skader i utlektede vegger og oppforet gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig. Det ble foretatt piggmåling i trevirke både på gulv og i nedre del av vegg, og målingen viste en vektprosent fukt på opptil 25,5. Det kan antas at verdiene kunne blitt enda høyere ved hulltaking og måling i bakenforliggende konstruksjon.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnehold under 12% eller under 60 % RF

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering.

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille,

råtebille

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Anbefalte tiltak:

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Kostnadsoverslag knyttes til fjerning av trevirke, og ikke til en eventuell ny oppbygging.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering:

Det blir påvist sprekke i vindusglass på kjellervindu i trapp. Flere vinduer er punkterte.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte. Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Omrammingsbord er ført helt ned på beslag. Vinduer fra 2018 gis TG-1.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering:

Det er etablert en taktekkning med glatt overflate og det er krav til snøfangere. Det er etablert snøfangere over inngangsparti, men ikke rundt boligen forøvrig. Det er krav til stige for adkomst for feier. Dette er etablert.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres rundt boligen for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmesentral

Oppsummering:

Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen. Varmepumpen sluttet å virke i desember 2024.

Anbefalte tiltak:

Varmepumpen må repareres eller skiftes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 2. etasje

Oppsummering:

Badet er ikke i bruk, og hulltaking anses derfor ikke som nødvendig.

Anbefalte tiltak:

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering:

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak:

Adkomst til krypkjelleren må etableres så inspeksjon kan gjennomføres.

Lovlighet:

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Det er ferdigattest på tilbygget.

Takhøyden måles til ca 197 cm i kjellerstue. Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2

m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak. Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 16.01.2025. 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

2018 - Pusset opp bad i 1. etasje, nye overflater, og ny innredning. Utført av BS-bygg, Steinkjer bad og våtrom og Semi elektro - opplyst av eier. Pusset opp toalettrom.

Samme bedrifter som på bad nevnt ovenfor. En del elektrikerarbeid, herunder følgende:

Nytt sikringssskap med innmat, nytt el-anlegg soverom 2. etasje, ny kurs til

varmtvannsbereder, ny kurs til oppvaskmaskin, stue, samt elektrisk ifm oppussing av

nevnte bad. Utført av Semi elektro - opplyst av eier. Byttet 2 vinduer i 2. etasje og glass

i et vindu i kjeller. Ny himling av takess på stue. Nytt gulv omkleddningsrom og nesten

alle gulv i 2. etasje.

2019 - Etablerte snøfangere over inngangsparti - utført av Steinkjer by og bygdaservice - opplyst av eier. Byttet ytterdør - utført av BS-bygg.

2020 - Monterte brukt innredning på kjøkken. Antatt å være fra 80 tallet.

2021 - Etablerte gulvvarme i yttergang - utført av Inderdal elektro. Nytt gulv i yttergang.

2023 - La nytt gulv i trappegang.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Forsikringsselskap

If

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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.

Tidligere eier har delt av ett soverom i 2.etasje til å bli to soverom. Dette er ikke byggemeldt. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring. Varmepumpe.

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

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 590 000

Kommunale avgifter

Kr 14 889

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vanngebyr, septiktømming, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt.

Eiendommen har vannmåler

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 731 m³.

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

Årlig gebyr for feiing/tilsyn kr. 612,- kommer i tillegg

Formuesverdi primær

Kr 442 104

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 768 417

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 286, bruksnummer 12 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 286, bruksnummer 13 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 286, bruksnummer 14 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 286, bruksnummer 11 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/286/11:

21.03.1957 - Dokumentnr: 634 - Best. om vann/kloakkledn.

Vegvesenets betingelser vedtatt

15.05.1957 - Dokumentnr: 1082 - Best. om adkomstrett

Vegvesenets betingelser vedtatt

19.12.1956 - Dokumentnr: 2858 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:286 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 202981 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:286 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 1835013 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:286 Bnr:11

22.06.1981 - Dokumentnr: 4133 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:286 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:286 Bnr:16

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:286 Bnr:18

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold til Bygningsloven

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg datert 12.01.1982. Det er ikke utstedt ferdigattest for selve oppføringen av boligen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.01.1982.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei og vann. Privat avløp med septiktank. Det er privatestikkledning fra eiendommen og frem til offentlig nett/tilkobling.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan med bestemmelser er Reguleringsplan for E6 Langhammer - Haug.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

1 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

39 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

41 100 (Omkostninger totalt)

56 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

59 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 631 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 646 200 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 649 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 41 100

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 deknings salg 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 og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 49.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 1 500 Kommunale opplysninger (henter kun inn det nødvendige)
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 4 000 Tilretteleggingsgebyr
- 1 875 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 7 000 Utlegg takst/tilstandsrapport (Oppdatering, estimert pris)
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk.

Totalt kr: 84 050

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

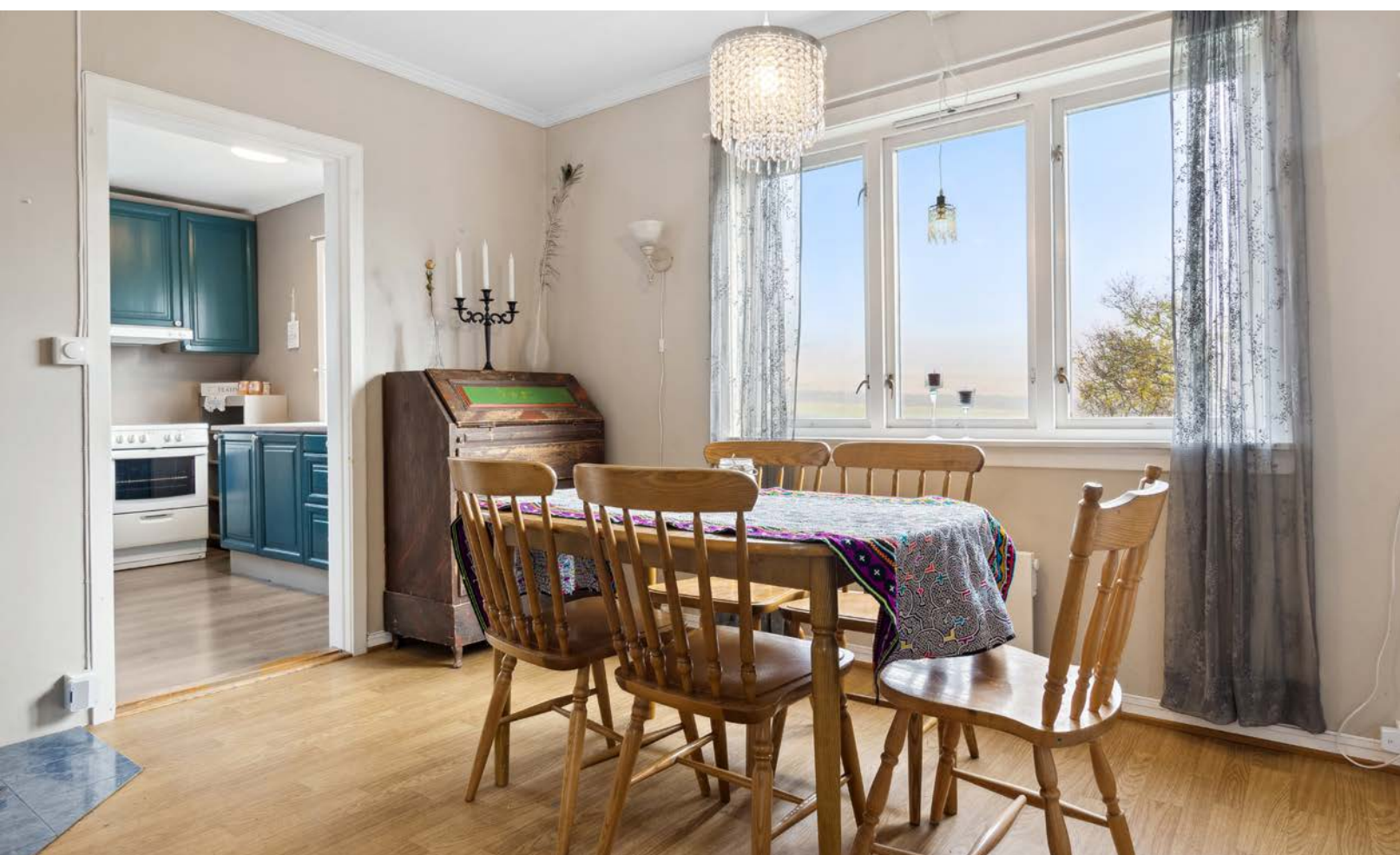
Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

