



aktiv.

Øvre Sørliveg 4, 7712 STEINKJER

Sørli - Pent beliggende enebolig med sjøutsikt. Nært barnehage/skole på Lø. Gang/sykkelsti inn til sentrum.



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 2 690 000,-
Total ink omk.:	Kr 2 690 000,-
Selger:	Gjørán Thalberg
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1961
BRA-i/BRA Total	179/179 kvm
Tomtstr.:	981.2 m ²
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 95, bnr. 52
Oppdragsnr.:	1708240234

Sørليا - Pent beliggende enebolig med sjøutsikt.

Velkommen til Øvre Sørliveg 4!

Godt vedlikeholdt enebolig med flott beliggenhet i Sørليا. Gode lys og solforhold med sen kveldssol.

Innhold:

Underetasje:

2 ganger, soverom, kjellerstue, toalettrom og et oppholdsrom/ flerbruksrom (tidligere kjøkken). 2 bodere og en plassbygd garderobe.

1. etasje:

Entre, trapperom, bad, stue og kjøkken.

2. etasje:

Gang og 2 soverom.

Vesentlige opplysninger de senere år:

2009, Etablerte ny balkong.

2010, Renoverte bad i 1.etg.

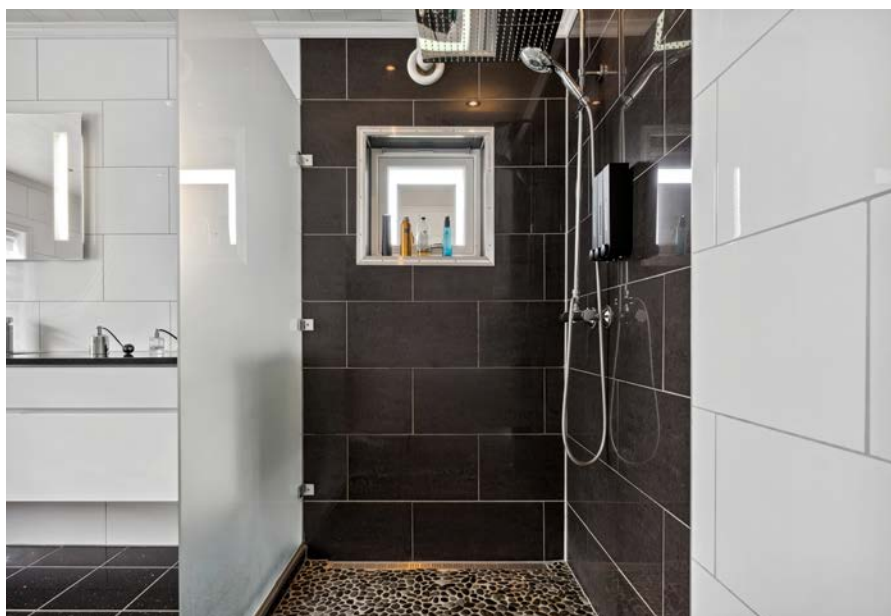
2014, Byttet takrenner på begge sider. Vinduer og balkongdør i 1.etg. mot terrasse ble byttet, samt at vegg mot terrasse ble innvendig isolert.

2015, Ny kjøkkeninnredning fra KVIK.

2017, Oppussing av stue med smartbelysning og nye overflater.

2020, Elbillader.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	68
Energiattest	73
Tinglyst festekontrakt	83
Opplysninger fra Brannvesenet Mldt IKS	86
Kommunale avgifter	88
Godkjenning veranda	89
Godkjenning av byggemelding	91
Tegninger mottatt fra kommunen	92
Kommuneplankart	95
Planopplysninger	97
Situasjonskart	98
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 179 m²

BRA totalt: 179 m²

TBA: 30 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 69 m²

1. etasje

BRA-i: 76 m²

2. etasje

BRA-i: 34 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

981.2 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt som er opparbeidet med plen og buskbeplantning. Gårds plass med biloppstillingsplass for 2-3 biler.

Grunneier: Tone Johanne Ulsund

Bortfester: Steinkjer kommune

Årlig festeavgift: kr. 2 101,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2041

Festekontrakten utløper 2058

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2058. Se tomtfestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

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.

Festetid

99 år

Festekontrakt datert

01.01.1961.

Beliggenhet

Boligen ligger pent til i Sørليا med utsikt utover Beitstadjorden og i retning Steinkjer. Gang/sykkelstiforbindelse opp til barnehage, barneskole og idrettsanlegg på Lø. Det er også gang/sykkelstiforbindelse inn til Steinkjer sentrum.

Adkomst

Passer forbi Tesla sitt anlegg i Sørليا, og ta deretter 1 veg til høyre inn i Øvre Sørliveg. Boligen ligger som den nest siste på høyre side. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av villa, rekke og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Lø barnehage (1-5 år) 1.6 km

Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 3.2 km

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 3.2 km

Skolekrets

Lø skole (1-7 kl.) 1.4 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 4.6 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 6.7 km

Steinkjer vgs 4.6 km

Mære landbruksskole 9.9 km

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Det er gjennomført omfattende renovering av 1. etasje i boligen, samt på deler av 2. etasje. Sokkeletasjen er det ikke gjort noe med på mange år, og den har behov for renovering.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 29.08.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Muligens pga dårlig utlufting på bad i sokkel.

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

Beskrivelse: Mandelig har skiftet navn, Rosenvinge er opphørt.

Arbeid utført av: Rosenvinge allservice. Mandelig rør.

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

Beskrivelse: Litexplater i dusj i tillegg til membran i dusj og resten av badet

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Mandelid rørservice

Arbeid utført av: Mandelid rørservice

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

Beskrivelse: Huset ble redrenert ca 2008. Ikke vært fuktig etter det.

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

Beskrivelse: Noe snekking, veranda

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

Beskrivelse: Sparbygg har skiftet takrenner, vindu, balkongdør.

Arbeid utført av: Sparbygg

Innhold

Underetasje:

2 ganger, soverom, kjellerstue, toalettrom og et oppholdsrom/flerbruksrom (tidligere kjøkken). 2 boder og en plassbygd garderobe

1. etasje:

Entre, trapperom, bad, stue og kjøkken.

2. etasje:

Gang og 2 soverom.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

Det registreres stedvis manglende topplis.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Ved piggmåling i trevirke registreres det ikke fuktverdier som skulle tilsi økt risiko for skader.

Ingen utslag på fukt ved bruk av kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte grunnmursflater i sokkelen.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Topplis på grunnmursplast anbefales etablert der det mangler.

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak:

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Rom under terreng

Oppsummering:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i oppholdsrom (tidligere kjøkken).

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Søk med kapasitiv fuktmåler registrerer fukt i yttervegg på toalettrom, samt at det er synlig løsnet murpuss bak våtromstapet på samme rom.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Dette gjelder spesielt på toalettrommet.

Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti

Oppsummering:

Det registreres små skjevheter på terrassen/verandaen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører: 1. og 2. etasje

Oppsummering:

Karmer på lite baderomsvindu er værslitte. Dette forholdet gis TG-2 og overflatebehandling må påregnes.

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

Disse forholdene er årsak til at TG-2 settes. Vinduene og dørene forøvrig er i god stand.

Anbefalte tiltak:

Nevnte forhold anbefales utbedret.

Yttervegger

Oppsummering:

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

Kledningen er stedvis værslitt.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

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

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting bak kledning der dette er mulig.

Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Det er sannsynligvis ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt

rom og kaldtloftet.

Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Anbefalte tiltak:

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres om det mangler.

Takkonstruksjon

Oppsummering:

Det registreres en svak svai/nedbøy i takflaten.

Anbefalte tiltak:

Observasjon over tid anbefales for å se om forholdet er stabilt eller under utvikling.

Taktekking

Oppsummering:

Eier informerte om at det ble gjennomført en kjemisk takrens i 2023.

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

Det er noe fargeavskalling på tekkingen.

Anbefalte tiltak:

Det registreres ikke behov for tiltak pr nå, men med tanke på tekkingens alder kan skader plutselig oppstå.

Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales for tidligst mulig å avdekke behov for tiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stuen. Avviket er målt til 16 mm.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på soverom. Avviket er målt til 17 mm.

Det registreres stedvis knirk og retningsavvik.

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.

Anbefalte tiltak:

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Pipa er innkledd på en side. Det er ukjent om det er mot luftekanalen, og det bør undersøkes nærmere.

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

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

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen.