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

Salgsoppgavedato

17.01.2025

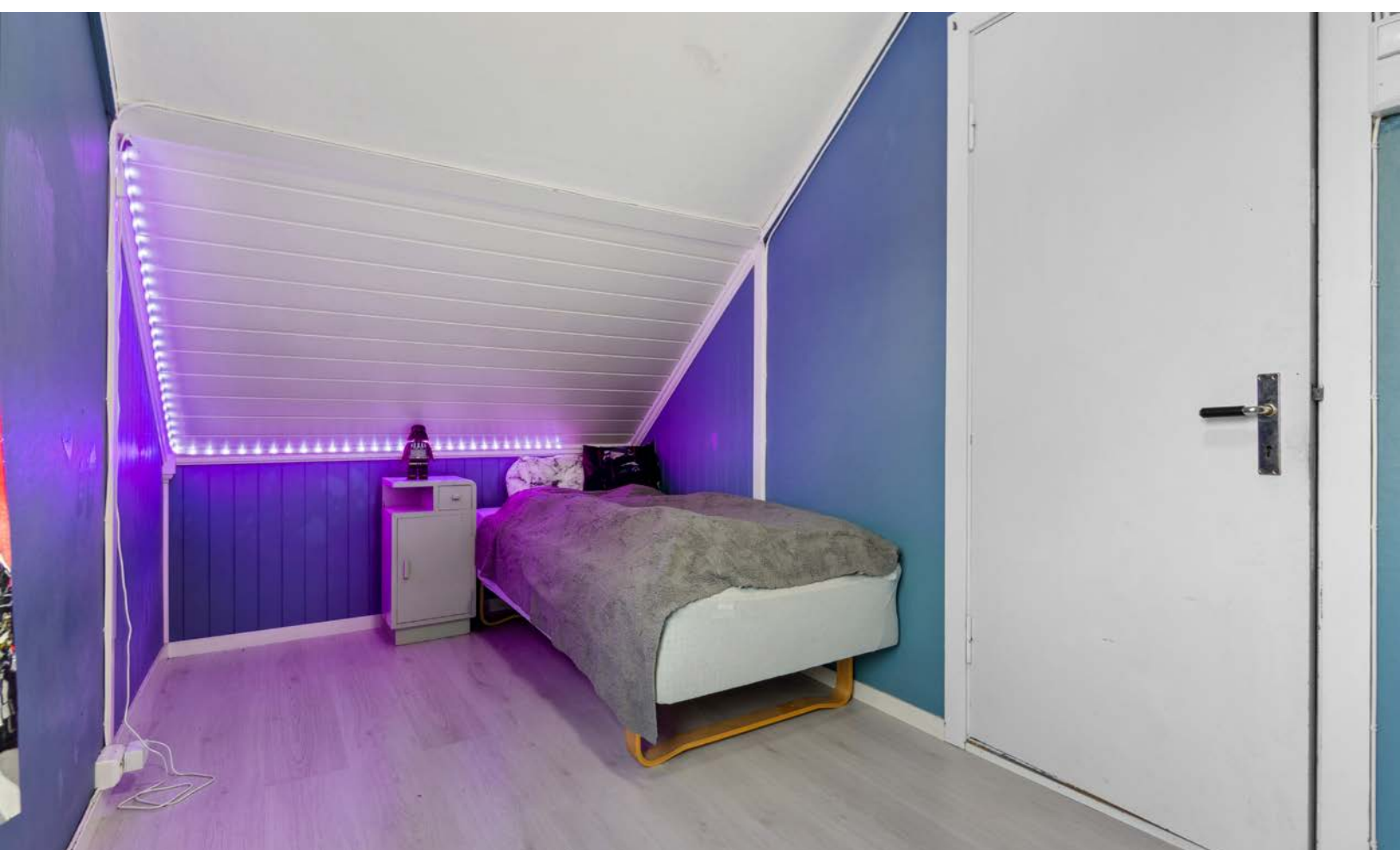




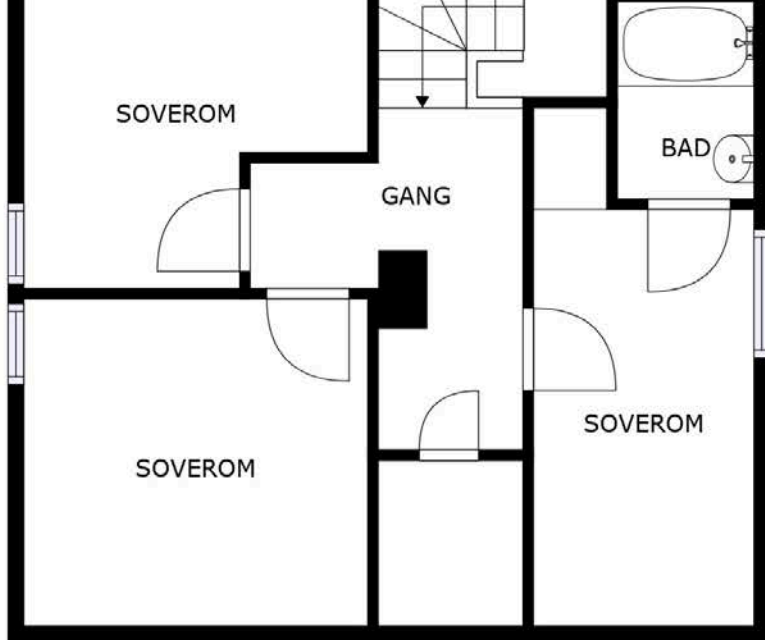








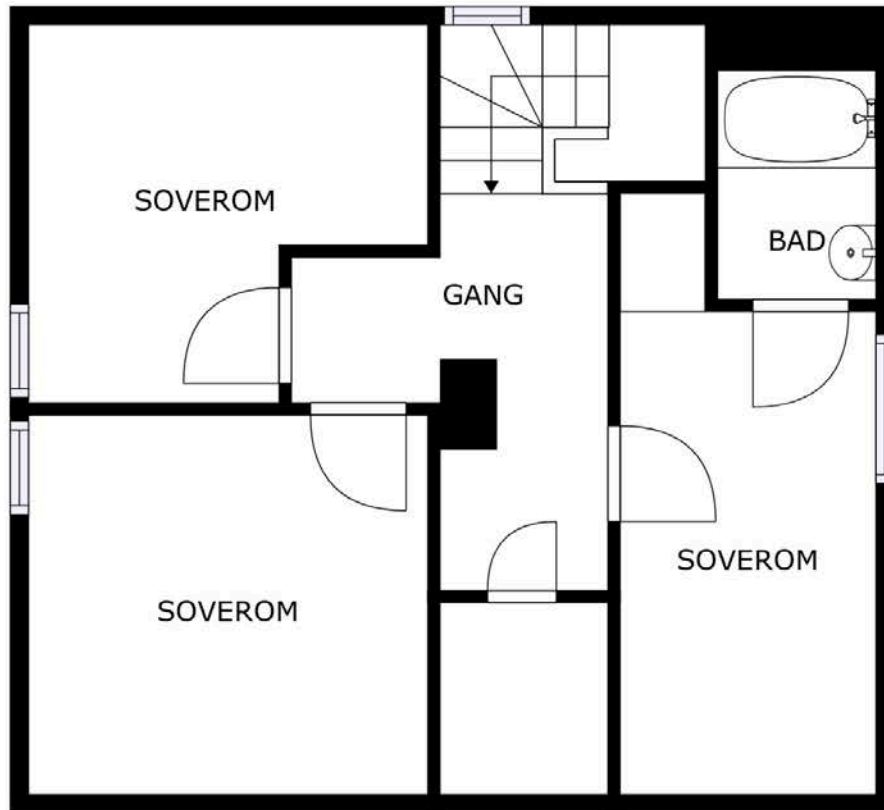


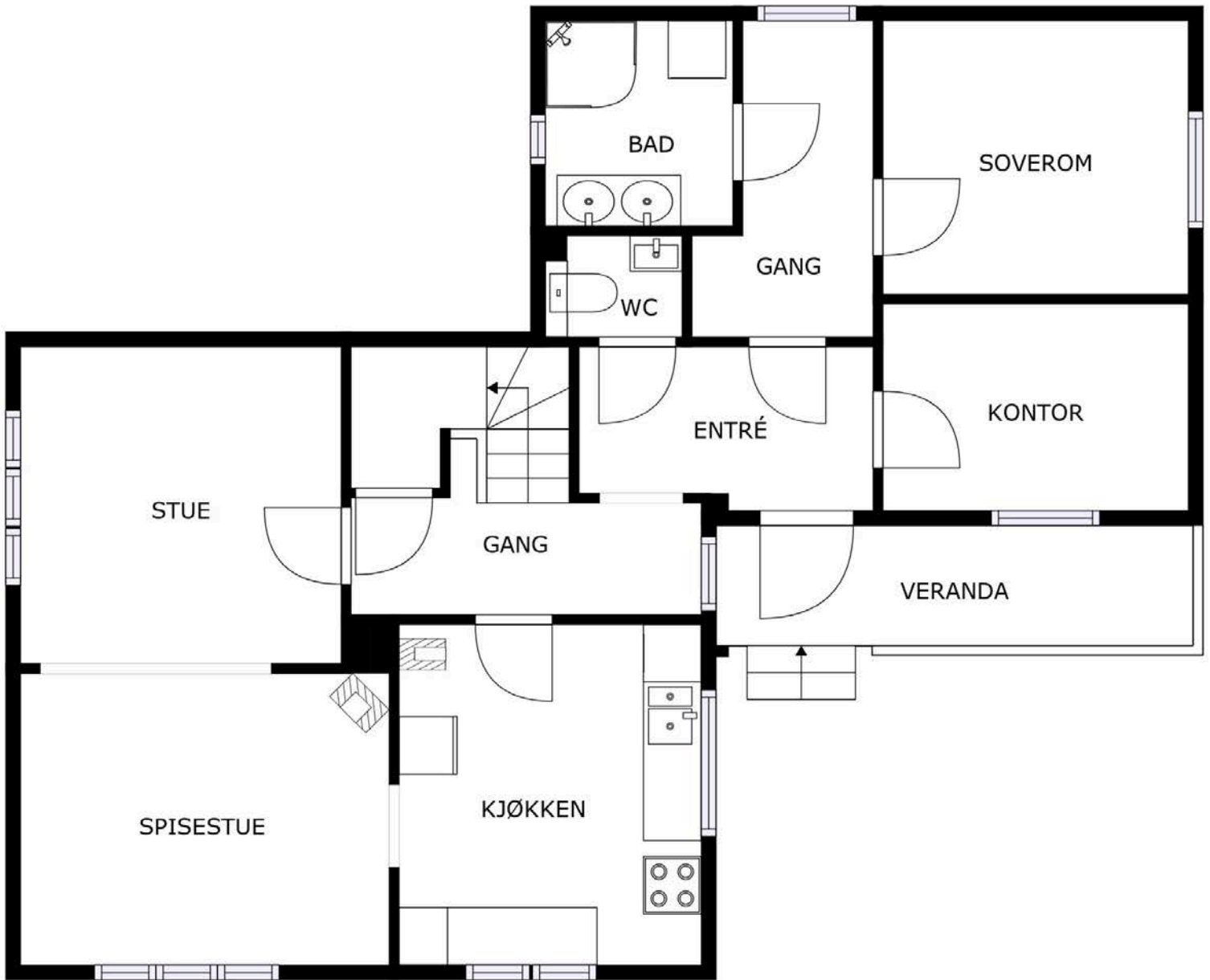


2. ETASJE



1. ETASJE





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

Vedlegg

Knesvegen 38

7732 STEINKJER

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1958

BRA: 153 m²

BRA (ny arealstandard): 177 m²

BRA-i (ny arealstandard): 153 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/10731>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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

Drenering

Oppsummering

Det registreres manglende topplst.

Det er stedvis fall inn mot grunnmur.

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.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Det er synlige fukskader i overflater i kjellerstuen og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

For videre omtale se punkt om «Rom under terreng».

Anbefalte tiltak

Drenering må skiftes.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres synlige skader i utlekkede vegger og oppforet gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig.

Det ble foretatt piggmåling i trevirke både på gulv og i nedre del av vegg, og målingen viste en vektprosent fukt på opptil 25,5. Det kan antas at verdiene kunne blitt enda høyere ved hulltaking og måling i bakenforliggende konstruksjon.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12% eller under 60 % RF

Akseptabelt fukttinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Anbefalte tiltak

Alt av organiske materialer mot murflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Kostnadsoverslag knyttes til fjerning av trevirke, og ikke til en eventuell ny oppbygging.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass på kjellervindu i trapp.

Flere vinduer er punkterte.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Omrammingsbord er ført helt ned på beslag.

Vinduer fra 2018 gis TG-1.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfangere.

Det er etablert snøfangere over inngangsparti, men ikke rundt boligen forøvrig.

Det er krav til stige for adkomst for feier. Dette er etablert.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres rundt boligen for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Varmesentral

Oppsummering

Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.

Varmepumpen sluttet å virke i desember 2024.

Anbefalte tiltak

Varmepumpen må repareres eller skiftes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 2. etasje

Oppsummering

Badet er ikke i bruk, og hulltaking anses derfor ikke som nødvendig.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

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

Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i kledningen.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Kledningen er stedvis værslitt.

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

Det er stedvis registrert manglende bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft

(konstruksjonsoppbygging): Opprinnelig bygg

Oppsummering

Nb! Kontroll av loft ble utført i 2023, og omtalte punkter er fra da. Det var ikke mulig å kontrollere loftet på denne befaringen da boligen er tom og det ikke var gardintrapp tilstede. For oppdatert informasjon må loftet kontrolleres på nytt når det er mulig.

Det registreres fuktmerker i sperrer ved pipa.

Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i konstruksjonen (en vektprosent på 21,6).

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12% eller under 60 % RF

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Det registreres spor etter mus, og det som antas å være barkebille. Spor etter barkebille registreres på en takbjelke.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Tiltenkt luftespalte er redusert.

Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Bedre ventilering anbefales etablert.

Nærmere kontroll av taktekking/beslag ved pipe anbefales pga fukt i trevirke ved pipen, og eventuelle lekkasjepunkter må utbedres.

Oppsummering

Nb! Kontroll av loft ble utført i 2023, og omtalte punkter er fra da. Det var ikke mulig å kontrollere loftet på denne befaringen da boligen er tom og det ikke var gardintrapp tilstede. For oppdatert informasjon må loftet kontrolleres på nytt når det er mulig.

Det registreres spor etter mus.

Det er ingen form for dampspærre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet.

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Det er ikke etablert noen luftespalter.

Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er ikke foretatt kontroll av retningsavvik i kjeller da det stort sett er grovstøpte gulv og retningsavvik vil uansett forekomme.

Det registreres stedvis knirk.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på soverom i 1. etasje. Avviket er målt til 16 mm. Forøvrig registreres det målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.

Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres en del pussavskalling / sprekker i pipen rett under himling i 2. etasje.

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken. Eventuelle feil og mangler, samt høyde over tak er derfor ikke mulig å kontrollere.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Kontroll av årsak til, og utbedring av pussavskalling oppunder himling i 2. etasje anbefales utført.

En ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen anbefales utført. Denne kontrollen er utført etter befaringen undertegnede foretok i 2023. Det henvises til denne rapporten for utfyllende informasjon.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er etablert en eldre kjøkkeninnredning med dertil tilhørende slitasje.

Noen dører bør justeres.

Tilstandsgrad er satt ut i fra alder og slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Justeringer og vedlikehold må påregnes.

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Høyde på rekkverk anbefales økt til 90 cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Trapp mellom 1. og 2. etasje

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Det registreres sen avrenning fra dusj.

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

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte. Det registreres en vakumventil på kaldloft.