Anbefalte tiltak:

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Pga alder bør en rehabilitering av pipen vurderes.

Toalettrom

Oppsummering:

Det registreres høye fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler på overflatene på toalettrommet. På gulvet kan dette skyldes kappilærsug fra grunnen da boligen er oppført uten fuktsperre mot grunnen.

Det registreres at murpuss har løsnet bak våtromstapet på ytterveggen, og det registreres fukt i veggen ved søk med kapasitiv fuktmåler.

Det registreres en «typisk kjellerlukt» på rommet.

Anbefalte tiltak:

Nærmere undersøkelser ifm registrert fukt anbefales utført, og tiltak vurderes deretter.

Ventilering med mekanisk avtrekk og tilluft ved dør anbefales etablert.

Trapp: Kjellertrapp

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 rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Stakeluke påvist i sokkel. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

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

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak ut over å etablere tilfredsstillende lufting av kloakk, men med tanke på alder på de eldste rørføringene kan skader plutselig oppstå.

Vannledninger

Oppsummering:

Rørfordeling er i et rom med sluk.

Gjenstående vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Detver disse som er årsak til at TG-2 settes.

Stoppekran er plassert på under trapp i gang nede i sokkelen.

Anbefalte tiltak:

Gjenstående rørføringer fra byggeår anbefales skiftet ut.

Varmesentral

Oppsummering:

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak:

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Anbefalte tiltak:

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Våtrom

Oppsummering av overflater:

Det er etablert 2 sluk i rommet. Et under badekar og et i dusjnische.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Dusjnische er nedsenket og har god vannsikkerhet.

Det registreres svakt fall til sluk.

Vindu er plassert i våtsone.

Vindu vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det er gjennomføring av avtrekkskanaler gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablert et høyere vannnett sjikt ved dør for bedre vannsikkerhet.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

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

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører: I sokkeletasje

Oppsummering:

Karmer er værslitte. Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Enkelte vindu og innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Ytterdør har tidligere hatt katteluke. Dette hullet er tettet med tape og fugeskum. Det blir påvist sprekk i vindusglass på et vindu i sokkel. Anbefalte tiltak: Utskifting av dører og vindu pga. skade/slitasje må påregnes. Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering:

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er bare stedvis etablert snøfangere.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Godkjent adkomst for feier er etablert.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp: Trapp til 2. etasje

Oppsummering:

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

Trappen mangler rekkverk ved toppen, dvs. rundt trappenedgang i gangen i 2. etasje.

Anbefalte tiltak:

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Etablering av rekkverk på toppen av trappen anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vær oppmerksom på!

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Kjelleren er i all hovedsak innredet til boligformål, om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent og bør undersøkes nærmere.

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.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 29.08.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggeår:

Boligen ble redrenert - opplyst i egenerklæring i 2008

Etablerte balkong i 2009

Renoverte bad i 1. etasje. Arbeid opplyst utført av Mandelid rør og Rosenvinge allservice i egenerklæring i 2010

Byttet takrenner på begge sider, vinduer og balkongdør i 1. etasje mot terrasse ble skiftet, samt at vegg mot terrasse ble innvendig etterisolert og fikk ny innvendig kledning i 2014 . Arbeid utført av Sparbygg AS - opplyst i egenerklæring

Ny kjøkkeninnredning, kjøpt og montert av Kvik i 2015

Oppussing stue, med gulvvarme, smart belysning og nye overflater i 2017. Arbeid opplyst utført av Enor og Husbygg.

Elbillader etablert i 2020, arbeid utført av Elpros - Opplyst i egenerklæring

Forsikringsselskap

Jbg

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med elektrisktristitet, varmepumpe og ved.

Følgende er opplyst fra Brannvesenet Midt IKS ved tilsyn 03.09.2024:
Ildsted som er registrert på skorsteinen: Scan peisinnstans på stua i 1.etg.

Avvik som er registrert:

1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging §6.

Beskrivelse av avvik: Åpent røykrør i kjeller. Hullet må mures igjen eller det må monteres til et ildsted. Skorstein må ikke benyttes før avviket er utbedret.

2. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse av avvik: Det mangler feieluke i overgang mellom teglskorstein og lecatopp. I henhold til monteringsveiledningen for lecatopp skal feieluke monteres i tegldelen like nedenfor overgangen. Dette for å kunne feie i overgangen der det legger seg sot og for å inspisere at overgangen er tett.

3. Ildsted, Peisinnset, Stue 1 etasje. Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/ oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran ildstedet. Denne skal gå minst 30 cm foran ilegget på ildstedet.

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

Årsgebyr for feiing og tilsyn 428.-.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 690 000

Kommunale avgifter

Kr 20 086

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendommen har vannmåler

Vannmålerstand pr 01.01.2024: 1024 m³

Totalt utfakt. forskudd 2024: 35 m³

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

Formuesverdi primær

Kr 810 113

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 078 428

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 52 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst fra Brannvesenet Midt IKS ved tilsyn 03.09.2024:
Ildsted som er registrert på skorsteinen: Scan peisinnsetts på stua i 1.etg.

Avvik som er registrert:

1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging §6.

Beskrivelse av avvik: Åpent røykrør i kjeller. Hullet må mures igjen eller det må monteres til et ildsted. Skorstein må ikke benyttes før avviket er utbedret.

2. Ikke tilfredsstillende adkomst for feing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse av avvik: Det mangler feieluke i overgang mellom teglskorstein og lecatopp.

I henhold til monteringsveiledningen for lecatopp skal feieluke monteres i tegldelen like nedenfor overgangen. Dette for å kunne feie i overgangen der det legger seg sot og for å inspisere at overgangen er tett.

3. Ildsted, Peisinnatts, Stue 1 etasje. Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/ oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran ildstedet. Denne skal gå minst 30 cm foran ilegget på ildstedet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/95/52:

27.04.1961 - Dokumentnr: 1384 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 199

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

07.02.1961 - Dokumentnr: 461 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

AVGIFTSBESTEMMELSER

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVEN/UTLEIER

20.07.1968 - Dokumentnr: 2770 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:95 Bnr:64

20.04.1971 - Dokumentnr: 1717 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:95 Bnr:53

07.02.1961 - Dokumentnr: 461 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

AVGIFTSBESTEMMELSER

BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT

KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVEN/UTLEIER

27.04.1961 - Dokumentnr: 1384 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 199
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
MED FLERE BESTEMMELSER
PRIORITETSBEST.
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Dokumentnr: 900665 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:95 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 230181 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:95 Bnr:52

01.01.2020 - Dokumentnr: 1830565 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:95 Bnr:52

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger godkjenning til oppføring av boligen datert 19.05.1961.
Det foreligger godkjenning for oppføring av veranda datert 13.05.2009.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål boligbebyggelse nåværende.

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

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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 stor kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 1 875,-.