Anbefalte tiltak

Utbedring av sen avrenning fra dusj anbefales utført.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

De fleste vannrørene i boligen er antatt fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør i kjeller er ikke isolerte og potensielt utsatt for frost.

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

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Elektrisk

Oppsummering

Boligen har i all hovedsak et eldre elanlegg selv om det er foretatt en del oppgraderinger i de siste årene.

Det er en sikring mer i skapet enn det som er oppført i kursfortegnelsen. Eier informerte om at disse ikke er tilkoblet noen kurs. Gjelder sikring nr 4 og nr 14.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i at deler av elanlegget er gammelt anbefales det på generelt grunnlag gjennomført en elkontroll.

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.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren må etableres så inspeksjon kan gjennomføres.

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er ferdigattest på tilbygget.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Takhøyden måles til ca 197 cm i kjellerstue.

Krav til takhøyde: minst 2,20 m.

Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes.

Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år og må byttes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.1.2025

Rapportdato
17.1.2025

Hjemmelshavere

Navn: Magnhild Margrethe Sørli

Tilstede ved inspeksjon: Ja

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: Knesvegen 38, 7732 Steinkjer

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 286 Bruksnr: 11 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1958 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bygg.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og topphengslede kjellervinduer med enkeltglass og innadslående vinduer på innsiden.

Ut i fra dato på tegninger og ferdigattest på tilbygg er boligen bygd på i 1981/1982.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Pusset opp bad i 1. etasje, nye overflater, og ny innredning. Utført av BS-bygg, Steinkjer bad og våtrom og Semi elektro - opplyst av eier. Pusset opp toalettrom. Samme bedrifter som på bad nevnt ovenfor. En del elektrikerarbeid, herunder følgende: Nytt sikringskap med innmat, nytt el-anlegg soverom 2. etasje, ny kurs til varmtvannsbereider, ny kurs til oppvaskmaskin, stue, samt elektrisk ifm oppussing av nevnte bad. Utført av Semi elektro - opplyst av eier. Byttet 2 vinduer i 2. etasje og glass i et vindu i kjeller. Ny himling av takess på stue. Nytt gulv omkleddningsrom og nesten alle gulv i 2. etasje.	Ja

2019	Etablerte snøfangere over inngangsparti - utført av Steinkjer by og bygdaservice - opplyst av eier. Byttet ytterdør - utført av BS-bygg.	Nei
2020	Monterte brukt innredning på kjøkken. Antatt å være fra 80 tallet.	Nei
2021	Etablerte gulvvarme i yttergang - utført av Inderdal elektro. Nytt gulv i yttergang.	Ja
2023	La nytt gulv i trappegang.	Nei

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	42	20	22	Gang og kjellerstue.	3 boder.
1. etasje	78	78	0	Vindfang, gang, trapperom, kjøkken, stue, omkleddingsrom, toalettrom, bad/vaskerom og 2 soverom.	
2. etasje	33	31	2	Gang, bad og 2 soverom.	Kott.
Totalt m²	153	129	24		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Garasje	24	0	24		Garasje.
Totalt m²	24	0	24		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	42	42	0	0	0
1. etasje	78	78	0	0	6
2. etasje	33	33	0	0	0
Totalt m²	153	153	0	0	6

Øvrige arealer (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Garasje	24	0	24	0	0
Totalt m²	24	0	24	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealene i 2. etasje må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det registreres bruk av grunnmursplast rundt boligen, noe som ikke var vanlig ved byggeår, så det er mulig at drenering ble skiftet i f.eks sammenheng med oppføring av tilbygget ved starten på 80 tallet.	
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-3
Det registreres manglende topplst.	
Det er stedvis fall inn mot grunnmur.	
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.	
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.	
Det er synlige fukskader i overflater i kjellerstuen og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.	
For videre omtale se punkt om «Rom under terreng».	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drenering må skiftes.	
Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
-------------------------	--------------------

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
<p>Inspeksjonen begrenser seg til synlige overflater på inn og utside.</p> <p>Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.</p>	
TG-1	

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av kryp kjeller	
<p>Kryp kjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Adkomst til kryp kjelleren må etableres så inspeksjon kan gjennomføres.</p>	
TG-IU	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
<p>Kjelleren er delvis innredet for boligformål med en kjellerstue.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
<p>Det antas at innredet rom er tilordnet etter byggeår, men det er ukjent når.</p>	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Det registreres synlige skader i utlekkede vegger og oppforet gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig.

Det ble foretatt piggmåling i trevirke både på gulv og i nedre del av vegg, og målingen viste en vektprosent fukt på opptil 25,5. Det kan antas at verdiene kunne blitt enda høyere ved hulltaking og måling i bakenforliggende konstruksjon.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12% eller under 60 % RF

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Alt av organiske materialer mot murlflater bør fjernes. Eventuell ny oppbygging kan vurderes etter utbedring av drenering.

Kostnadsoverslag knyttes til fjerning av trevirke, og ikke til en eventuell ny oppbygging.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.5 Balkong, terrasse, platting

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
Antatt etablert ifm bygging av tilbygg på starten av 80 tallet.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
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 teknet?	Nei

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

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

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

Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Trevinduer med koblet glass.

Kjellervindu med 2 separate enkeltglass.

Ytterdør med glass.

Innvendige slette finerdører, delvis malte, samt at 2 av dørene i kjeller er hjemmesnekra dører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Kjellervinduer er fra byggeår. De fleste vinduene på boligen forøvrig er skiftet på tidlig 80 tall. 2 vinduer i 2. etasje er skiftet i 2018.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

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-3**

Det blir påvist sprekk i vindusglass på kjellervindu i trapp.

Flere vinduer er punkterte.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Karmen er værslitte.

Flere vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Omrammingsbord er ført helt ned på beslag.

Vinduer fra 2018 gis TG-1.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligen ble tilbygd på tidlig 80 tall, og deler av kledningen er fra da. Ellers er store deler av kledningen fra byggeår.	
Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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?	Ja
Oppsummering av yttervegger	
<p>Det registreres sprekker i kledningen.</p> <p>Det registreres stedvis råteskader i trekledning.</p> <p>Kledningen er stedvis værslitt.</p> <p>Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.</p> <p>Det er stedvis registrert manglende bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

TG-2

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging): Opprinnelig bygg

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
<p>Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.</p> <p>Inspeksjon er foretatt fra gardintrapp i lofts Luke, så inspeksjonen er noe begrenset.</p> <p>Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon.</p>	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Nb! Kontroll av loft ble utført i 2023, og omtalte punkter er fra da. Det var ikke mulig å kontrollere loftet på denne befaringen da boligen er tom og det ikke var gardintrapp tilstede. For oppdatert informasjon må loftet kontrolleres på nytt når det er mulig.

Det registreres fuktmerker i sperrer ved pipa.

Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i konstruksjonen (en vektprosent på 21,6).

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12% eller under 60 % RF

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Det registreres spor etter mus, og det som antas å være barkebille. Spor etter barkebille registreres på en takbjelke.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Tiltenkt luftespalte er redusert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Bedre ventilering anbefales etablert.

Nærmere kontroll av taktekking/beslag ved pipe anbefales pga fukt i trevirke ved pipen, og eventuelle lekkasjepunkter må utbedres.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging): Tilbygg

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.	
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?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
<p>Nb! Kontroll av loft ble utført i 2023, og omtalte punkter er fra da. Det var ikke mulig å kontrollere loftet på denne beferingen da boligen er tom og det ikke var gardintrapp tilstede. For oppdatert informasjon må loftet kontrolleres på nytt når det er mulig.</p> <p>Det registreres spor etter mus.</p> <p>Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er etablert etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.11 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?	Ja

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-2**

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Det er ikke etablert noen luftespalter.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

6.12 Takteking

Type tekking

Metallplater

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekkingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

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 tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av takteking**TG-1**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?

Ja

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-3**

Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfangere.

Det er etablert snøfangere over inngangsparti, men ikke rundt boligen forøvrig.