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

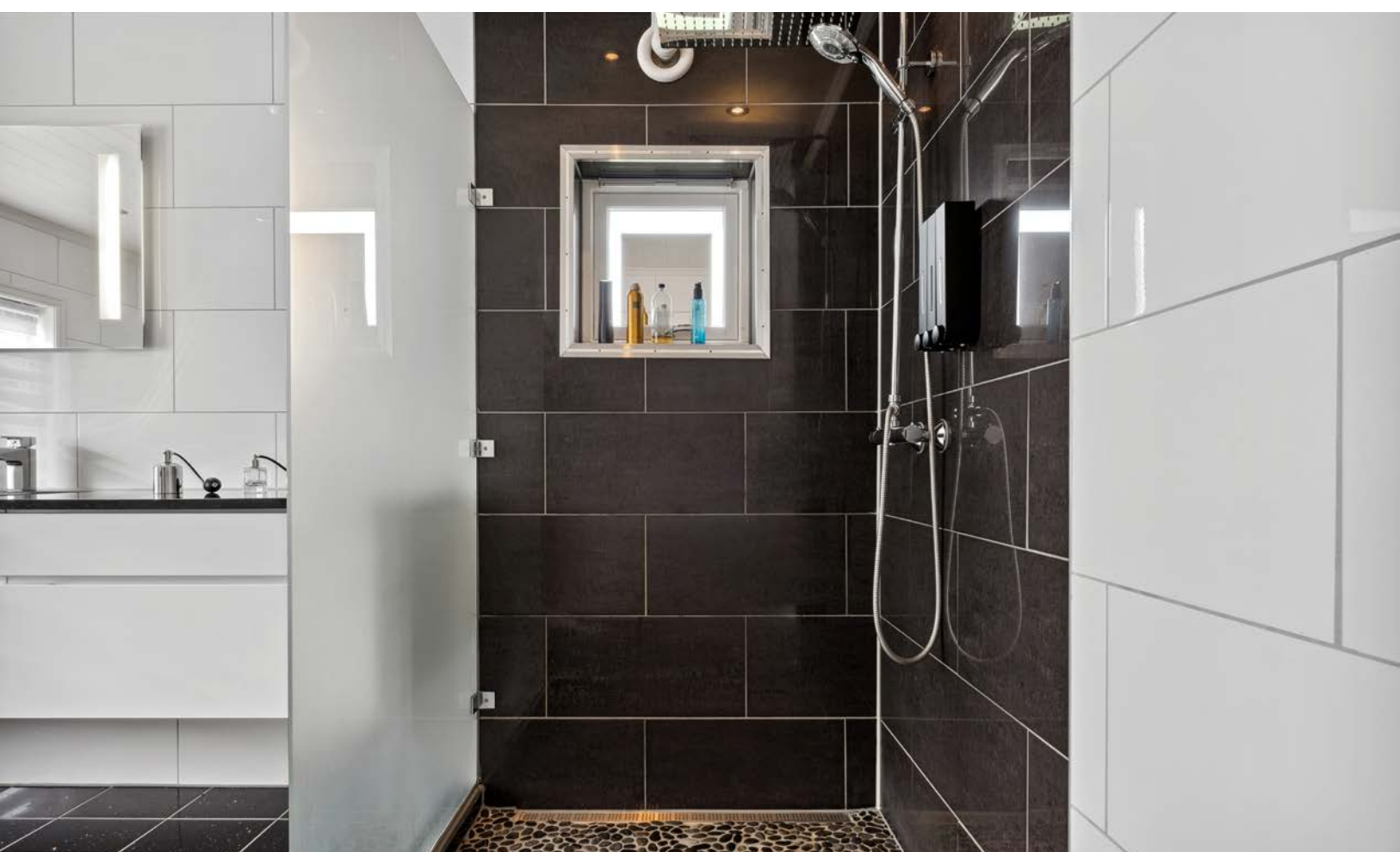
Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

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

Salgsoppgavedato

17.09.2024

























Plantegning



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

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

Plantegning



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

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

Plantegning



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

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

Plantegning



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

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

Vedlegg

Øvre Sørliveg 4 7712 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1961

BRA: 179 m²

BRA-i: 179 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

6

TG-2

19

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22251>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører: I sokkeletasje

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Kittfalsler (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Enkelte vindu og innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Ytterdør har tidligere hatt katteluke. Dette hullet er tettet med tape og fugeskum.

Det blir påvist sprekk i vindusglass på et vindu i sokkel.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er bare stedvis etablert snøfangere.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Godkjent adkomst for feier er etablert.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp: Trapp til 2. etasje

Oppsummering

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

Trappen mangler rekkverk ved toppen, dvs. rundt trappenedgang i gangen i 2. etasje.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Etablering av rekkverk på toppen av trappen anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres stedvis manglende topplist.

Terrang rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Ved piggmåling i trevirke registreres det ikke fuktverdier som skulle tilsi økt risiko for skader.

Ingen utslag på fukt ved bruk av kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte grunnmursflater i sokkelen.

Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Topplst på grunnmursplast anbefales etablert der det mangler.

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

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i oppholdsrom (tidligere kjøkken).

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Søk med kapasitiv fuktmåler registrerer fukt i yttervegg på toalettrom, samt at det er synlig løsnet murpuss bak våtromstapet på samme rom.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Dette gjelder spesielt på toalettrommet.

Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti

Oppsummering

Det registreres små skjevheter på terrassen/verandaen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører: 1. og 2. etasje

Oppsummering

Karmer på lite baderomsvindu er værslitte. Dette forholdet gis TG-2 og overflatebehandling må påregnes.

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

Disse forholdene er årsak til at TG-2 settes. Vinduene og dørene forøvrig er i god stand.

Anbefalte tiltak

Nevnte forhold anbefales utbedret.

Yttervegger

Oppsummering

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

Kledningen er stedvis værslitt.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

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

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres om det mangler.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det registreres en svak svai/hedbøy i takflaten.

Anbefalte tiltak

Observasjon over tid anbefales for å se om forholdet er stabilt eller under utvikling.

Taktekking

Oppsummering

Eier informerte om at det ble gjennomført en kjemisk takrens i 2023.

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

Det er noe fargeavskalling på tekkingen.

Anbefalte tiltak

Det registreres ikke behov for tiltak pr nå, men med tanke på tekkingens alder kan skader plutselig oppstå.

Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales for tidligst mulig å avdekke behov for tiltak.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stuen. Avviket er målt til 16 mm.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på soverom. Avviket er målt til 17 mm.

Det registreres stedvis knirk og retningsavvik.

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.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd på en side. Det er ukjent om det er mot luftkanalen, og det bør undersøkes nærmere.

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

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

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen.

Anbefalte tiltak

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Pga alder bør en rehabilitering av pipen vurderes.

Toalettrom

Oppsummering

Det registreres høye fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler på overflatene på toalettrommet. På gulvet kan dette skyldes kappilærsug fra grunnen da boligen er oppført uten fuktsperre mot grunnen.

Det registreres at murpuss har løsnet bak våtromstapet på ytterveggen, og det registreres fukt i veggen ved søk med kapasitiv fuktmåler.

Det registreres en «typisk kjellerlukt» på rommet.

Anbefalte tiltak

Nærmere undersøkelser ifm registrert fukt anbefales utført, og tiltak vurderes deretter.

Ventilering med mekanisk avtrekk og tilluft ved dør anbefales etablert.

Trapp: Kjellertrapp

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 rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Stakeluke påvist i sokkel. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

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

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak ut over å etablere tilfredsstillende lufting av kloakk, men med tanke på alder på de eldste rørføringene kan skader plutselig oppstå.

Vannledninger

Oppsummering

Rørfordeling er i et rom med sluk.

Gjenstående vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Detver disse som er årsak til at TG-2 settes.

Stoppekran er plassert på under trapp i gang nede i sokkelen.

Anbefalte tiltak

Gjenstående rørføring fra byggeår anbefales skiftet ut.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereeder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Oppsummering av overflater

Det er etablert 2 sluk i rommet. Et under badekar og et i dusjnise.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Dusjnise er nedsenket og har god vannsikkerhet.

Det registreres svakt fall til sluk.

Vindu er plassert i våtsone.

Vindu vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det er gjennomføring av avtrekkskanaler gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablert et høyere vannnett sjikt ved dør for bedre vannsikkerhet.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sisterner til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Kjelleren er i all hovedsak innredet til boligformål, om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent og bør undersøkes nærmere.

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.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.8.2024

Rapportdato
29.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Gjoran Thalberg**
Navn: **Tone Johanne Ulsund**
Navn: **Steinkjer Kommune**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

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

Norconsult 

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: **Øvre Sørliveg 4, 7712 Steinkjer**
Kommunenr: **5006** Gårdsnr: **95** Bruksnr: **52** Festenr:
Seksjonsnr: **1961** Andelsnr: **52** Leilighetsnr:
Byggeår: **1961** - Basert på etableringsår på tomten, opplyst i ambita.
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 teknet med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og kobla glass.