Det er krav til stige for adkomst for feier. Dette er etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres rundt boligen for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.14 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
<p>Det er ikke foretatt kontroll av retningsavvik i kjeller da det stort sett er grovstøpte gulv og retningsavvik vil uansett forekomme.</p> <p>Det registreres stedvis knirk.</p> <p>Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.</p> <p>Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på soverom i 1. etasje. Avviket er målt til 16 mm. Forøvrig registreres det målbare skjevheter, men tiltak anses ikke som nødvendig.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er etablert en vedovn på stuen og på kjøkkenet.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Det registreres en del pussavskalling / sprekker i pipen rett under himling i 2. etasje.

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken. Eventuelle feil og mangler, samt høyde over tak er derfor ikke mulig å kontrollere.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kontroll av årsak til, og utbedring av pussavskalling oppunder himling i 2. etasje anbefales utført.

En ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen anbefales utført. Denne kontrollen er utført etter befaringen undertegnede foretok i 2023. Det henvises til denne rapporten for utfyllende informasjon.

6.16 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-2**

Det er etablert en eldre kjøkkeninnredning med dertil tilhørende slitasje.

Noen dører bør justeres.

Tilstandsgrad er satt ut i fra alder og slitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Justeringer og vedlikehold må påregnes.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1****6.17 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

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

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
<p>Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.</p> <p>Det er ferdigattest på tilbygget.</p>	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Takhøyden måles til ca 197 cm i kjellerstue.</p> <p>Krav til takhøyde: minst 2,20 m. Ved endring fra tilleggsdel til hoveddel for bygg oppført før 1.juli 2011 (TEK10) kan takhøyde ned til 2 m godkjennes. Deler av rom og etasjer kan ha lavere takhøyde jfr. skråtak.</p> <p>Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år og må byttes.	

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-1

6.19 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.	
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Høyde på rekkverk anbefales økt til 90 cm.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.20 Trapp: Trapp mellom 1. og 2. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspirer slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
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
<p>Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert på bod i kjelleren.</p> <p>Det registreres sen avrenning fra dusj.</p> <p>Det meste av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p> <p>Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte. Det registreres en vakumventil på kaldloft.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utbedring av sen avrenning fra dusj anbefales utført.</p> <p>Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p>	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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?	Ja
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**

De fleste vannrørene i boligen er antatt fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør i kjeller er ikke isolerte og potensielt utsatt for frost.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Deler av det elektriske anlegget er oppgradert siden 2018.

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?

Ja

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?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-2**

Boligen har i all hovedsak et eldre elanlegg selv om det er foretatt en del oppgraderinger i de siste årene.

Det er en sikring mer i skapet enn det som er oppført i kursfortegnelsen. Eier informerte om at disse ikke er tilkoblet noen kurs. Gjelder sikring nr 4 og nr 14.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i at deler av elanlegget er gammelt anbefales det på generelt grunnlag gjennomført en elkontroll.

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen er etablert etter byggeår.	
Eier informerte om at pumpen er en brukt varmpumpe som ble installert av Semi elektro. Pumpen antas å være fra ca 2010, men det kan ikke fastslås med sikkerhet.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-3
Det er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.	
Varmepumpen sluttet å virke i desember 2024.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Varmepumpen må repareres eller skiftes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.25 Varmtvannsbereider

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1998	
Størrelse	
194 liter.	

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
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.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.27 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2018.	
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?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	

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?	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?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Sluk er plassert under dusjkabinett.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, et høyskap, et speilskap, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene 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 omkleddingsrom. Det opplyses om at det ikke er mot våtsone da den ikke er tilgjengelig.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere.

6.28 Våtrom: Bad 2. etasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Badet er ikke i bruk, og hulltaking anses derfor ikke som nødvendig.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000****6.29 Støttemur**

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250003	
Selger 1 navn	
Magnhild Margrethe Sørli	
Gateadresse	
Knesvegen 38	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7732
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	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	If
Polise/avtalenr.	

Document reference: 1708250003

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: MMS

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	.
Arbeid utført av	Steinkjer bad&våtrom

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

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	Nei
------	-----

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

Nei Ja

Beskrivelse	Noe fuktig treverk i kjelleren.
-------------	---------------------------------

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

Nei Ja

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

Beskrivelse	Mus for noen år siden, men kom bort.
-------------	--------------------------------------

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nå, Inderdal Elektro
Arbeid utført av	Semi Elektro

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Tilstandsrapport fra høsten 2023

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: 1708250003

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.

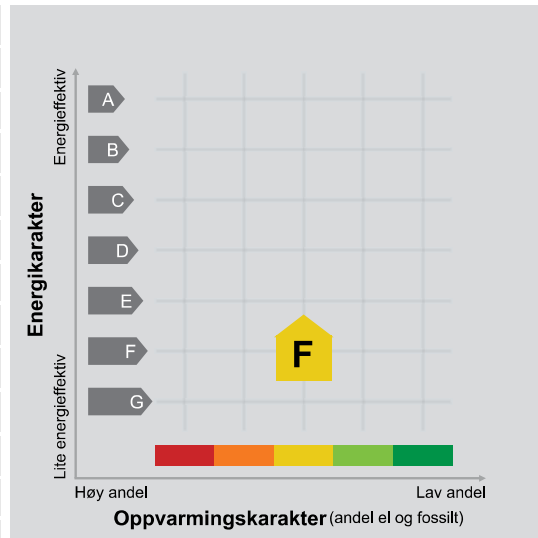
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnhild Margrethe Sørli	ddabe387f83af7521e4b7a4c 9c411a0c768a2515	06.01.2025 16:11:56 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708250003

- 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	Knesvegen 38
Postnummer	7732
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	286
Bruksnummer	11
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185059251
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	021daef2-ae9a-46d5-af98-37d99d0cc915
Dato	18.10.2023



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. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Termografering og tetthetsprøving**

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	153
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon



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](tel:80049003).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Knesvegen 38
Postnummer: 7732
Sted: STEINKJER
Kommune: Steinkjer
Bolignummer: H0101
Dato: 18.10.2023 13:05:17
Energimerkenummer: 021daef2-ae9a-46d5-af98-37d99d0cc915

Kommunennummer: 5006
Gårdsnummer: 286
Bruksnummer: 11
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 185059251

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: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 6: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 7: 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 8: Montering tetningslister

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

Tiltak 9: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Brukertiltak

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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 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.

Nabolagsprofil

Knesvegen 38

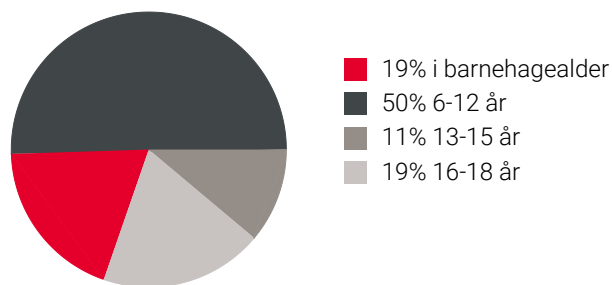
Offentlig transport

🚏 Lintrøhaugen	3 min 🚶
Linje 690	0.2 km
🚏 Steinkjer stasjon	18 min 🚗
Linje F7, R70	17 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 6 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 34 min 🚗

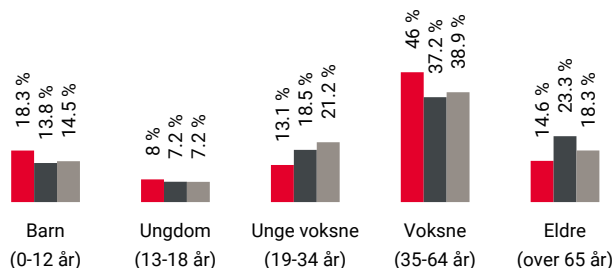
Skoler

Kvam skole (1-7 kl.)	6 min 🚗
82 elever, 5 klasser	6.5 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	14 min 🚗
311 elever, 18 klasser	14.3 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	18 min 🚗
498 elever, 38 klasser	17.5 km
Steinkjer vgs	18 min 🚗
750 elever, 44 klasser	17.5 km
Mære landbruksskole	27 min 🚗
165 elever	28.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kne	134	60
Kommune: Steinkjer	24 004	11 970
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Følling barnehage (1-5 år)	3 min 🚗
25 barn	3.2 km
Kvam barnehage (1-5 år)	6 min 🚗
21 barn	6.5 km
Jåddåren gårdsbarnehage (1-5 år)	11 min 🚗
22 barn	10.3 km