Det er gjennomført omfattende renovering av 1. etasje i boligen, samt på deler av 2. etasje. Sokkeletasjen er det ikke gjort noe med på mange år, og den har behov for renovering.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2008	Boligen ble redrenert - opplyst i egenerklæring.	Nei
2009	Etablerte balkong.	Nei
2010	Renoverte bad i 1. etasje. Arbeid opplyst utført av Mandelid rør og Rosenvinge allservice i egenerklæring.	Nei
2014	Byttet takrenner på begge sider, vinduer og balkongdør i 1. etasje mot terrasse ble skiftet, samt at vegg mot terrasse ble innvendig etterisolert og fikk ny innvendig	Ja

	kledning. Arbeid utført av Sparbygg AS - opplyst i egenerklæring.	
2015	Ny kjøkkeninnredning, kjøpt og montert av Kvik.	Ja
2017	Oppussing stue, med gulvvarme, smart belysning og nye overflater. Arbeid opplyst utført av Enor og Husbygg.	Ja
2020	Elbillader etablert, arbeid utført av Elpros - Opplyst i egenerklæring	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	69	69	0	0	0
1. etasje	76	76	0	0	30
2. etasje	34	34	0	0	0
Totalt m²	179	179	0	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	69	50	19	2 ganger, soverom, kjellerstue, toalettrom og et oppholdsrom/flerbruksrom (tidligere kjøkken).	2 boder og en plassbygd garderobe.
1. etasje	76	76	0	Entre, trapperom, bad, stue og kjøkken.	
2. etasje	34	34	0	Gang og 2 soverom.	
Totalt m²	179	160	19		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dreneringen er opplyst skiftet i 2008 i egenerklæringen.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
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?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det registreres stedvis manglende topplst.	
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Ved piggmåling i trevirke registreres det ikke fuktverdier som skulle tilsi økt risiko for skader.	
Ingen utslag på fukt ved bruk av kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte grunnmursflater i sokkelen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.	
Topplst på grunnmursplast anbefales etablert der det mangler.	
For videre omtale se punkt om «rom under terreng».	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i oppholdsrom (tidligere kjøkken).	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.	
Søk med kapasitiv fuktmåler registrerer fukt i yttervegg på toalettrom, samt at det er synlig løst net murpuss bak våtromstapet på samme rom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt årsak og omfanget på eventuelle skader. Dette gjelder spesielt på toalettrommet.	

6.4 Balkong, terrasse, plattning

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
Balkongen ble etablert i 2009 - basert på godkjent byggemelding fra mai 2009.	
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 befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
<p>Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord og bjelker.</p> <p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.</p> <p>Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>Vask/rens og overflatebehandling må påregnes.</p>	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti

Type	Platting
Inngangsparti.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plattingen ble etablert i 2009.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
<p>Det registreres små skjevheter på terrassen/verandaen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.</p> <p>Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.</p> <p>Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører: I sokkeletasje

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass.	
Ytterdør med glass.	
Innvendige slette dører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er montert etter byggeår, men det er ukjent når.	
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?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Karmen er værslitte.	
Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.	
Enkelte vindu og innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Ytterdør har tidligere hatt katteluke. Dette hullet er tettet med tape og fugeskum.	
Det blir påvist sprekk i vindusglass på et vindu i sokkel.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av dører og vindu pga skade/slitasje må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.7 Vinduer og dører: 1. og 2. etasje

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.
Heve skyvedør på stue.
Ytterdør med glass.
Innvendige profilerte dører.
Innvendig skyvedør med glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Vinduer og balkongdør mot balkong er opplyst skiftet i 2014. Øvrige vinduer i 1. etasje er datostemplet 2005 og 2010. Et vindu er uten datostempling, men antas å være fra ca 2000. Lite vindu i dusjsonen er er foliert, så datostempling er ikke synlig.</p> <p>Vinduer i 2. etasje er datostemplet 2008 og 2021.</p> <p>Ytterdøren er opplyst skiftet i ca 2015, opplyst av eier.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Karmen på lite baderomsvindu er værslitte. Dette forholdet gis TG-2 og overflatebehandling må påregnes.</p> <p>Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende skader.</p> <p>Disse forholdene er årsak til at TG-2 settes. Vinduene og dørene forøvrig er i god stand.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Nevnte forhold anbefales utbedret.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Små deler av kledningen er skiftet etter byggeår.	
Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.	
Kledningen er stedvis værslitt.	
Det registreres stedvis råteskader i trekledning.	
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Lite kaldloft over hanebjelker. Enkel inspeksjonsluke uten stige. Resten av loftet er innredet. Det er ikke mulig å komme opp på loftet, så inspeksjonen er foretatt fra loftsluken.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det er sannsynligvis ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres om det mangler.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Eier opplyste at takrenner ble skiftet i	

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-1

Takrenner må renses og tømmes for slam.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	På tak
---------------	--------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
--	----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-2

Det registreres en svak svai/nedbøy i takflaten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Observasjon over tid anbefales for å se om forholdet er stabilt eller under utvikling.

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
--------------	----------

Inspisert fra	På tak
---------------	--------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Taktekkingen er byttet 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?	Ja
--	----

Oppsummering av taktekking

TG-2

Eier informerte om at det ble gjennomført en kjemisk takrens i 2023.

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

Det er noe fargeavskalling på tekkingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det registreres ikke behov for tiltak pr nå, men med tanke på tekkingens alder kan skader plutselig oppstå.

Jevnlig kontroll av tekkingen anbefales for tidligst mulig å avdekke behov for tiltak.

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

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er bare stedvis etablert snøfangere.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Godkjent adkomst for feier er etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader

50 000 - 150 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
------	--------------

Gulv i sokkel er støpte, og delvis oppførede. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stuen. Avviket er målt til 16 mm.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på soverom. Avviket er målt til 17 mm.

Det registreres stedvis knirk og retningsavvik.

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.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.15 Ildsted/Skorstein

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

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

Pipa er innkledd på en side. Det er ukjent om det er mot luftkanalen, og det bør undersøkes nærmere.

Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

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

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Pga alder bør en rehabilitering av pipen vurderes.

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-1**

Det registreres enkelte mindre bruksmerker på fronter og merker på benkeplaten. Disse forholdene gis TG-2 og anbefales utbedret.

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?

Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Kjelleren er i all hovedsak innredet til boligformål, om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent og bør undersøkes nærmere.

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

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.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Ja

Type ventilasjon

Ingen

Rommet mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Oppsummering av toalettrom**TG-2**

Det registreres høye fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler på overflatene på toalettrommet. På gulvet kan dette skyldes kappilærsug fra grunnen da boligen er oppført uten fuktsperre mot grunnen.

Det registreres at murpuss har løsnet bak våtromstapet på ytterveggen, og det registreres fukt i veggen ved søk med kapasitiv fuktmåler.

Det registreres en «typisk kjellerlukt» på rommet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere undersøkelser ifm registrert fukt anbefales utført, og tiltak vurderes deretter.

Ventilering med mekanisk avtrekk og tilluft ved dør anbefales etablert.

6.19 Trapp: Kjellertrapp

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 rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Trapp: Trapp til 2. etasje

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Trappen mangler rekkverk ved toppen, dvs. rundt trappenedgang i gangen i 2. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Etablering av rekkverk på toppen av trappen anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er synlige avløpsrør av plast, og en liten gjenstående del er av støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Store deler av avløpsanlegget er byttet ifm oppgradering av bad og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.	
Stakeluke påvist i sokkel. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	
Gjenstående deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak ut over å etablere tilfredsstillende lufting av kloakk, men med tanke på alder på de eldste rørføringene kan skader plutselig oppstå.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Synlige vannledninger er i kobber og rør i rør system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Store deler av vannledninger er skiftet ifm oppgradering av bad og kjøkken. Kun noen få meter gjenstående fra byggeår.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Rørfordeling er i et rom med sluk.	
Gjenstående vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Detver disse som er årsak til at TG-2 settes.	
Stoppekran er plassert på under trapp i gang nede i sokkelen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Gjenstående rørføringer fra byggeår anbefales skiftet ut.	

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-0
Det er gjennomført en elkontroll datert 14/1-21 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygnings sakkyndig.	

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble etablert i 2008. Opplyst av eier.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service. Eier har selv gjennomført enkel service jevnlig.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskaleres. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Gang i sokkeletasje	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

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****Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet ble renoverert i 2010 - opplyst av eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-2**

Det er etablert 2 sluk i rommet. Et under badekar og et i dusjnise.

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Dusjnise er nedsenket og har god vannsikkerhet.

Det registreres svakt fall til sluk.

Vindu er plassert i våtsone.

Vindu vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det er gjennomføring av avtrekkskanaler gjennom yttervegg.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablert et høyere vannnett sjikt ved dør for bedre vannsikkerhet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Det er etablert en sirkulær plastsluk og en rennesluk.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring 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****Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne og en dusjnise

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

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

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 kjøkken.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Eier har ikke tatt vare på dokumentasjonen.

6.28 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet Ikke relevant

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.	
1708240234	
Selger 1 navn	
Gjoran Thalberg	
Gateadresse	
Øvre Sørliveg 4	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7712
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	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	16
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	jbg
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708240234

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

Beskrivelse

Muligens pga dårlig utlufing på bad i sokkel

Initialer selger: GT

1

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Mandelig har skiftet navn, Rosenvinge er opphørt.