Dagligvare

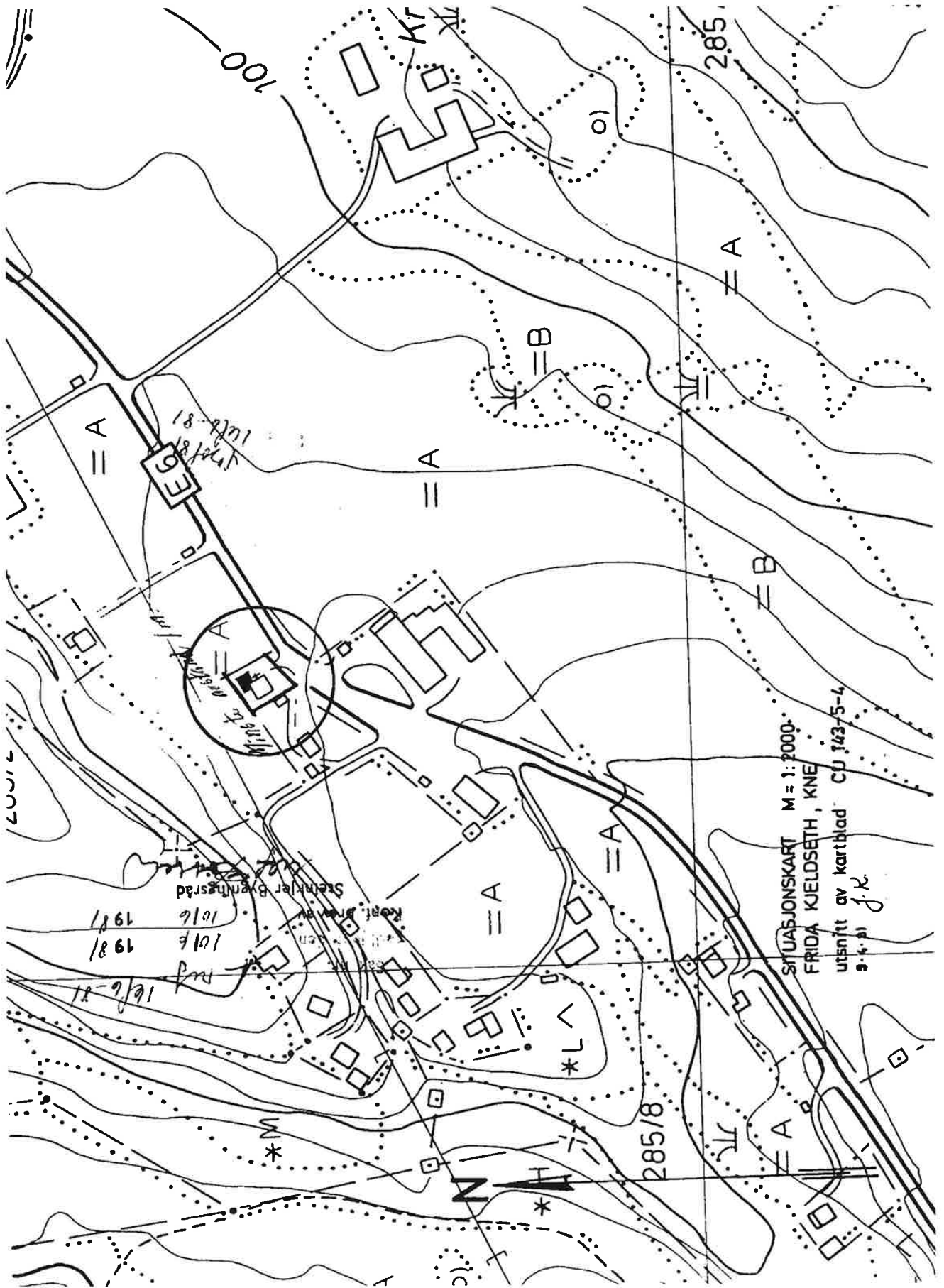
Coop Marked Kvam	7 min 🚗
Post i butikk, PostNord	6.9 km
Coop Marked Stod	16 min 🚗
PostNord	13.3 km

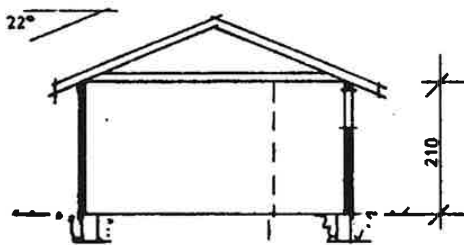
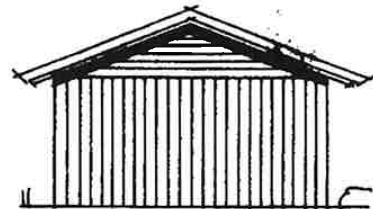
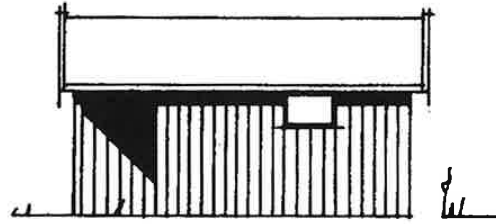
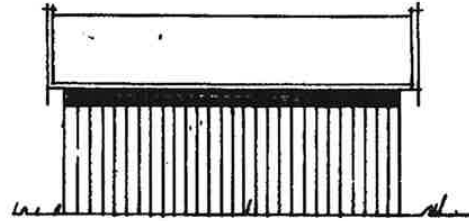
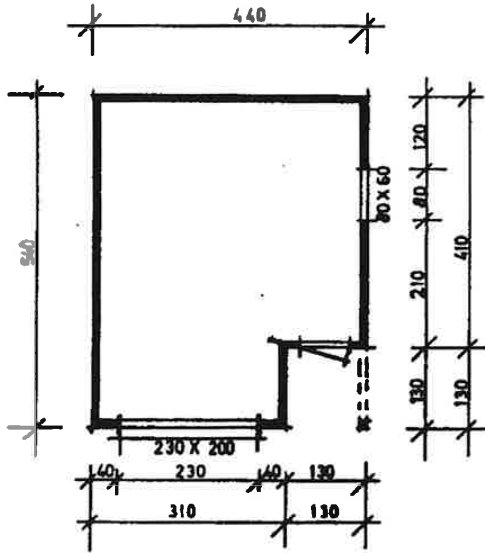
Sport

⚽ Semsmyra stadion	4 min 🚗
Fotball	3 km
⚽ Sem skole	5 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill	3.9 km
🏊 Care Treningssenter Steinkjer	18 min 🚗
🏊 3T-Steinkjer	19 min 🚗



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





71998

LOA

BYGGHERRE	<i>Fride Gjeldseth</i>	AREAL: BRUTTO 23,7	NETTO 22,0
KOMMUNE	<i>Steinkjer</i>	MÅL 1:100	DATO 8.6.82.
		TEGN.: T. J.	

Frostagarasjen nr. 7

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 162/82
HH/tv

Frida Kjeldseth
Kne

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest tilbygg på Heimly, gnr. 286, bnr. 11-12 ved Kne.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 11.2.82
hvor De selv var tilstede.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

Utførelsen er i samsvar med godkjente tegninger.

Steinkjer, den 12. januar 1982

Ulf Rossen
bygn.sjef

Håkon Holmlid
avd.ing.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 3053/81.
UR/Tr.

Frida Kjeldseth,
"Heimly",
Kne,
7700 Steinkjer

St. Bygn. råd
Sak. nr. 452/81
møte 16/6-81

Tilbygg til bolig.

Byggemelding og nabovarsel datert 6.5.81 er mottatt. Nåværende hus er på 52,5 m² i 1 1/2 etasje, tilbygg er på 33,6 m² i en etasje uten kjeller, og inneholder bad, w.c., gang, utvidelse av vindfang + et disponibelt rom på 16,4 m².