Arbeid utført av

Rosenvinge allservice. Mandelig rør.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Beskrivelse

Litexplater i dusj i tillegg til membran i dusj og resten av badet

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Mandelid rørservice

Arbeid utført av

Mandelid rørservice

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

Nei Ja

Beskrivelse

Huset ble redrenert ca 2008. Ikke vært fuktig etter det.

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

Beskrivelse

Noen sprekker i pussen på grunnmur

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt sikringskap, bad, kjøkken, varmegulv, v.pumpe etc, billader

Arbeid utført av

E nor. Nte. Elektro nord. Elpros

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Etilsynet har godkjent for ikke lenge siden

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

Beskrivelse

Elpros satte opp elbillader type easy

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, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Noe snekking, veranda

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Sparbygg har skiftet takrenner, vindu, balkongdør.

Arbeid utført av

Sparbygg

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

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: 1708240234

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.

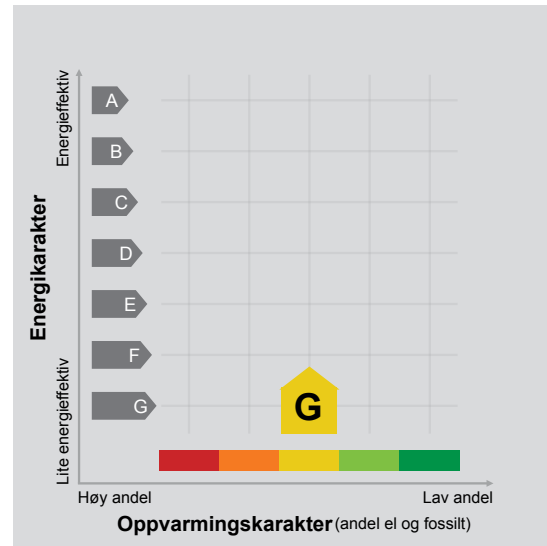
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gjøran Thalberg	cdd7d8066e86885cbe2ffc7 badea2f34940f10eb	23.08.2024 00:30:28 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240234

- 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	Øvre Søriveg 4
Postnummer	7712
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	95
Bruksnummer	52
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184961024
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-16475
Dato	28.08.2024



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

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

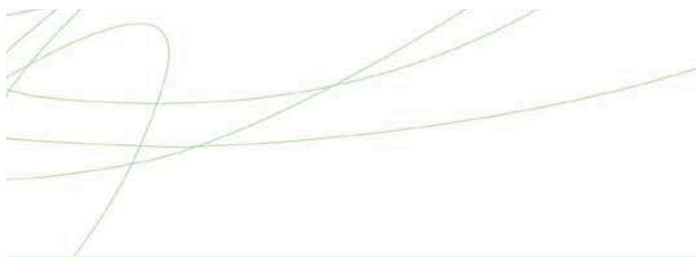
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

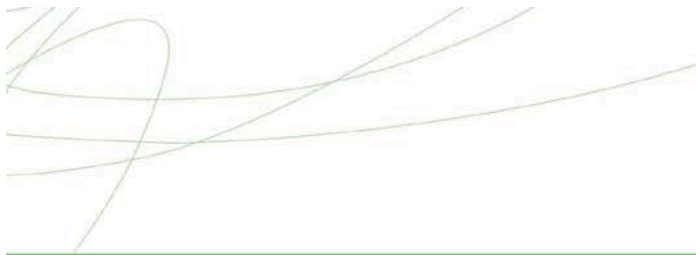
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Termografering og tetthetsprøving
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Isolering av gulv mot grunn
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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	1961
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	179
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 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. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

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

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 8: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: 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 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: Reduser innetemperaturen

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

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

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 20: 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 utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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 24: 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.

Nabolagsprofil

Øvre Sørliveg 4 - Nabolaget Sørليا - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Øvre Sørliveg Linje 733	3 min	0.3 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	5 min	3.3 km
Namsos lufthavn	1 t 11 min	
Trondheim Værnes	1 t 17 min	

Skoler

Lø skole (1-7 kl.) 162 elever, 11 klasser	20 min	1.4 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	9 min	4.6 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 311 elever, 18 klasser	10 min	6.7 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	9 min	4.6 km
Mære landbruksskole 165 elever	10 min	9.9 km

«Stille, landlig, bra skole, ikke så langt unna byen»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

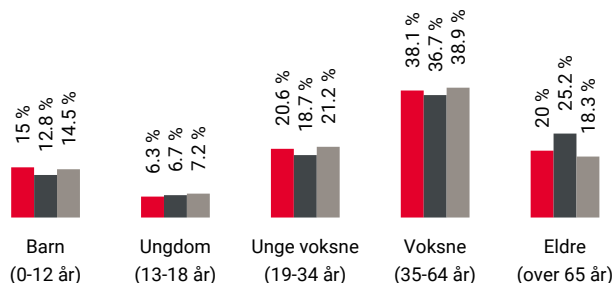
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sørليا	1 243	544
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586


Barnehager


Lø barnehage (1-5 år) 77 barn	20 min	1.6 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 82 barn	5 min	3.2 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 16 barn	5 min	3.2 km


Dagligvare

Kiwi Sannan	5 min	
Rema 1000 Sørsia Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	5 min	3.2 km


Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Sykkel



 **Støynivået**
Lite støynivå 92/100

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

 **Trafikk**
Lite trafikk 89/100

Sport

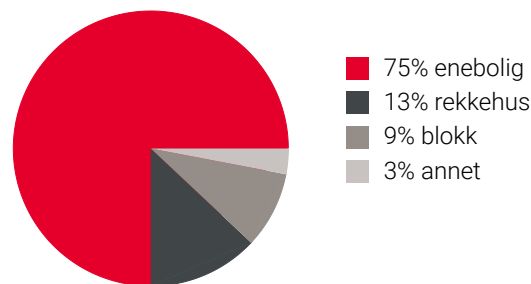
 Frøsetåsen ballbinge 16 min 
Ballspill 1.2 km

 Lø skole 17 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.3 km

 Motus Treningssenter 5 min 

 3T-Steinkjer 5 min 

Boligmasse



«Godt å bo her, stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

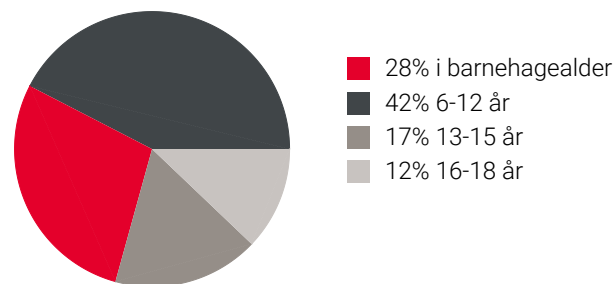


Varer/Tjenester

 AMFI Steinkjer 4 min 

 Vitusapotek Elgen 4 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn




Enslig u. barn



Flerfamilier

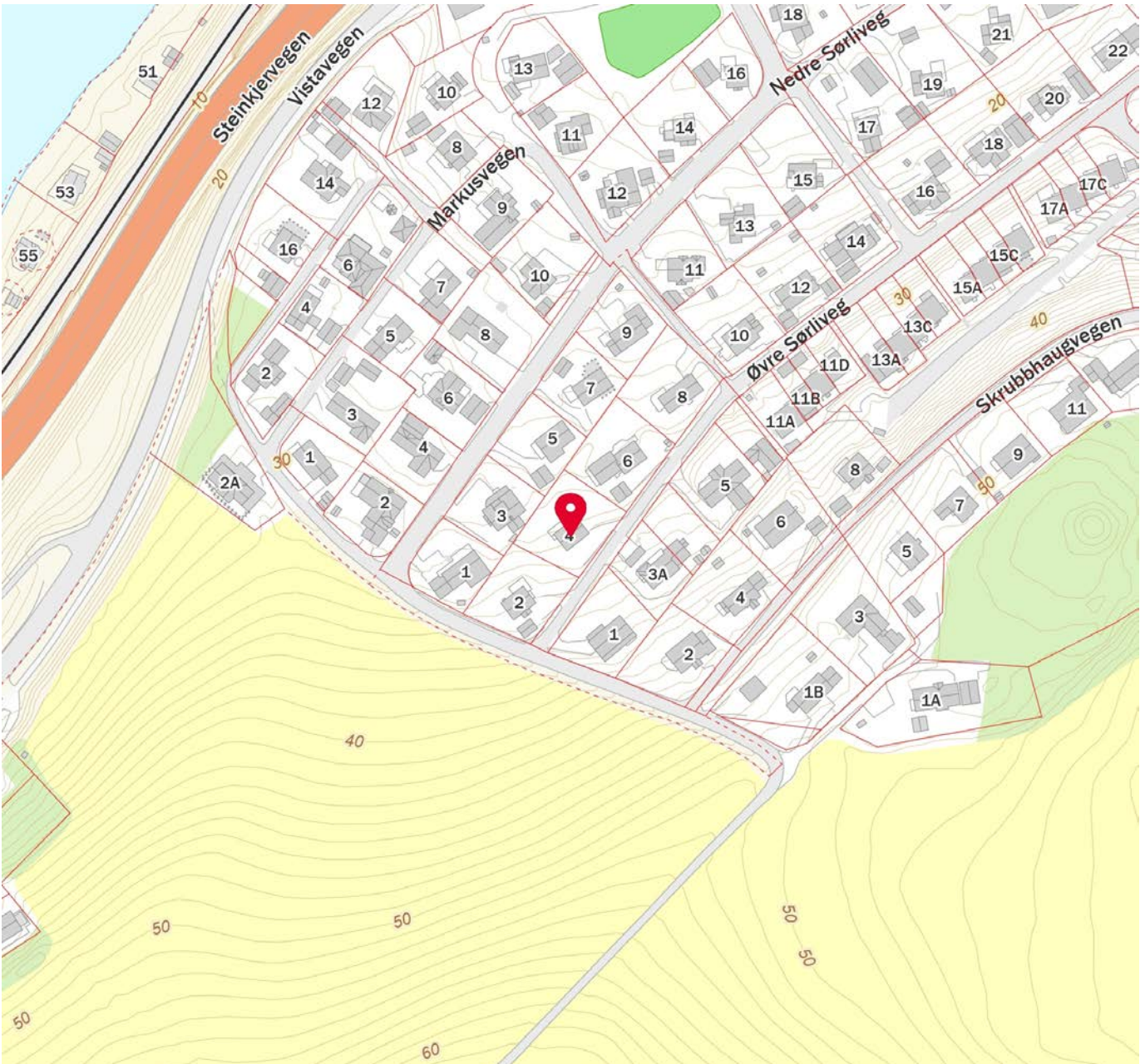


0% 46%

 Sørli
 Steinkjer
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Skm. Nr. 52, - fests 14/51

Sjettebent. 1384 del. 27 4-1961.
Kommunens skattekontroll

F E S T E K O N T R A K T

Sparbu kommune v/ordføreren (nedenfor benevnt kommunen) og
Kjell Arntsen, Sparbu, født _____

(nedenfor benevnt festeren) har inngått slik festekontrakt:

1. Av sine festede områder ved riksveg 50 ved Sörlia bortfester kommunen:

Av Loe övre gnr. 95, bnr. 1 i Sparbu, tomtefeste nr. 1402,
800,- m² med følgende grenser:

Fra merkepunkt nr. 1 i sørøstre hjørne går grensa 32,2 m i sørvestlig retning til merkepunkt nr. 2. Derifra går grensa i nordvestlig retning langs tomt nr 41 29,5 m til merkepunkt nr. 3. Videre går grensa i østlig retning 38 m til merkepunkt nr. 4, og derifra i sørøstlig retning 19 m til utgangspunktet.

Av Laud gnr. 95, bnr. 8 i Sparbu, tomtefeste nr. 1403, 195, m² med følgende grenser:

Fra merkestein nr. 1 nordøstre hjørne går grensa 11 m i sørøstlig retning langs tomt nr 39 til merkepunkt nr. 2. Derifra går grensa 38 m i vestlig retning til merkepunkt nr. 3. Videre går grensa 35,25 m i retning nordøst til utgangspunktet.

Tomta som festeren får ⁴⁰ ~~er nr. 1403~~ samlet størrelse ^{995,2} m²
og har fått navnet K v e l d r o

Grensestenen er nedsett. En viser til reguleringsplan for tomtefeste nr. 1402 og 1403 hvor tomte er inntegnet. Bebyggelsen skal utføres i samsvar med reguleringsplan og byggevedtekter for området, vedtatt av Sparbu herredstyre i møte den 21. september 1954, sak nr. 1961/54.

2. Festetiden settes til 99-åttitini år, regnet fra 1. jan. 1961

3. Innbygslingsavgiften har festeren idag betalt med kr. 0,20 pr. m², som skal tilsvare festeavgiften for det 99 festeår.

4. Den årlige festeavgift for tomte er kr. 199, øttitittini.. kroner som skal betales halvårsvis og forskuddsvis til kommunekassereren i Sparbu (eller evt. etter annen bestemmelse av kommunen) hvert år pr. 1/4 og pr. 1/10.

Festeren betaler tilknytningsavgift for benyttelse av kloakkledningen med kr. 250,- en gang for alle.

Om ønskes kan festeavgiften betales under ett for hele året.

5. Til sikkerhet for festeavgiftens riktige betaling forbeholder kommunen seg panterett i de til en hver tid på tomte stående bygninger. Fordring på 1-ett-års avgift eller del av den skal

Ha høyeste prioritetens panterett. For lån på ytterligere ubetalt festeavgift skal kommunen ha prioritet etter ytet lån av Noregs Småbruk- og Bustadbank, Den Norske Stats Husbank eller av en annen bank eller låneinretning.

Har festeren beholdt pantelån av Bustadbanken eller Husbanken skal her sist nevnte fordring på festeavgift ha prioritet også etter stånadslån, resp. nedskrivningsbidrag.

Såfremt festeavgiften ikke erlegges av festeren i rett tid som anført, er kommunen berettiget til uten forutgående søksmål og dom å stille pantet til offentlig auksjon for i dets utbrøngende å søke skadesløs dekning for sin fordring med påløpne omkostninger. Varsel vedtas som for innenbygdoende bestemt.

I tilfelle ildsvåde har kommunen panterett for ubetalt festeavgift i assurancesummen og med prioritet som foran nevnt.

6. Festeavgiften blir å regulere opp eller ned etter utløpet av hvert 20. år overensstemmende med det på den tid gjeldende prisnivå for fast eiendom (tomtegrunn) og rentenivå. Ved reguleringen taes ikke hensyn til den verdiøkning på tomten som skyldes festeren eller dennes rettsetterfølgeres arbeide med denne.

Regulering av festeavgiften skøl godkjennes av vedk. offentlige myndighet. Dersom ingen offentlig myndighet på den tid har kompetanse til avgjørelse av slike forhold, skal avgjørelsen treffes ved voldgift.

7. Hvis husene på tomte ikke blir påbegynt gjennoppbygget innen 2-års-år etter at bebyggelsen er ødelagt ved ildsvåde eller annen hendelig ulykke eller er blitt nedrevet, kan kommunen, om den så ønsker, anse festeforholdet som opphørt og forlange denne kontrakt avlyst mot attest fra lensmannen i Sparbu for at gjennoppbygging ikke er påbegynt innen nevnte frist.

8. Hvis Noregs Småbruk- og Bustadbank, Den Norske Stats Husbank eller evtl. en annen bank eller låneinretning har panterett i tomtens bebyggelse, skal så lenge pantelånet påhviler husene: a) tomte ikke kunne kreves ryddiggjort, b) Festeavgiften ikke kunne kreves forhøyet uten bankens samtykke, jfr. dog ovenfor pkt. 6, c) banker eller evtl. kommunen om denne har garantert for lånet i tilfelle av festedighet, være berettiget til å anta ny fester på vilkår som i denne festekontrakt fastsatt for den gjenværende del av lånets tilbakebetalingstid.

9. Hvis kommunen og daværende fester av tomte ved utløpet av festetiden ikke blir enige om vilkårene for forlengelse av festekon-

trakten, skal vilkårene med bindende virkning for begge parter fastsettes ved offentlig skjønn. Skjønnsretten avgjør hvem av partene skal betale omkostningene ved skjønnet eller hvorledes utgiftene evtl. skal fordeles på partene.