Det er innredet w.c. og bad fra før i huset, og tilbygget representerer i så måte bare en omplassering av utstyr.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Bad og w.c., og helst også blindkjeller, må ventileres over tak.
2. Det ser ut som det kan bli noe trangt mellom gesims på nåværende hus og tak over tilbygg. Dette bør vurderes nøye før arbeidet startes. Tilbygg kan, om nødvendig, senkes ett eller to trinn i f.t. nåværende gulvnivå.
3. Tilbygg får en avstand på 1 m. til grense mot nord og øst. Forholdet mot nord må sikres ved tinglyst erklæring, som må være innlevert til sorenskriveren før byggestart. *O.k.*

Naboen, Gunnar Hegge, har opplyst at han er villig til å avgi tomt, slik at avstanden kommer innenfor lovens ramme (4 m. etter § 70) mot øst.

./.. Skjema for rekvisisjon på kart- og delingsforretning er vedlagt. Dette må være innlevert til oppmålingsavdelingen før byggestart i utfyllt stand.

Saken refereres i bygningsråd 16. juni.

De bes gi beskjed hertil om kontroll.

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

Steinkjer, den 10. juni 1981.

Med hilsen

Ulf Rossen
bygn. sjef



STEINKJER KOMMUNE

Saka vil bli referert i førstkommande møte i Hovudutval for teknisk sektor.

Med helsing

Geir Gilde

Geir Gilde
bygnings- og oppmålingssjef

May Britt Hovland
May Britt Hovland
avdelingsingeniør

Statens vegvesen
Nord- Trøndelag vegkontor

PB 2033

7701 STEINKJER



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingssetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Frida Kjeldseth
Kne

7700 STEINKJER

Vår ref:
98/03852-5/MAB

Arkiv
~~268/11~~
286/11

Deres ref:

Dato:
07.09.98

Frida Kjeldseth - Kvam ~~268/11~~ - Godkjent melding om oppføring av garasje.

Det blir vist til melding om mindre byggearbeid på bustadeigedom som Bygnings- og oppmålingsavdelinga mottok 10.06.98. Arbeidet gjeld oppføring av garasje på 22 m². Meldinga blir handsama i samsvar med plan- og bygningslova § 86 a.

Bygnings- og oppmålingsavdelinga har følgjande merknadar til arbeidet som er meldt:

- Garasjen må bli oppført minst 12,5 meter frå Ev 6, jfr. dispensasjon frå Statens Vegvesen.
- Garasjen må bli oppført minst 1 meter frå nabogrensa.

Tiltakshavar er sjølv ansvarleg for at arbeidet blir utført i samsvar med plan- og bygningslova og byggeforskrift.

For kommunen si handsaming av saka skal det betalast eit gebyr, jfr. gjeldande betalingsregulativ og vedlagde fakturagrunnlag. Det blir bedt om at beløpet blir innbetalt til Økonomiavdelinga i Steinkjer kommune med vedlagde postgiroblankett.



Statens vegvesen
Nord-Trøndelag vegkontor

Vår saksbehandler - innvalgsnr.

Gunnar Johnsen - 74 16 85 47

Vår dato

1998-07-13

Vår referanse

98/01747-002

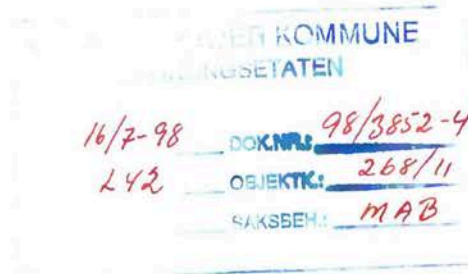
Vårt ark nr.

771.02

Deres referanse

98/03852-3/MAB

Steinkjer kommune
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling
Postboks 102
7701 STEINKJER



**Søknad om dispensasjon fra byggegrensen fra Ev 6 til eiendommen
gnr. 268; bnr. 11 i Steinkjer kommune**

286

Vi viser til Deres brev av 26. juni 1998 angående søknad fra Frida Kjeldseth om dispensasjon fra byggegrensen Ev 6.


Vi kan godta omsøkte løsning.

Vår tillatelse følger vedlagt og bes oversendt søker sammen med eventuell byggetillatelse.

Kopi av bygningsrådets vedtak bes sendt hit.

Trafikkavdelingen
Med hilsen


Per S. Gårnes


Gunnar Johnsen
avdelingsingeniør

1 vedlegg

Kopi: Frida Kjeldseth, Kne, 7700 Steinkjer
Steinkjer trafikkstasjon, Postboks 2032, 7701 Steinkjer

Jo/TF

Postadresse
Postboks 2033
7701 Steinkjer

Kontoradresse
Byavegen 21
7700 Steinkjer

Telefon
74 16 85 00

Telefax
74 16 86 06
74 16 49 90 (trafikk)

Postgiro
0826 05 52237



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 286

Bnr: 11

Adresse: Knesvegen 38

VANNAVIGT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 236,64	Basert på siste års forbruk	59 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	0,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	2 570,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 505,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva. Kr.	8 764,64		
	25% mva. Kr.	2 191,16		
	SUM inkl. mva.	10 955,80		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	3 934,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år Kr.	14 889,80		

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 731 m3
 Totalt utfakt. forskudd 2025: 0 m3



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: BNA3919
Matrikkel: 5006-286/11/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Magnhild Sørli



Adresse:
Knesvegen 38, 7732
STEINKJER

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
10082 - Levering og montering 2 stk lys arm.pdf	INDERDAL ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2021-02-01
10081 - Ny Kurs til berederOmkobling kurs.pdf	INDERDAL ELEKTRO AS	Ikke spesifisert	2021-02-01

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.



Dagboknr. 634 dnl. 21/3-1957.
Indersy sorensskriverembete

Skjema nr. 66 I
Statens Vegvesen

**Vann- og kloakkledninger
samt stikkrenner ved offentlig veg.**

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

St. L. Jnr. 11 8
1957.


ERKLÆRING

Undertegnede Frida Kjeldsoeth søker herved om til-
latelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenne gjennom/løngs med
riks-veg 50 ved (min) eiendom(men)¹⁾
Heimly 61 bnr. 11 i Kvam herred.
gnr. bnr. i herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og varselskilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eier og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eier og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gitt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens¹⁾ kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, medmindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslet.

8.²⁾.....
.....
.....
.....

 den 20/3-1957
Frida Kjeldsoeth

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen.³⁾
..... den

1) Stryk det som ikke passer.
2) Plass for ytterligere vilkår.
3) Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.

Tinglyst. gjeve.

Nord-Trøndelag.

Oversendes herr vegsjefen i
under henvisning til omstående.

den

(Søkerens navn)

J-nr. **635/57.LB/HS.** Arkiv nr. **2**
xxx Fr. Frida Kjeldseth,
Herr
Kne.

Etter Deres søknad av **4/3 1957** gir en herved tillatelse til å legge
en kloakkledning

gjennom/langs med ~~xxxxxxx~~ **riks-** veg **50**
ved Kne meieri i Kvam herred.

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen bes i datert
lensmannen i Stod
og undertegnet stand innlevert til
som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Vegsjefen i **Nord-Trøndelag.**
Steinkjer, den **18. mars 1957.**

H. Skagseth

H. Skagseth. (S.)

Stod

Sendes herr vegtilsynsmannen i
for videre ekspedering til søkeren, idet De bes påse at de stilte vilkår blir fulgt.

Originalen + 1 gjenpart av erklæringen bes sendt tilbake hit etter at den er tinglyst.

Rettt ayskrift:

H. Lolliv



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 06.10.2023

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	286	Bruksnr.	11	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Knesvegen 38, 7732 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018001
Navn	Kommuneplanens arealdel revisjon 2018
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 277 m ² Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 2 m ² KPHensynsonenavn 1702214 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702214
Navn	E6 Langhammer - Haug

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelse	09.02.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/424/1702214_best.pdf

REGULERINGSBESTEMMELSER

for reguleringsplan Langhammer - Haug S. i Steinkjer kommune.

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist på plantegningene med reguleringsgrense.

Området reguleres til følgende formål:

TRAFIKKOMRÅDER	PBL § 25.3
BYGGEOMRÅDER	PBL § 25.1
LANDBRUKSOMRÅDER	PBL § 25.2
FAREOMRÅDER	PBL § 25.5
SPECIALOMRÅDER	PBL § 25.6
FELLESOMRÅDER	PBL § 25.7

Reguleringsplanen består av tegningene A1 - A8.

Datert : 25.08.93.

Sist revidert : 14.12.93.