10. Festeren plikter å holde tomta innegjerdet.
11. Sparbu kommune forbeholder seg rett til graving og legging av hovedkloakk over tomta. Ved skader på hovedkloakk har Sparbu kommune rett til å foreta oppgraving for reparasjon, i tilfelle tvist om erstatning for mulig skade, avgjøres dette ved skjønn.
12. Festeren betaler utgiftene ved tinglysingen av denne kontrakt samt kommunens evtl. utlegg for avfattelsen av kontrakten. Festekontrakten er utferdiget i 3 -tre- likelydende eksemplarer hvorav kommunen har fått 1 -ett- og festeren 2 -to- eksemplarer.

Møre i Sparbu, den 22. april 1961.

Sparbu kommune v/


Karl Tørhaug.
ordfører.

Som fester:



Vi bekrefter herved at Sparbu kommune v/herr ordfører

Karl Tørhaug. og festeren Kjell Arntsen.

begge egenhendig i vårt nærvær har underskrevet ovenstående festekontrakt, samt at de begge er myndige.









Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 04.09.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8003060
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 95
Bruksnr: 52

Adresse: Øvre Sørliveg 4, 7712 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing: 16.12.20 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse
Ikke tilrettelagt for feiing 01.03.24

Siste tilsyn: 03.09.24 Neste tilsyn: 2029

Ildsted som er registrert på skorsteinen:
Scan peisnnsats på stua i 1.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 428.-.

Avvik som er registrert:

1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Åpent røykrør i kjeller. Hullet må mures igjen eller det må monteres til et ildsted. Skorstein må ikke benyttes før avviket er utbedret.
2. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det mangler feieluke i overgang mellom teglskorstein og lecatopp. I henhold til monteringsveiledningen for lecatopp skal feieluke monteres i tegldelen like nedenfor overgangen. Dette for å kunne feie i overgangen der det legger seg sot og for å inspisere at overgangen er tett.
3. Ildsted, Peisnnsats, Stue 1 etasje. Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det mangler ubrennbar plate på gulvet foran ildstedet. Denne skal gå minst 30 cm foran ilegget på ildstedet.

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS



KOMMUNALE EIENDOMSBEYR FOR EIENDOM:

Gnr: 95

Bnr: 52

Adresse: Øvre Sørliveg 4

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 058,41	Basert på siste års forbruk	53 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 425,70	Basert på siste års forbruk	53 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 370,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 8 673,11		
	25% mva.	Kr. 2 168,28		
	SUM inkl. mva.	Kr. 10 841,39		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	7 144,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	2 101,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 20 086,39		

Vannmålerstand pr 01.01.2024: 1024 m3
 Totalt utfakt. forskudd 2024: 35 m3

Gjørán Thalberg
Øvre Sørliveg 4

7712 STEINKJER

Vår ref:
2009/3741-12510/2009/RISM

Arkiv
95/52/L42

Deres ref:

Dato:
13.05.2009

Godkjent melding om veranda - Øvre Sørliveg 4 - 95/52

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 95/52	Adresse: Øvre Sørliveg 4
Tiltakshaver: Gjørán Thalberg	
Tiltakets art: Oppføring av veranda	Bruksareal i m2:

Det vises til melding om tiltak, registrert mottatt her 23.04.09.

Bygningssmyndigheten har godkjent det omsøkte tiltaket.

Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for godkjenningen.

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

Saksopplysninger:

Tiltak:

Det søkes oppført veranda på fasaden mot nordvest og videreføres rundt hjørne av fasade sørvest. Verandaen oppføres ut fra 1 etg., over sokkel.

Planstatus: Kommuneplan sentrum.

Planformål: Bolig.

Tegningsliste:

- Plan og fasader, mål 1:100, reg. mottatt 23.04.09.

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig til å foreta behandling.

Tiltaket er vurdert til og ikke å ha en optimal løsning, jfr. estetisk veileder for Steinkjer kommune:

Veranda, terrasse, balkong, altan:

"Veranda bør begrenses i størrelse, slik at husets hovedform ikke oppløses og bakkekontakten tapes. Må vurderes i forhold til husets størrelse. Særlig bør det være oppmerksomhet omkring at veranda ikke får for stor dybde, eller når veranda går rundt hjørne(r). Lange verandaer bør gjerne avtrappes."

Forskjønnende tiltak, med for eksempel beplantning, bør vurderes.

Tiltaket er i samsvar med gjeldende plan for området.

Øvrige opplysninger:

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

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

For behandling av meldingen skal det betales saksbehandlingsgebyr jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.

Med hilsen

Geir Gilde
enhetsleder utbygging

Rita Stein Melhus
saksbehandler

Vedlegg: Fakturagrunnlag/giroblankett (sendes pr. post ved elektronisk søknad)

Utskrift av møtebok for Sparbu bygningsråd i møte den 19. mai 1961,
sak nr. 15/61.

Byggemelding fra Kjell Arntsen som vil føre opp et bolighus på
tomt nr. 40 på kommunens byggefelt på Sörlia. Huset bygges av tre
i en etasje og med sokkeletasje i betong.

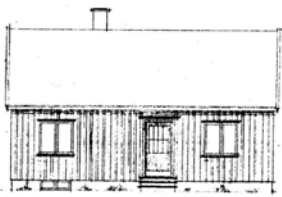
vedtak enst.

byggemeldingen godkjennes. Herredsteknikeren påser
at huset blir plassert i samsvar med midlertidig
reguleringsplan.

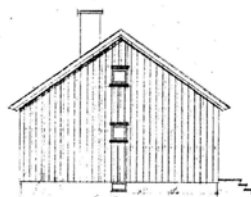
ett avskrift.

Møre 22/5 1961

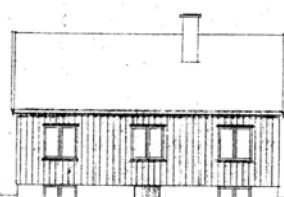
H. Nordberg



SØD-VEST



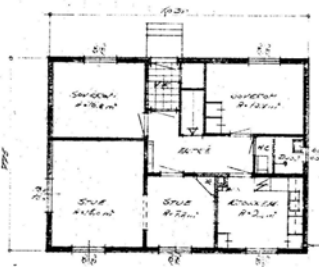
SØD-ØST



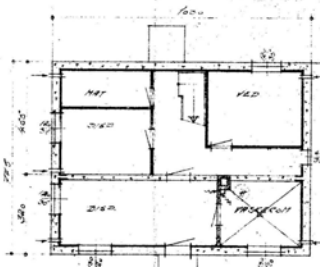
NØR-ØST



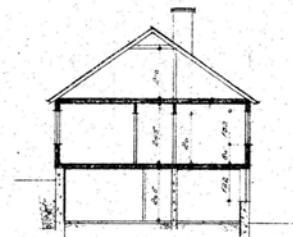
NØR-VEST



PLAN 1. ETG

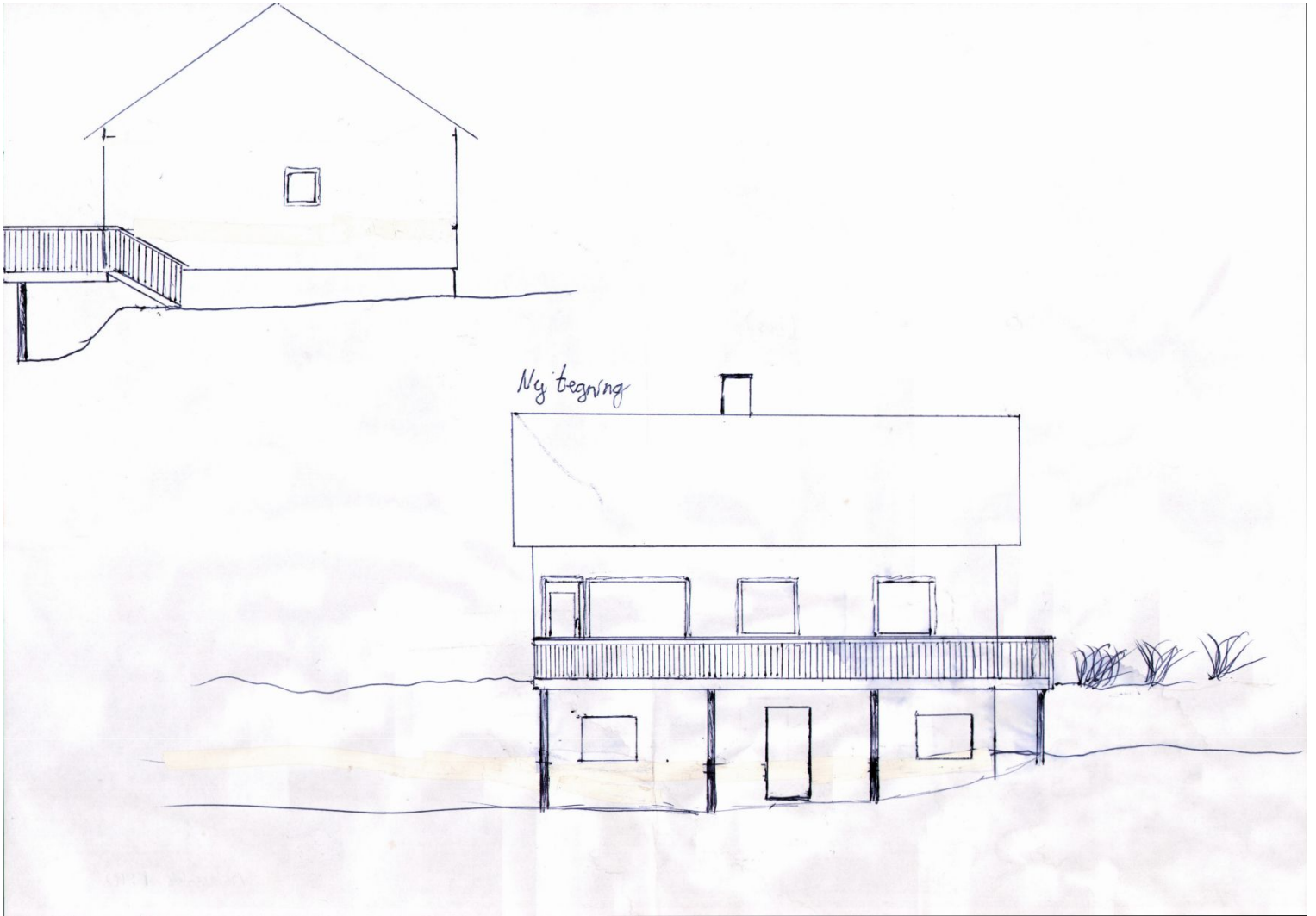


DELLEPP. 2. ETG

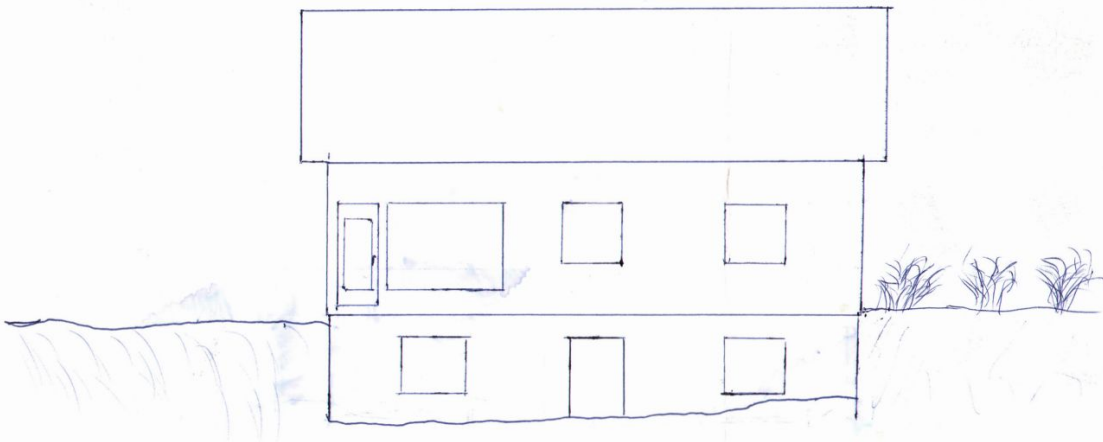


SNITT

<i>Hjell Auktion</i>		MÅL	RETTET
<i>Trøde</i>		1/100	
EVEBOLIG - TYPE 002212 =		BL. NR.	
002 PL. = 804' / 1. ETG.		1	
STEINER, DEN 21. 11. 1902		TEGNET	KONTR.
FYLKESARKITEKTEN I NORD-TRONDHLAG		AV	AS



Existerende tegning (hus)



Målestokk 1:10



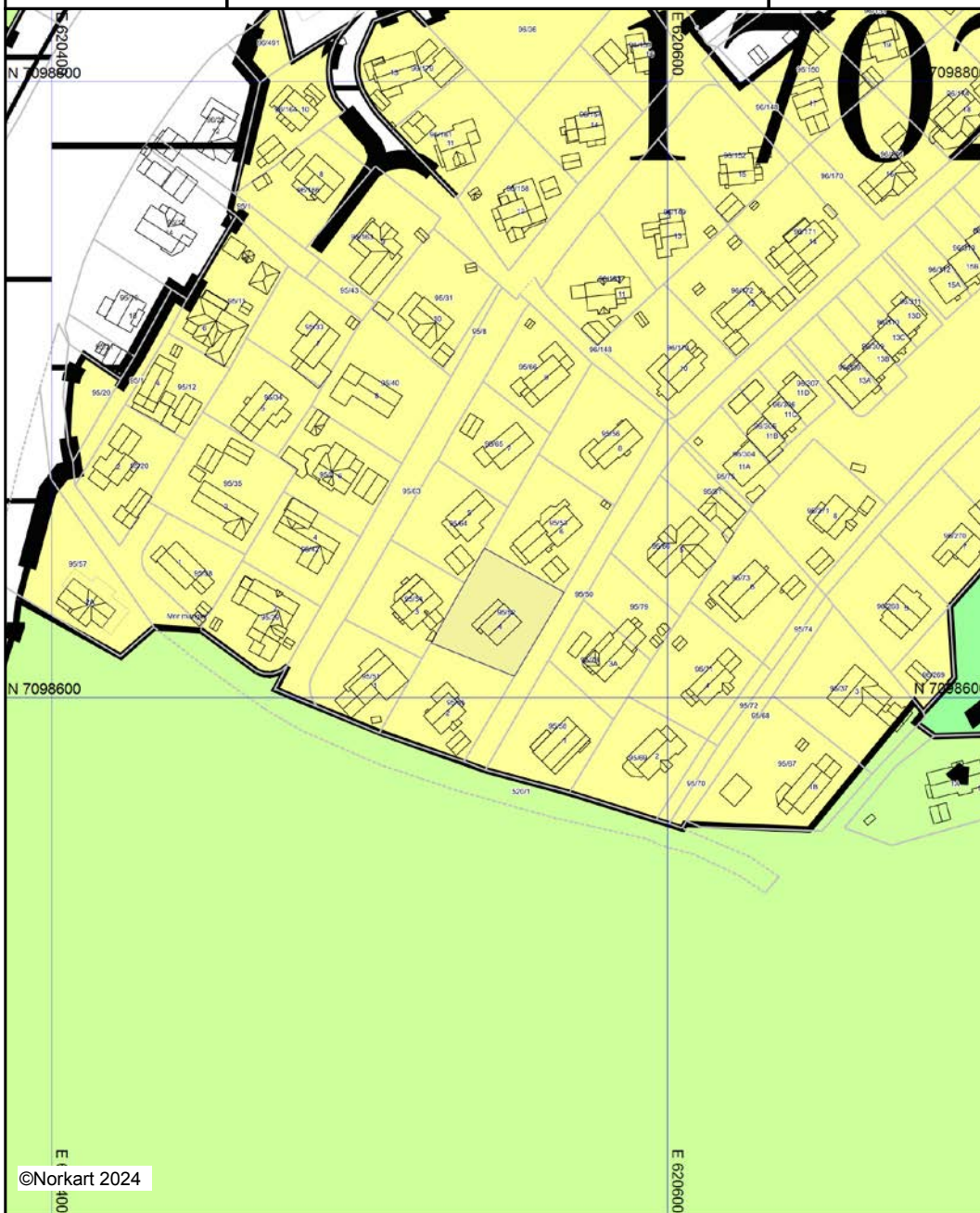
Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 95/52
Adresse: Øvre Søriveg 4
Utskriftsdato: 21.08.2024
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 2006

-  Båndlegginggrense
-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Jernbane - nåværende
-  Påskrift områdenavn



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 21.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	95	Bruksnr.	52	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Sørliveg 4, 7712 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 981 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende



Steinkjer kommune

Grunnkart

Eiendom: 95/52
Adresse: Øvre Søriveg 4
Dato: 21.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

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


 Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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: Øvre Sørliveg 4
7712 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



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



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

aktiv.
Tar deg videre