Vedtatt kommunestyret: 09.02.94

1. TRAFIKKOMRÅDER

1.1 I trafikkområdene skal anlegges:

- kjøreveger med skulder
- gang- /sykkelveger
- støyskjermer
- områder med jordbrukshelning

1.2 Område T1 er offentlig veggrunn og består av kjøreveg med skulder, gang-/sykkelveg, fyllinger, skjæringer og grøfter.

1.3 I område T2 har vi veger i to plan. Gang-/sykkelvegen krysser under E6.

1.4 Områdene T3, T4, T5, T7, T8, T11, T13 og T14 endres fra trafikkformål til landbruksformål når anlegget er ferdig.

1.5 Områdene T9, T12, T15 og T17 brukes som tippområder.

Disse områdene endres fra trafikkformål til landbruksformål når anlegget er ferdig.

1.6 Område T10 er areal som brukes for omlegging av trafikk ved bygging av ny kulvert under E6. Ved anleggets slutt tilbakeføres området til landbruksformål.

1.7 Område T16 er del av støyvoll.

Området endres fra trafikkformål til landbruksformål når anlegget er ferdig.

1.8 Avkjørsler fra riks- og fylkesveg må utformes og vedlikeholdes i henhold til normaler for Statens Vegvesen og forskrifter til veglovens § 43.

1.9 Vegens sideterreng tillates ikke brukt til bilparkering, opplagsplass, kjøre- og lasteareal m.v.

1.10 Skjærings- og fyllingsskråninger skal generelt tilsås.

- 1.11 Driftsavkjørsel for eiendommen 280/2,3 over kulvert i Knedalen ligger innenfor område som er regulert som offentlig veggrunn. Avkjørselen tillates brukt for trafikk til eiendommen 280/2,3.

2. BYGGEOMRÅDER

- 2.1 Område B1 brukes til boligformål inkludert eksisterende adkomstveger.
- 2.2 Område I1 brukes som industriområde.

3. LANDBRUKSOMRÅDER

- 3.1 Områdene skal nyttes til jord- og skogbruksdrift. Det er bare tillatt å sette opp bygninger som har tilknytning til landbruket (NB! Utenfor byggegrensa).

4. SPESIALOMRÅDE

- 4.1 Område S1 er privat veg for eiendommene 285/9,11 , 289/5, 289/7, 289/6 og 289/9.
- 4.2 Område S2 er privat veg for eiendommen 285/32.
- 4.3 Område S3 er privat veg for eiendommen 285/2.
- 4.4 Område S4 er privat veg for eiendommen 280/2,3.
- 4.5 Område S5 er privat veg for eiendommen 286/1.

5. FELLESOMRÅDER

- 5.1 Område FA1 er fellesadkomst for eiendommene 285/15, 285/24 285/27, 285/25 285/30, 285/28, 285/29, 285/38 og for brukere av skogsbilveg.
- 5.2 Område FA2 er fellesadkomst for eiendommene 284/32, 285/9,11 , 285/13 og 286/1.
- 5.3 Område FA3 er fellesadkomst for 284/2 og 285/2.

- 5.4 Område FA4 er fellesadkomst for eiendommene 284/6,9,10 ,
284/14, 284/17, 284/1 og 284/4,8,13.
- 5.5 Område FA5 er fellesadkomst for eiendommene 283/7 og
280/2,3.
- 5.6 Område FA6 er fellesadkomst for eiendommene 280/2,3 , 281/4
og 282/1.
- 5.7 Område FA7 er fellesadkomst for eiendommene 280/2,3 og
280/5.
- 5.8 Område FA8 er fellesadkomst for eiendommen 281/3 og hytte
på denne eiendommen.
- 5.9 Område FA9 er fellesadkomst for eiendommene 280/1 og 278/1.
- 5.10 Område FA10 er fellesadkomst for eiendommen 283/7, 283/1,
283/4,5,6 og 280/2,3.

6. FAREOMRÅDE

Dette er områder i forbindelse med høgspenlinje.



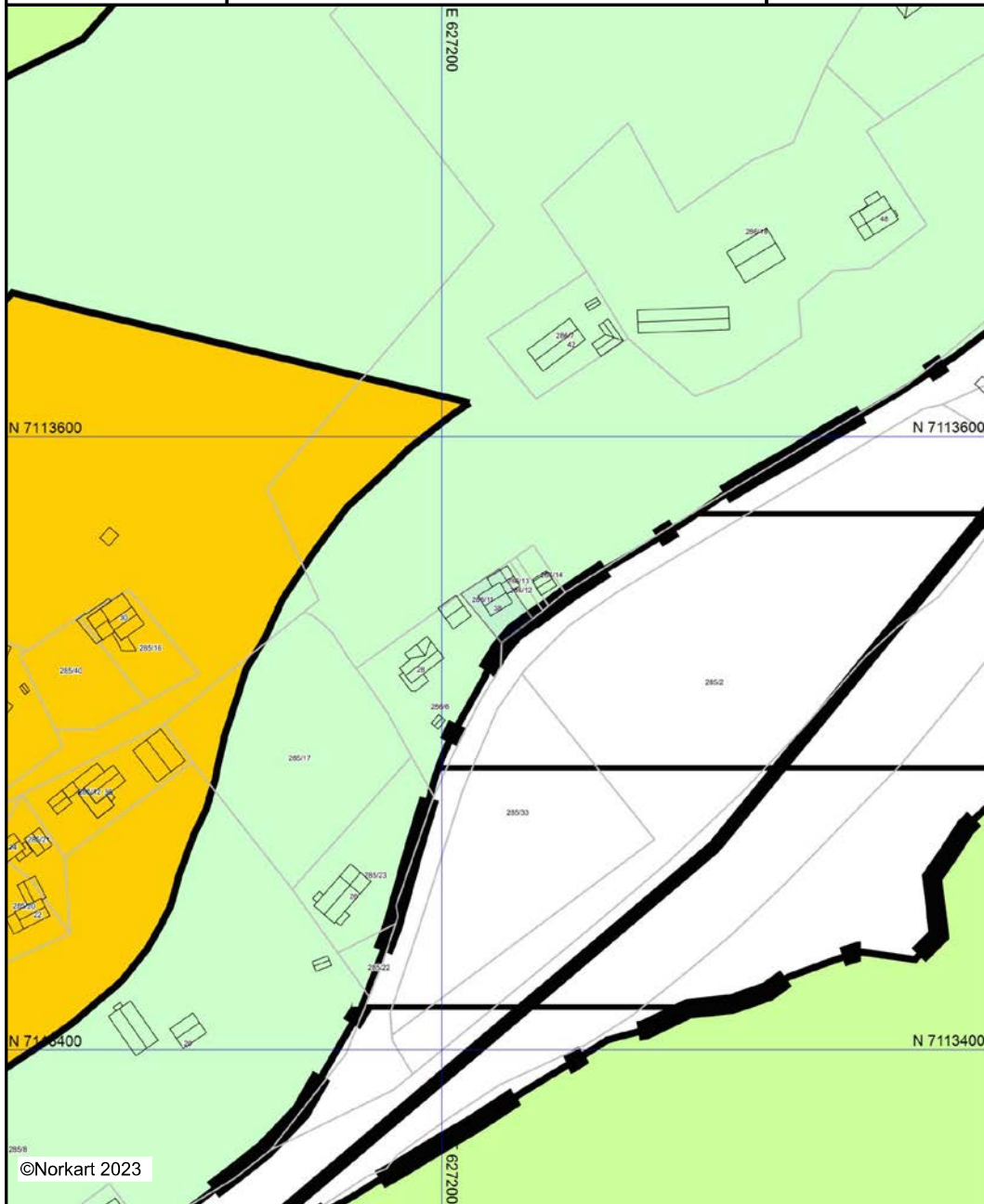
Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 286/11
Adresse: Knesvegen 38
Utskriftsdato: 06.10.2023
Målestokk: 1:2000



UTM-32







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



Steinkjer kommune

Grunnkart

Eiendom: 286/11
Adresse: Knesvegen 38
Dato: 06.10.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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.



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”

Retts 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 kontraktsgjøring 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


Retts 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 salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret 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 eiendoms-megler. 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 boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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 gis.
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: Knesvegen 38
7732 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre