



aktiv.

Åsmund Vinjes veg 39, 7715 STEINKJER

**Nordsihaugen - Romslig enebolig
som er betydelig påkostet den
senere tid. Garasje og carport.
Sentrumsnær beliggenhet**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 990 000,-
Omkostn.: Kr 100 990,-
Total ink omk.: Kr 4 090 990,-
Selger: Monica Leren
Arne Jørgen Påsche

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 184/219 kvm
Tomtstr.: 638.6 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 1014
Oppdragsnr.: 1708240313

Nordsihaugen - Romslig enebolig som er betydelig påkostet den senere tid. Garasje og carport.

Velkommen til Åsmund Vinjes veg 39 - Innholdsrik enebolig over 3 plan. Boligen er renoveret en del de siste årene, noe av det som er gjort er: ny kjøkkeninnredning, nye veggplater, takplater og laminatgulv på stue, kjøkken og spisestue. Etablert carport med takterrasse.

Kvaliteter vi vil fremheve:

- 3 bad
- Garasje
- Carport
- Takterrasse
- Kort veg til alle sentrumsfunksjoner



Innhold

| | |
|----------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Plantegning | 36 |
| Tilstandsrapport | 38 |
| Energiattest | 75 |
| Egenerklæringsskjema | 82 |
| Kommunale avgifter | 87 |
| Kommunal tilknytning | 88 |
| Feierapporrt | 89 |
| El-rapport Tensio | 90 |
| Boligmappa | 91 |
| Bygningsskisser | 92 |
| Matrikkelrapport | 116 |
| Grunnkart | 118 |
| Planopplysninger | 119 |
| Nabolagsprofil | 121 |
| Budskjema | 133 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 184 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 219 m²

TBA: 94 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 53 m² Gang, bad, vaskerom og disp rom. 2 boder.

2. etasje

BRA-i: 84 m² Entre, bad, gang, stue, kjøkken og tv-stue.

BRA-e: 28 m² Garasje og bod. Begge er BRA-e

3. etasje

BRA-i: 47 m² Gang, 2 soverom, bad og 2 hobbyrom

BRA-e: 7 m² Innvendig bod og utvendig bod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

57 m² Terrasse- og balkongareal

3. etasje

37 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av areal på utvendig bod i 2. etasje er ikke regnet som målbart areal pga for lav takhøyde. Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbart pga lav takhøyde. Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler. Det er også en carport ved garasjen. Carporten er ikke arealmålt.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger:

Det er utført noen justeringer på rominndeling samt bruksendring av rom iht godkjent byggetegninger.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter:
Rømningsvinduer på soverommene i kjeller er for høyt opp på veggen til at de er godkjente som rømningsveg. Det må etableres en fastmontert stige, eller tilsvarende under vinduene for at de kan regnes som godkjent rømningsveg.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

638.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 638,6 kvm.

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

Beliggenhet

Eiendom beliggende nederst i Nordsihaugen, sentrumsnært og i gangavstand til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane etc.
Gangavstand til skoler og barnehager

Adkomst

Fra sentrum - kjør over Steinkjerbrua - ta til høyre inn Møllevegen. Ta til venstre like før Håkkadalsvegen og inn i Einar Solstad Veg. Følg denne til du får Åsmund Vinjesveg på venstre hånd og du ser eiendommen. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv. Det skiltes ved fellesvisninger. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Guldbergaunet barnehage (0-5 år)

Skjefte barnehage (1-5 år)

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)

Skoler:

Steinkjer skole (1-7 kl.)

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)

Egge barneskole (1-7 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)
Steinkjer vgs

Offentlig kommunikasjon

Buss: Steinbrua, Linje 630, 732
Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70
Fly: Namsos lufthavn
Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong og lecablokker. 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.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar; Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse; Malt gulv, vegger, lagt vinylfliser på vegg. Satt opp dusjdør og dusjvegg (spiler) Bad 2 etasje.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Svar: Nei

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Omlegging av vann og avløp i forbindelse med flytting av kjøkken.

Arbeid utført av: Aurstad Rørservice

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: Mye opprydding av ledninger, og sikringer, samt montert Elbil-ladder.

Inninstallasjon kjøkken.

Arbeid utført av: Olektro AS

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

Svar: Ja

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Amina billadder

Innhold

U. etasje: Gang, bad, vaskerom og 2 soverom/disp rom . 2 boder. Rømningsvinduer på soverommene/disp.rommene i kjeller er for høyt opp på veggen til at de er godkjente somrømningsveg. Det må etableres en fastmontert stige, eller tilsvarende under vinduene for at de kan regnes som godkjent rømningsveg

1. etasje: Entre, bad, gang, stue, kjøkken og tv-stue. Garasje og bod. Begge er BRA-e.

2. etasje: Gang, 2 soverom, bad og 2 hobbyrom. Innvendig bod og utvendig bod.

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:

Tilbygg mot sør med krypkjeller har ikke fått byttet dreneringen. Grunnmursplast er stedvis synlig. Det kan ikke bekreftes at det er grunnmursplast rundt hele boligen. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt en vektprosent fukt på 17,4 i trevirke ifm hulltaking. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen

Anbefalte tiltak:

Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen. Med tanke på dreneringens alder kan behov for tiltak ut over å tilordne fall bort fra grunnmur være nært forestående, men når dette behovet kan oppstå er vanskelig å si noe om. For videre omtale se "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 på soverom mot sør/vest. Fukt oppgis i

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

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent.

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

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

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

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

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 17,4 ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking.

Anbefalte tiltak:

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

Balkong, terrasse, platting: Inntil husvegg mot sør og sørvest. Oppsummering:

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak:

Oppretting av skjevheter og utskifting/overflatebehandling av trevirke må påregnes.

Vinduer og dører, Oppsummering:

Det blir påvist sprekke i vindusglass på soveromsvindu i kjeller. Enkelte karmen er værslitte. Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Det registreres kondensering og fuktskader på innsiden av enkelte soveromsvinduer.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Sprukket glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiokonomisk synspunkt.

Yttervegger, Oppsummering:

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader. Luftingen er stedvis begrenset av at markterrasse er bygd inntil kledningen, noe som begrenser luftsirkulasjonen på det området dette er gjort. Det er stevis liten avstand mellom kledningen og bakken, noe som kan øke risikoen for fuktopptrekk, spesielt på vinterstid da det blir liggende snø helt opptil kledningen.

Kledningen er stedvis værslitt. Noe manglende kledning på carport.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging), Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres. Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres. Nærmere inspeksjon av loftet anbefales utført når det er mulig.

Renner og nedløp, Oppsummering:

Det registreres stedvis avflassing av plastisol på takrenner. Det var minusgrader på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.

Anbefalte tiltak:

En kontroll av takrenner anbefales utført når det er plussgrader og nedbør/smeltevann for å være sikker på at det ikke er lekkasjer.

Overflatebehandling av takrenner bør vurderes.

Taktekking, Oppsummering:

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak:

Mose bør fjernes. Tidspunktet for utskifting av taktekking og undertak nærmer seg, men når det blir nødvendig er vanskelig

å si noe om.

Ildsted/Skorstein, Oppsummering:

Det er pr i dag et garderobeskap plassert foran sotluken. Dette bør flyttes for å kunne komme til på sotluken, samt at garderobeskabet er å regne som brennbart materiale. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak:

Garderobeskabet bør flyttes bort fra sotluke så den kan nås, samt for å få tilfredsstillende avstand til brennbart materiale. Med tanke på pipens alder kan det ikke utelukkes behov for rehabilitering i nær fremtid, men det er vanskelig å fastslå når dette blir nødvendig.

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 rekkverksspiser slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Trapp til 2. etasje, Oppsummering:

Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiser slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør, Oppsummering:

Det registreres stakeluke på kjøkkenavløp på bod i kjelleren. Det er ikke registrert stakeluke til kloakk. Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker.

Anbefalte tiltak:

Det bør undersøkes om staking på kloakk kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Med tanke på at deler av anlegget har nådd en alder der risikoen for skader øker, bør det vurderes å bytte ut de eldste delene av anlegget.

Vannledninger, Oppsummering:

Fordelerskap er plassert på bad i 1. etasje. Deler av røranlegget er fra byggeår og har nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer. Stoppekran er plassert på bad i kjelleren.

Anbefalte tiltak:

Med tanke på alder og økende risiko for skader/lekkasjer på de eldste delene av anlegget bør de delene skiftes ut.

Våtrom: Bad underetasje Oppsummering av overflater:

Det er boret et hull i gulvskinnen til dusjhjørnet, så lekkasjevann vil nå sluk. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom vegg til garasje. Det registreres stedvis misfarging av fuger.

Anbefalte tiltak overflater_

Misfarget fugemasse bør utbedres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant. Alder på tettesjiktet er ukjent.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

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

Lokal utbedring må vurderes. Alder på tettesjikt bør kontrolleres om mulig.

Våtrom: Bad 1. etasje Oppsummering av overflater:

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dette avviket, men forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid. Om flisefuger eller fliser sprekker bør tiltak for utbedring iverksettes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

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

Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Våtrom: Bad 2. etasje Oppsummering av overflater:

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Maling på gulvflis flasser av stedvis.

Anbefalte tiltak overflater:

Gulvflis bør males på nytt.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er brukt trelekter til spilevegg mot dusjsonen. Disse vil ikke tåle belastningen av fritt vann over tid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Alder på tettesjikt bør undersøkes og fastslås om mulig. Trespiler mot dusjsone bør overflatebehandles med fuktbestandig maling.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Våtrom: Vaskerom underetasje Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Forhold som har fått TG3:

Balkong, terrasse, platting:

Markterrasse/terrasse nede i hagen, Oppsummering:

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, Fundamenteringen/stolpene er skjeve og dårlig festet. Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak:

Terrassen/plattingen bør rives og bygges opp på nytt.

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 ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier. Det er etablert godkjent takstige.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

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. Innebygde hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.

Parkering

På egen gårds plass og i garasje og carport

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.

Innredete rom i kjeller er ikke byggemeldt

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

Elektrisk, Varmepumpe og Ved.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 990 000

Kommunale avgifter

Kr 22 196

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. 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 712 075

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 705 884

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 1014 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/197/1014:

15.02.1949 - Dokumentnr: 449 - Opprettelse av matrikkelenheten

EIENDOMMEN LIGGER PÅ GAMMEL BYGRUNN

01.01.2018 - Dokumentnr: 145107 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:1014

01.01.2020 - Dokumentnr: 1724815 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:1014

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 21.09.1978.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.09.1978.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

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 622 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 16 m

KPHensynsonenavn1702031

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 50041702031

Navn Nordsihaugen

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 19.09.1984

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/128/1702031_best.pdf

Adgang til utleie

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

100 990 (Omkostninger totalt)

116 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

119 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 090 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 106 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 109 690 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 100 990

Betalingsbetingelser

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

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

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

budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

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 fastprisbasert vederlag tilsvarende 39 900,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 1 875 Vederlag overtakelse
- 1 875 Visninger per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 460 Utlegg fotograf, faktura 259470
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 76 300

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

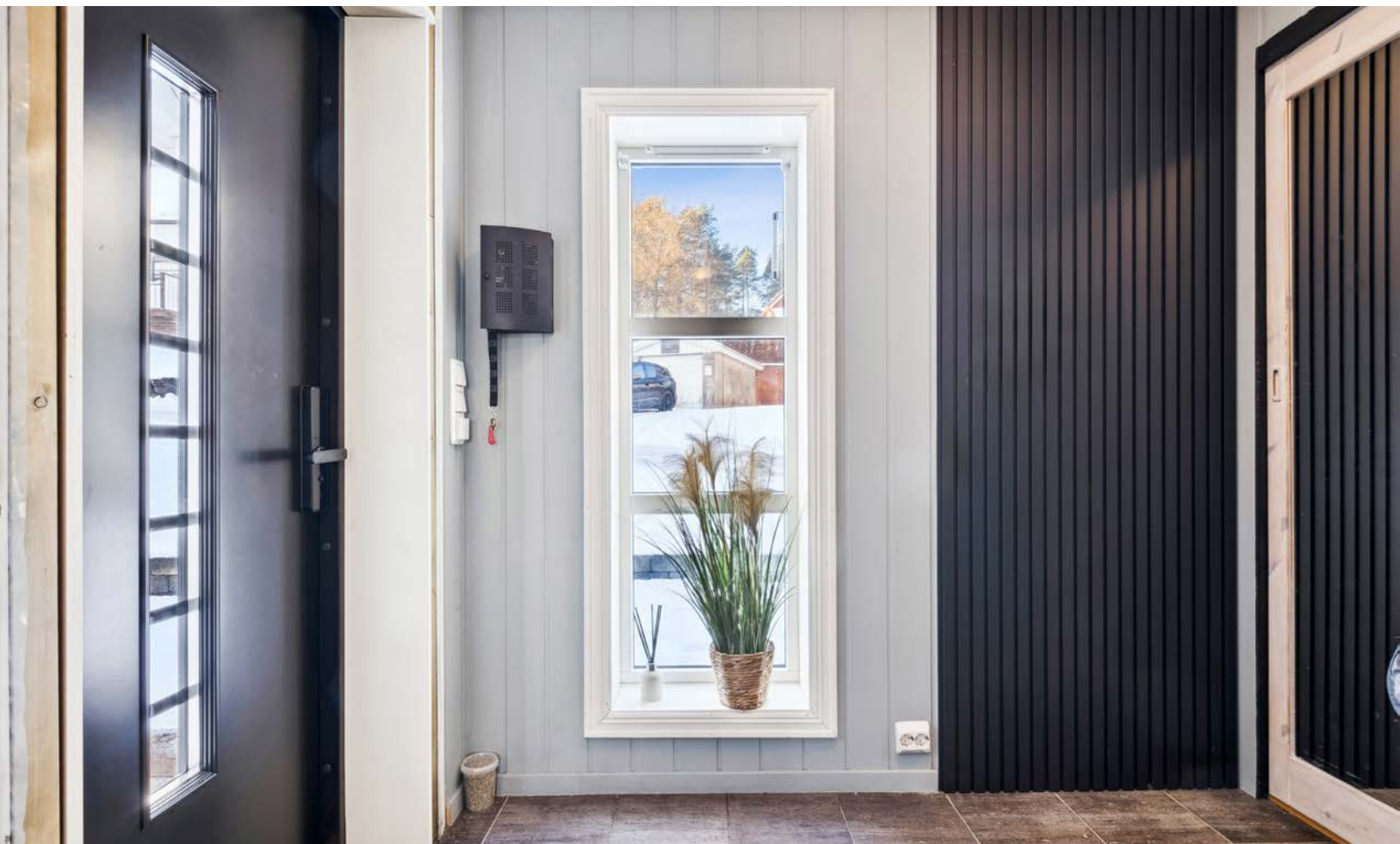
Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2
7713 Steinkjer
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

27.03.2025

























Plantegning

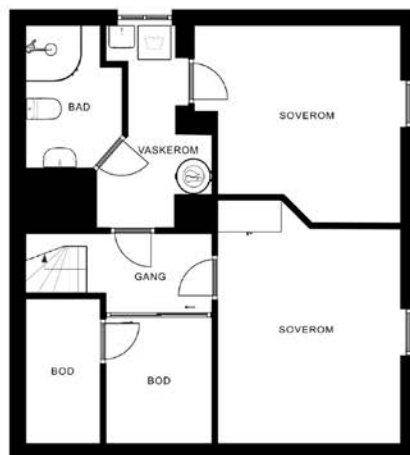


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

Plantegning

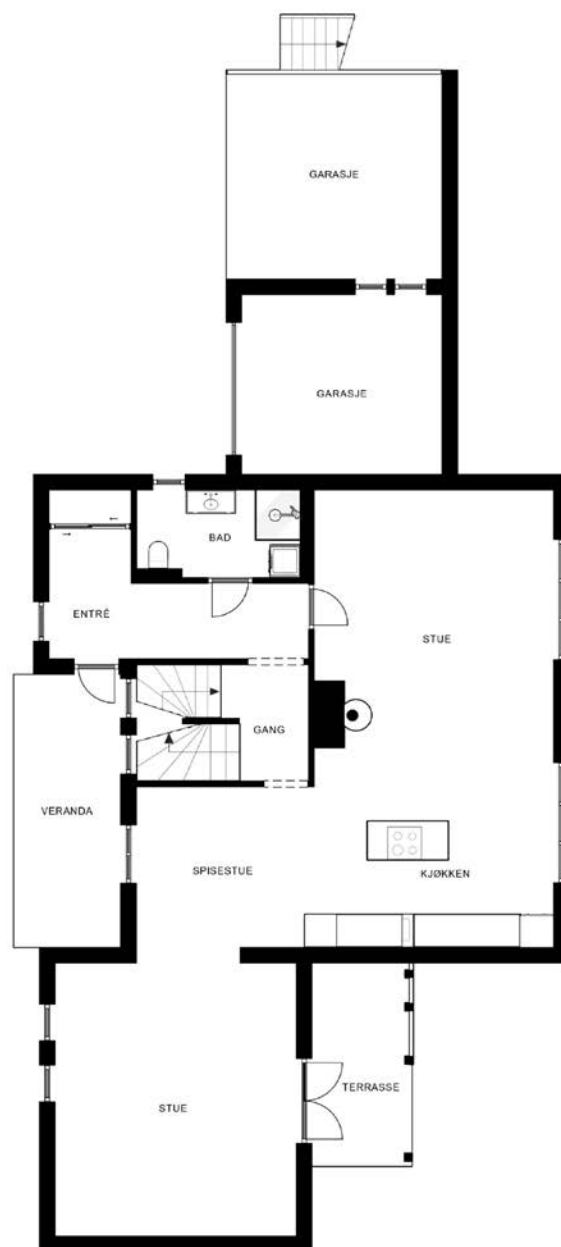


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

Plantegning

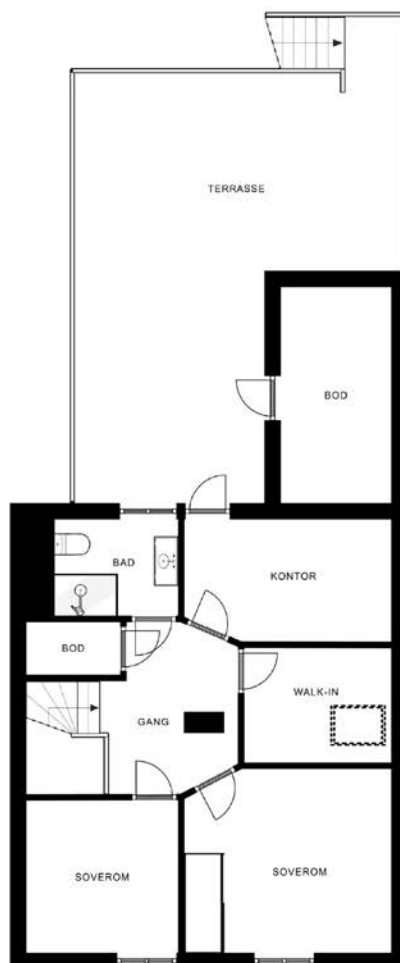


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Åsmund Vinjes veg 39 7715 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1950

BRA: 219 m²

BRA-i: 184 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

17

TG-2

24

TG-3

2

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 197 BNR: 1014

Tommy Berg
Norconsult Norge AS

tommy.berg@norconsult.com
41301188

Åsmund Vinjes veg 39
7715 Steinkjer

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25315>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse/terrasse nede i hagen

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Fundamenteringen/stolpene er skjeve og dårlig festet.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Terrassen/plattingen bør rives og bygges opp på nytt.

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 ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier. Det er etablert godkjent takstige.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Tilbygg mot sør med krypkjeller har ikke fått byttet dreneringen.

Grunnmursplast er stedvis synlig. Det kan ikke bekreftes at det er grunnmursplast rundt hele boligen.

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

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt en vektprosent fukt på 17,4 i trevirke ifm hulltaking.

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

Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Med tanke på dreneringens alder kan behov for tiltak ut over å tilordne fall bort fra grunnmur være nært forestående, men når dette behovet kan oppstå er vanskelig å si noe om.

For videre omtale se "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 på soverom mot sør/vest.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12 vektprosent.

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

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

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

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

Det måles et fukttinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 17,4 ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking.

Anbefalte tiltak

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

Balkong, terrasse, platting: Inntil husvegg mot sør og sørvest.

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Oppretting av skjevheter og utskifting/overflatebehandling av trevirke må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass på soveromsvindu i kjeller.

Enkelte karmen er værslitte.

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

Det registreres kondensering og fuktskader på innsiden av enkelte soveromsvinduer.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Sprukket glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Yttervegger

Oppsummering

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

Luftingen er stedvis begrenset av at markterrasse er bygd inntil kledningen, noe som begrenser luftsirkulasjonen på det området dette er gjort.

Det er stevis liten avstand mellom kledningen og bakken, noe som kan øke risikoen for fuktopptrekk, spesielt på vinterstid da det blir liggende snø helt opptil kledningen.

Kledningen er stedvis værslitt.

Noe manglende kledning på carport.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres.

Nærmere inspeksjon av loftet anbefales utført når det er mulig.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis avflassing av plastisol på takrenner.

Det var minusgrader på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.

Anbefalte tiltak

En kontroll av takrenner anbefales utført når det er plussgrader og nedbør/smeltevann for å være sikker på at det ikke er lekkasjer.

Overflatebehandling av takrenner bør vurderes.

Taktekking

Oppsummering

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak

Mose bør fjernes.

Tidspunktet for utskifting av taktekkning og undertak nærmer seg, men når det blir nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det er pr i dag et garderobeskap plassert foran sotluken. Dette bør flyttes for å kunne komme til på sotluken, samt at garderobeskapet er å regne som brennbar materiale.

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

Anbefalte tiltak

Garderobeskapet bør flyttes bort fra sotluke så den kan nås, samt for å få tilfredsstillende avstand til brennbar materiale.

Med tanke på pipens alder kan det ikke utelukkes behov for rehabilitering i nær fremtid, men det er vanskelig å fastslå når dette blir nødvendig.

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.

Trapp: Trapp til 2. etasje

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

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

Anbefalte tiltak

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres stakeluke på kjøkkenavløp på bod i kjelleren. Det er ikke registrert stakeluke til kloakk.

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker.

Anbefalte tiltak

Det bør undersøkes om staking på kloakk kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Med tanke på at deler av anlegget har nådd en alder der risikoen for skader øker, bør det vurderes å bytte ut de eldste delene av anlegget.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på bad i 1. etasje.

Deler av røranlegget er fra byggeår og har nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer.

Stoppekran er plassert på bad i kjelleren.

Anbefalte tiltak

Med tanke på alder og økende risiko for skader/lekkasjer på de eldste delene av anlegget bør de delene skiftes ut.

Våtrom: Bad underetasje

Oppsummering av overflater

Det er borret et hull i gulvsømmen til dusjhjørnet, så lekkasjevann vil nå sluk.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom vegg til garasje.

Det registreres stedvis misfarging av fuger.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse bør utbedres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Alder på tettesjiktet er ukjent.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Alder på tettesjikt bør kontrolleres om mulig.

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dette avviket, men forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid. Om flisefuger eller fliser sprekker bør tiltak for utbedring iverksettes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Våtrom: Bad 2. etasje

Oppsummering av overflater

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Maling på gulvflis flasser av stedvis.

Anbefalte tiltak overflater

Gulvflis bør males på nytt.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er brukt trelekter til spilevegg mot dusjsonen. Disse vil ikke tåle belastningen av fritt vann over tid.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Alder på tettesjikt bør undersøkes og fastslås om mulig.

Trespiler mot dusjsone bør overflatebehandles med fuktbestandig maling.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Våtrom: Vaskerom underetasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres og inspeksjon av krypkjelleren utføres når det er mulig.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er utført noen justeringer på rominndeling samt bruksendring av rom iht godkjent byggetegninger.

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

Rømningsvinduer på soverommene i kjeller er for høyt opp på veggen til at de er godkjente som rømningsveg. Det må etableres en fastmontert stige, eller tilsvarende under vinduene for at de kan regnes som godkjent rømningsveg.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.12.2024

Rapportdato
10.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Arne Jørgen Påsche**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: **Monica Leren**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? **Nei**

Undertegnede har ikke motatt egenerklæringen.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Tommy Berg**

Telefon: **41301188**

Firma: **Norconsult Norge AS**

Epost: **tommy.berg@norconsult.com**

Adresse: **Kongens gate 27, 7713 Steinkjer**

Norconsult 

Om bygningsakkyndig:

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: **Åsmund Vinjes veg 39, 7715 Steinkjer**

Kommunenr: **5006**

Gårdsnr: **197**

Bruksnr: **1014**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: **1950 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bygg.**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong og lecablokker. 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.

Flere overflater er nylig renoverte. En god del eldre overflater gjenstår, og disse har normal bruksslitasje mtp alder. Stedvis noe uferdig arbeid/overflater i/på boligen.

Tiltak etter byggeår:

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|--|---|
| 1990 | Ny drenering på boligen, unntatt er tilbygg mot sør som har krypkjeller. Opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg. | Nei |
| 1991 | Ny takteking. Opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg. | Nei |
| 2002 | Bad og vaskerom etablert i kjeller. Opplyst i tidligere tilstandsrapport. | Nei |
| 2008 | De aller fleste vinduene i boligen ble skiftet i 2008. Vinduer i tilbygg mot sør er fra 1995. Bordkledningen er i all hovedsak skiftet i etapper i perioden 2004-2009. Lagt ny | Nei |

| | | |
|------|---|-----|
| | vannledning fra kommunalt tilkoblingspunkt og inn til boligens grunnmur. Skiftet avløpsrør fra bolig til kommunalt tilkoblingspunkt. Alt opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg. | |
| 2009 | Tilbygd garasje m/bod og takterrasse mot nord. Opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg. | Nei |
| 2014 | Renovert bad i 1. etasje. Opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg. | Nei |
| 2022 | Monterte ny varmpumpe. Opplyst av eier. | Nei |
| 2023 | Ny kjøkkeninnredning og en del nye rørføringer til kjøkkenet. Renoverte stue, kjøkken og spisestue med nye veggplater, takplater og laminatgulv. La flis på murpipe. Tatt bort enkelte delingsvegger. Overflatebehandlet flere innvendige vegger. Etablerte liten støttemur på gårds plass. Etablerte lite takoverbygg på terrasse/platting. Tok bort badekar på bad i 2. etasje, etablerte spilevegg, glassdør og dusj, la vinylflis utenpå flis på 2 vegger og malte gulvet. Diverse småarbeider på el-anlegget ifm fjerning av vegger og etablering av ny kjøkkeninnredning. Etablerte platting ved inngangsparti. Etterisolerte på loftet. Alt opplyst av eier. Det er fremlagt dokumentasjon på deler av arbeidet. | Ja |
| 2024 | Monterte ny ytterdør med kodelås. Etablerte carport med takterrasse og utvendig trapp. Ny vedovn på stue. Alt opplyst av eier. Godkjenning på tilbygg av carport/takterrasse fra kommunen er forevist, men ikke dokumentasjon fra utførende. | Nei |

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som 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 | 53 | 53 | 0 | 0 | 0 |
| 1. etasje | 112 | 84 | 28 | 0 | 57 |
| 2. etasje | 54 | 47 | 7 | 0 | 37 |
| Totalt m² | 219 | 184 | 35 | 0 | 94 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|---|---------------------------------|
| U. etasje | 52 | 44 | 8 | Gang, bad, vaskerom og 2 soverom. | 2 boder. |
| 1. etasje | 112 | 84 | 28 | Entre, bad, gang, stue, kjøkken og tv-stue. | Garasje og bod. Begge er BRA-e. |
| 2. etasje | 54 | 45 | 9 | Gang, 2 soverom, bad og 2 hobbyrom. | Innvendig bod og utvendig bod. |
| Totalt m² | 218 | 173 | 45 | | |

Kommentar til arealberegning

Deler av areal på utvendig bod i 2. etasje er ikke regnet som målbart areal pga for lav takhøyde.

Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbart pga lav takhøyde.

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Det er også en carport ved garasjen. Carporten er ikke arealmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
|---|------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Tidligere tilstandsrapport opplyser at det ble lagt ny drenering på boligen i 1990, unntatt er tilbygg mot sør som har krypkjeller. | |
| Er drenering rundt hele bygningen oppgradert? | Nei |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Nei |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Ja |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Ja |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |
| Oppsummering av drenering | TG-2 |
| <p>Tilbygg mot sør med krypkjeller har ikke fått byttet dreneringen.</p> <p>Grunnmursplast er stedvis synlig. Det kan ikke bekreftes at det er grunnmursplast rundt hele boligen.</p> <p>Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.</p> <p>Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt en vektprosent fukt på 17,4 i trevirke ifm hulltaking.</p> <p>Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Terrengnet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.</p> <p>Med tanke på dreneringens alder kan behov for tiltak ut over å tilordne fall bort fra grunnmur være nært forestående, men når dette behovet kan oppstå er vanskelig å si noe om.</p> <p>For videre omtale se "rom under terreng".</p> | |

6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|--|--|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/kjeller |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Type grunnmur i kjeller | Betong, Lettklinker (lecastein eller lign) |
| Grunnmurer av plasstøpt betong med innslag av gråstein for den eldste delen. Utvendig malt over terreng. Leca grunnmur på tilbygg mot nord, utvendig pusset over terreng. | |
| 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 Kryp kjeller

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

6.4 Støttemur

| | |
|--|-------------|
| Beskrivelse | |
| Støttemur oppført i betongblokker. | |
| Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? | Nei |
| Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken? | Nei |
| Oppsummering av støttemur | TG-1 |

6.5 Rom under terreng

| | |
|--|-----------------|
| Type rom under terreng | Delvis innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår? | Ja |
| Underetasjen antas innredet i perioden 1990 til 2009 ut fra opplysninger fra tidligere takstrappport. | |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Ja |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) | Ja |
| Er oppholdsrom manglende ventilert? | Nei |
| Oppsummering av rom under terreng | TG-2 |
| Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom mot sør/vest. | |
| Fukt oppgis i vektprosent i treverk. Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene? Tørt: Fukttinnhold under 12 vektprosent. Akseptabelt fukttinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille Vått: Over 27 vektprosent. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering. | |
| Det måles et fukttinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 17,4 ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. | |

6.6 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse hovedinngang

| | |
|---|-------------|
| Type | Platting |
| Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Plattingen ble etablert i 2024 - opplyst av eier. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | TG-1 |

6.7 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse/terrasse nede i hagen

| Type | Platting |
|---|-------------------------|
| Det er etablert en terrasse/markterrasse i impregneret trevirke. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det er utført arbeider på balkongen/terrassen etter byggeår, men det er ukjent når. | |
| 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-3 |
| Det registreres skjevheter i konstruksjonen, Fundamenteringen/stolpene er skjeve og dårlig festet. Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Terrassen/plattingen bør rives og bygges opp på nytt. | |
| Utbedringskostnader | 50 000 - 150 000 |

6.8 Balkong, terrasse, platting: Inntil husvegg mot sør og sørvest.

| Type | Platting |
|--|-------------|
| Det er etablert en terrasse/markterrasse i impregneret trevirke. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det er utført arbeider på balkongen/terrassen etter byggeår, men det er ukjent når. | |
| 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 |
| Det registreres skjevheter i konstruksjonen, Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Oppretting av skjevheter og utskifting/overflatebehandling av trevirke må påregnes. | |

6.9 Balkong, terrasse, platting: Takterrasse

| Type | Takterrasse |
|--|---------------------|
| Det er etablert en takterrasse over garasje. Denne er nylig utvidet og det er etablert takterrasse over carport som er etablert bortenfor garasje. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Takterrassen ble etablert i 2009. Opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg. Terrassen ble utvidet i 2023/2024. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen tekket? | Ja |
| Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen? | Nei |
| Er det påvist skader i tekkingen? | Ikke kontrollerbart |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom? | Nei |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? | Ikke kontrollerbart |
| Oppsummering av balkong, terrasse, platting | |
| <p>Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.</p> <p>Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>Takterrassen er tekket med papp.</p> <p>Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.</p> <p>Ikke kontrollert pga. terrassebord.</p> <p>Den eldste delen av terrassen har noe slitte terrassebord og slitt rekkverk. Overflatebehandling av dette anbefales utført.</p> | |
| TG-1 | |

6.10 Vinduer og dører

| | |
|---|-------------|
| Beskrivelse | |
| Vinduer med 2-lags glass. | |
| Ytterdør og terrassedører med glass. Ytterdøren er nylig skiftet. | |
| Et gammelt kjellervindu med koblet glass. Dette vinduet er blendet av pga tilbygd garasje. | |
| To gamle kjøkkenvinduer er igjenkledd. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinduer og dører er skiftet i perioden 1995 til 2008. Opplyst i tidligere tilstandsrapport på samme bygg. Ytterdøren er opplyst montert i 2024. | |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass? | Ja |
| Er det påvist værslitte karmmer, 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-2 |
| Det blir påvist sprekk i vindusglass på soveromsvindu i kjeller. | |
| Enkelte karmmer er værslitte. | |
| Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering. | |
| Det registreres kondensering og fuktskader på innsiden av enkelte soveromsvinduer. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Overflatebehandlinger må påregnes. | |
| Justeringer/smøring anbefales. | |
| Sprukket glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energikonomisk synspunkt. | |

6.11 Yttervegger

| | |
|---|------------------|
| Type fasade | Stående kledning |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Bordkledning er i all hovedsak skiftet i 2004, 2008 og 2009. Opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg. | |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |

| | |
|---|-------------|
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Ja |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Ja |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |
| Oppsummering av yttervegger | TG-2 |
| <p>Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.</p> <p>Luftingen er stedvis begrenset av at markterrasse er bygd inntil kledningen, noe som begrenser luft sirkulasjonen på det området dette er gjort.</p> <p>Det er stevis liten avstand mellom kledningen og bakken, noe som kan øke risikoen for fuktopptrekk, spesielt på vinterstid da det blir liggende snø helt opptil kledningen.</p> <p>Kledningen er stedvis værslitt.</p> <p>Noe manglende kledning på carport.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. | |

6.12 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|-------------|
| Type loft | Kaldtloft |
| <p>Innvendig er det etablert en luke i taket for adgang til loft på opprinnelig del av boligen, men det er ikke etablert noen nedfellbar stige. Inspeksjonen er derfor begrenset til det som er synlig fra gardintrapp i luken.</p> <p>Loft over tilbygg har luke på gavivegg for inspeksjon.</p> | |
| 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 |
| <p>Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet på opprinnelig del av boligen. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.</p> <p>Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres.</p> <p>Nærmere inspeksjon av loftet anbefales utført når det er mulig.</p> | |

6.13 Renner og nedløp

| | |
|--|-------------|
| Type | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Takrenner og nedløp ble skiftet samtidig med taktekking i 1991. Takrenne mot øst er senere skiftet i 2009. | |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Ja |
| Oppsummering av renner og nedløp | TG-2 |
| Det registreres stedvis avflassing av plastisol på takrenner. | |
| Det var minusgrader på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| En kontroll av takrenner anbefales utført når det er plussgrader og nedbør/smeltevann for å være sikker på at det ikke er lekkasjer. | |
| Overflatebehandling av takrenner bør vurderes. | |

6.14 Takkonstruksjon

| | |
|---|-------------|
| Takkonstruksjon | Saltak |
| Inspisert fra | På tak |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Nei |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei |
| Oppsummering av takkonstruksjon | TG-1 |

6.15 Taktekking

| | |
|---|----------|
| Type tekking | Takstein |
| Inspisert fra | På tak |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Taktekkingen ble skiftet i 1991. Opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg. | |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Ja |

| | |
|---|-------------|
| 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 |
| <p>Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.</p> <p>Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Mose bør fjernes.</p> <p>Tidspunktet for utskifting av taktekking og undertak nærmer seg, men når det blir nødvendig er vanskelig å si noe om.</p> | |

6.16 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 |
| <p>Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.</p> <p>Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.</p> <p>Det er krav til stige for adkomst for feier. Det er etablert godkjent takstige.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.</p> | |
| Utbedringskostnader | 50 000 - 150 000 |

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn

| | |
|---|--------------|
| Type | Trebjelkelag |
| <p>Etasjeskille er et trebjelkelag.</p> | |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |

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

Det registreres små målbare skjevheter på opptil 15 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.

Det registreres stedvis knirk.

6.18 Ildsted/Skorstein

Type pipe Tegl

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Nei

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

Skorstein over tak er innsisert 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**

Det er pr i dag et garderobeskap plassert foran sotluken. Dette bør flyttes for å kunne komme til på sotluken, samt at garderobeskapet er å regne som brennbart materiale.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Garderobeskapet bør flyttes bort fra sotluke så den kan nås, samt for å få tilfredsstillende avstand til brennbart materiale.

Med tanke på pipens alder kan det ikke utelukkes behov for rehabilitering i nær fremtid, men det er vanskelig å fastslå når dette blir nødvendig.

6.19 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-0**

Ny kjøkkeninnredning fra 2023.

Avtrekk

| | |
|--------------------------------|---------------------------|
| Type avtrekk | Omluftsvifte (kullfilter) |
| Oppsummering av avtrekk | TG-1 |

6.20 Lovlighet

| | |
|---|-----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |
| Det er utført noen justeringer på rominndeling samt bruksendring av rom iht godkjent byggetegninger. | |
| 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? | Nei |
| Det foreligger en ferdigattest ifm etablering av tilbygg fra 1978. | |
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Ja |
| Rømningsvinduer på soverommene i kjeller er for høyt opp på veggen til at de er godkjente som rømningsveg. Det må etableres en fastmontert stige, eller tilsvarende under vinduene for at de kan regnes som godkjent rømningsveg. | |
| 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 |

6.21 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.

6.22 Trapp: Trapp til 2. etasje

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Ja

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Ja

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Synlige avløpsrør er av plast og støpejern.

| | |
|---|-------------|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom i perioden 2002 til 2014. Opplyst i tidligere tilstandsrapport på samme bygg. Deler er skiftet ifm oppgradering av kjøkken i 2023. | |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak? | Nei |
| Er det sen avrenning fra tappested? | Nei |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? | Nei |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Oppsummering av avløpsrør | TG-2 |
| Det registreres stakeluke på kjøkkenavløp på bod i kjelleren. Det er ikke registrert stakeluke til kloakk. | |
| Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det bør undersøkes om staking på kloakk kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. | |
| Med tanke på at deler av anlegget har nådd en alder der risikoen for skader øker, bør det vurderes å bytte ut de eldste delene av anlegget. | |

6.24 Vannledninger

| | |
|--|--------------------------|
| Type anlegg | Kobber, Rør i rør system |
| Synlige vannledninger er av kobber og "rør i rør" system. | |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Deler av innvendige vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom i perioden 2002 til 2014. Deler av rør ble skiftet ifm oppgradering av kjøkken i 2023. | |
| Er det etablert fordelerskap? | Ja |
| Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap? | Nei |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |

| | |
|--|-------------|
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |
| Oppsummering av vannledninger | TG-2 |
| <p>Fordelerskap er plassert på bad i 1. etasje.</p> <p>Deler av røranlegget er fra byggeår og har nådd en alder som gir økt risiko for skader/lekkasjer.</p> <p>Stoppekran er plassert på bad i kjelleren.</p> | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| <p>Med tanke på alder og økende risiko for skader/lekkasjer på de eldste delene av anlegget bør de delene skiftes ut.</p> | |

6.25 Elektrisk

| | |
|--|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
| Type sikringer | Automatsikringer |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| <p>Sikringsskap er skiftet i 2009.</p> <p>Elanlegget er delvis oppgradert i perioden 2009 til 2010.</p> <p>Det ble etablert elbil-lader i 2023.</p> <p>Det er gjort en del mindre installasjoner ifm renovering av stue og kjøkken i 2023.</p> | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Nei |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er kabler tilstrekkelig festet? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |

Oppsummering av elektrisk**TG-1**

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

6.26 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2017

Størrelse

287 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1****6.27 Ventilasjon**

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Naturlig ventilering med spalventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og malt panel og flis på vegger. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Rommet er oppgradert i 2002. Opplyst i tidligere tilstandsrapport. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er boret et hull i gulvskinnen til dusjhjørnet, så lekkasjevann vil nå sluk.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom vegg til garasje.

Det registreres stedvis misfarging av fuger.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse bør utbedres.

Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|--|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Ja |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |

| | |
|--|-------------|
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
| Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføring i vegg til servant. | |
| Alder på tettesjiktet er ukjent. | |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk | |
| Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. | |
| Alder på tettesjikt bør kontrolleres om mulig. | |

Sanitærutstyr

| | |
|--|-------------|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sistene til klosett? | Nei |
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |

Ventilasjon

| | |
|---|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. | |

Fuktmåling

| | |
|---|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |
| Oppsummering av fukt | TG-1 |
| Hulltaking fra tilstøtende rom er ikke foretatt da vegger grenser mot annet våtrom, eller er yttervegger. | |
| Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (på fliser på gulv og vegger) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt på veggene, men noe forhøyede verdier på gulvet. Eier informerte om at dusjen er i bruk til vanlig så det vil være naturlig at det er noe forhøyede verdier pga at det vil være noe fukt i limesjiktet mellom membran og fliser. | |

Dokumentasjon

| | |
|--|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
| Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. | |

Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Badet ble renoveret i 2014. Opplyst i tidligere tilstandsrapport. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| 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 gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dette avviket, men forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid. Om flisefuger eller fliser sprekker bør tiltak for utbedring iverksettes.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, innfellbare dusjvegger og opplegg til vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

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

Det opplyses om at veggen det er tatt hull i er en tykk trevegg, og hullet går ikke langt inn i veggen.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

| | |
|--|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
| Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. | |

6.30 Våtrom: Bad 2. etasje

Overflate

| | |
|--|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Gulv med malte fliser. Vinylflis og malte plater på vegger. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Vinylfliser er lagt utenpå eksisterende fliser. Dusjdør og dusjvegg ble montert. Alt dette er utført i 2023 - opplyst av eier. | |
| Badet er oppgradert av tidligere eier før dette ble gjennomført, men det er ukjent når. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Nei |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Nei |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| Oppsummering av overflater | TG-2 |
| Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. | |
| Maling på gulvflis flasser av stedvis. | |
| Anbefalte tiltak overflater | |
| Gulvflis bør males på nytt. | |

Membran, tettesjikt og sluk

| | |
|---|-------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk? | Nei |
| Type sluk | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk? | Nei |

| | |
|--|-------------|
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger? | Nei |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Ja |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ukjent |
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
| Det er brukt trelekker til spilevegg mot dusjsonen. Disse vil ikke tåle belastningen av fritt vann over tid. | |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk | |
| Alder på tettesjikt bør undersøkes og fastslås om mulig. | |
| Trespiler mot dusjsone bør overflatebehandles med fuktbestandig maling. | |

Sanitærutstyr

| | |
|--|-------------|
| Beskrivelse | |
| Det er etablert servantskap, klosett og en dusjnisje. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sistene til klosett? | Nei |
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-2 |
| Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen. | |
| Anbefalte tiltak sanitærutstyr | |
| Fuktskade i servantskap bør utbedres. | |

Ventilasjon

| | |
|---|------------------|
| Type ventilering | Mekanisk avtrekk |
| Er ventilasjonen funksjonstestet? | Ja |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-1 |
| 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 bod.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.31 Våtrom: Vaskerom underetasje**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og malt panel og malt betong på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2002.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

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

Nei

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

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater**TG-1**

Det registreres hulrom under enkelte fliser, men ikke så mye at det regnes som bom i flis.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

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

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

| | |
|--|-------------|
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Nei |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |
| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk | TG-2 |
| Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. | |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk | |
| Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet. | |

Sanitærutstyr

| | |
|--|-------------|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Nei |
| Er det innebygd sisterner til klosett? | Nei |
| Oppsummering av sanitærutstyr | TG-1 |

Ventilasjon

| | |
|--|-------------|
| Type ventilering | Naturlig |
| Oppsummering av ventilasjon | TG-2 |
| Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. | |
| Anbefalte tiltak ventilasjon | |
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør. | |

Fuktmåling

| | |
|---|-------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? | Nei |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? | Nei |
| Oppsummering av fukt | TG-1 |
| Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong eller annet våtrom, og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. | |

Dokumentasjon

| | |
|--|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
| Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon. | |

6.32 Toalettrom

| | |
|-----------------|---------------|
| Tilgjengelighet | Ikke relevant |
|-----------------|---------------|

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

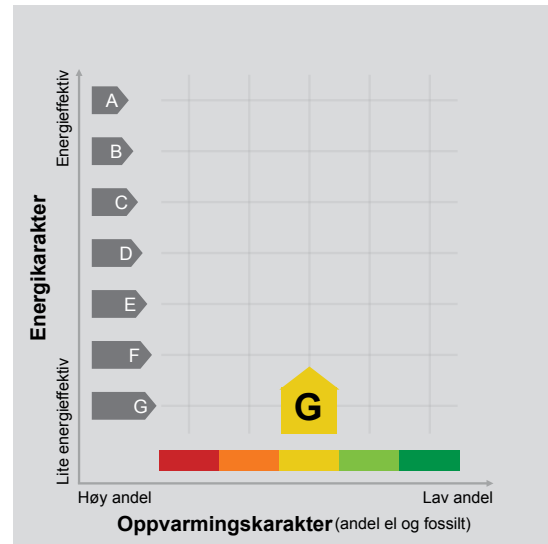
6.34 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Åsmund Vinjes veg 39 |
| Postnummer | 7715 |
| Sted | STEINKJER |
| Kommunenavn | Steinkjer |
| Gårdsnummer | 197 |
| Bruksnummer | 1014 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 184946785 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-56621 |
| Dato | 03.12.2024 |



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

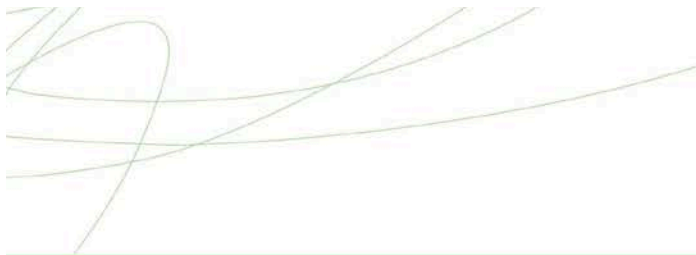
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

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 energi bruken 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.

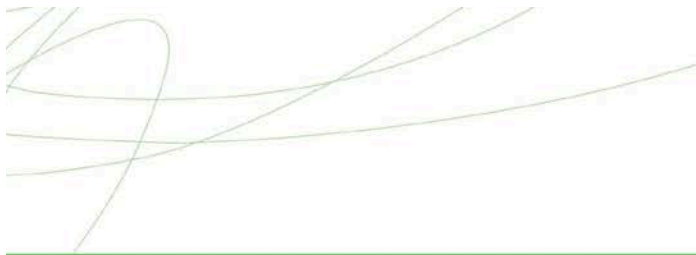
Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montering tetningslister
- Slå el.apparater helt av

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.

| | |
|---------------------------------|----------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Byggeår | 1950 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 218 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 3 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Varmepumpe Ved |
| Ventilasjon | Periodisk avtrekk |

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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.enova.no/energimerking.

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Etterisolering av kjellervegg

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

Tiltak 7: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 8: 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 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 18: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 19: 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 20: 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 utendørs

Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|----------------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Steinkjer | |
| Oppdragsnr. | |
| 1708240313 | |
| Selger 1 navn | Selger 2 navn |
| Arne Jørgen Påsche | Monica Leren |
| Gateadresse | |
| Åsmund Vinjes veg 39 | |
| Poststed | Postnr |
| STEINKJER | 7715 |
| 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 | 2022 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 1 |
| Antall måneder | 11 |
| 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 | KLP |
| Polise/avtalnr. | 86321793 |

Document reference: 1708240313

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AJP, ML

1

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

| | |
|-------------|--|
| Svar | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Malt gulv, vegger, lagt vinylfliser på vegg. Satt opp dusjdør og dusjvegg (spiler) Bad 2 etasje. |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

| | |
|------------------|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Omlegging av vann og avløp i forbindelse med flytting av kjøkken. |
| Arbeid utført av | Aurstad Rørservice |

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

| | |
|------------------|--|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Mye opprydding av ledninger, og sikringer, samt montert Elbil-ladder. Innstallasjon kjøkken. |
| Arbeid utført av | Olektro AS |

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

| | |
|-------------|-----------------|
| Beskrivelse | Amina billadder |
|-------------|-----------------|

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Nei

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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: 1708240313

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 |
|--------------------|--|----------------------------|---|
| Arne Jørgen Påsche | 903ba8b90749e7c60a748e 80a538db4c74221fd1 | 18.12.2024 06:35:32 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Monica Leren | d6ee43a03e247b9067dd12 40859ef3f56497a435 | 16.12.2024 09:33:28 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1708240313

- 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>



KOMMUNALE EIENDOMSBEYR FOR EIENDOM:

Gnr: 197

Bnr: 1014

Adresse: Åsmund Vinjes Veg 39

| | | | | |
|----------------------------|----------------|---------------|---|--------|
| VANNAVIGT - FAST | Kr. | 1 384,00 | | |
| Forbruksgebyr måler | Kr. | 2 416,37 | Basert på siste års forbruk | 121 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert | Kr. | 0,00 | Basert på reg. bruksareal | 0 m2 |
| AVLØPSAVGIFT - FAST | Kr. | 1 435,00 | | |
| Forbruksgebyr måler | Kr. | 3 254,90 | Basert på siste års forbruk | 121 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert | Kr. | 0,00 | Basert på reg. bruksareal | 0 m2 |
| SEPTIKTØMMING: | Kr. | 0,00 | | |
| RENOVASJONSAVGIFT: | Kr. | 4 245,00 | | |
| | Kr. | | | |
| | SUM eks. mva. | Kr. 12 735,27 | | |
| | 25% mva. | Kr. 3 183,82 | | |
| | SUM inkl. mva. | 15 919,09 | | |
| EIENDOMSSKATT: | Kr. | 6 277,00 | Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt | |
| FESTEAVGIFT: | Kr. | 0,00 | Det beregnes ikke mva. av festeavgift | |
| | | | | |
| | Sum pr. år | Kr. 22 196,09 | | |

Vannmålerstand pr 01.01.2024: 2713 m3
 Totalt utfakt. forskudd 2024: 111 m3



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 197/1014/0/0

Adresse: Åsmund Vinjes Veg 39

| Tilknyttet kommunalt: | JA | NEI |
|------------------------------|-----------|------------|
| Vann | X | |
| Avløp | X | |

Hvis Steinkjer Kommune ikke har registrert at eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp, må dette innrapporteres omgående.

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

For nærmere opplysninger om tilknytningen, ta kontakt med Vann og Avløpsetaten, 74 16 90 00 eller via postmottak@steinkjer.kommune.no



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 46 446 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 21.11.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr: 8172873
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 197
Bruksnr: 1014
Festenr: 0
Seksjonsnr: 0

Adresse: Åsmund Vinjes veg 39, 7715 Steinkjer

Brannvesenet Midt IKS har ikke registrert noe intakt fyringsanlegg på denne adressen.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | | | |
|----------|--------------------------------------|------------|------|----------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 197 | Bruksnr: | 1014 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Åsmund Vinjes veg 39, 7715 STEINKJER | | | | | | |
| Dato: | 25.11.2024 | Målnummer: | | | | | |

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

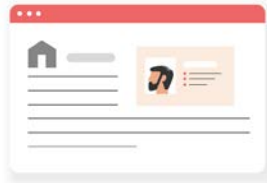
| | Ja | Nei |
|--|--------------------------|-------------------------------------|
| Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| I tilfelle ja, hvilke? | | |
| Dato for siste kontroll av anlegget: | 30.05.2005 | |
| Merknader: | | |



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: ABO9926
Matrikkel: 5006-
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 107/1014/0/0



Hjemmelshavere:
Arne Jørgen Påsche, Monica Rønning



Adresse:
Åsmund Vinjes Veg
39, 7715
STEINKJER

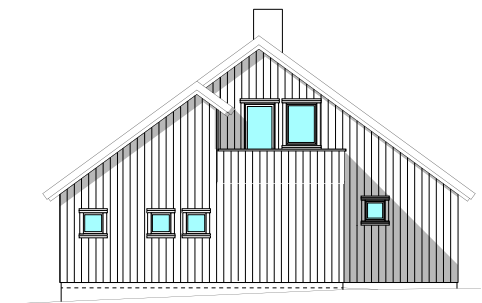
LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 1 dokumenter)

| Tittel | Oppdatert av | Fagområde | Dato |
|---|--------------|------------|------------|
| Sluttkontr. Samsvarserkl. (Elbil + kjøkken).pdf | OLEKTRO AS | Elektriker | 2023-04-18 |

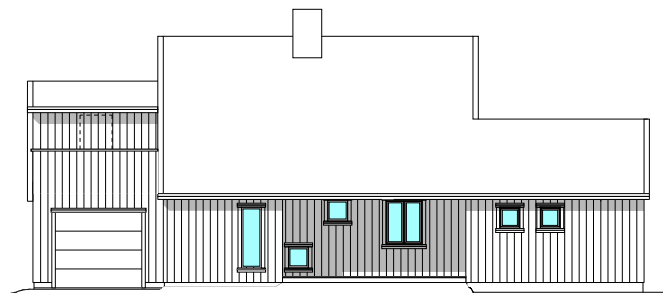
LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.

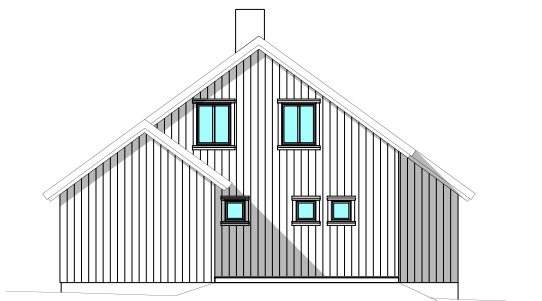




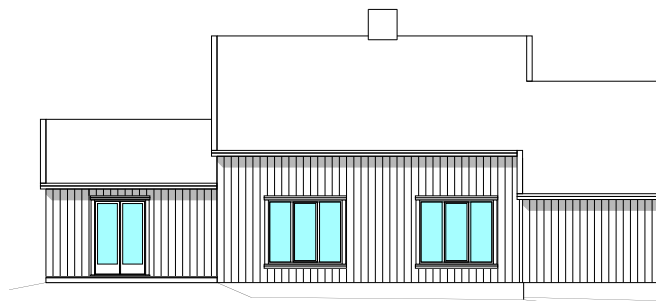
FASADE NORD



FASADE VEST



FASADE SØR

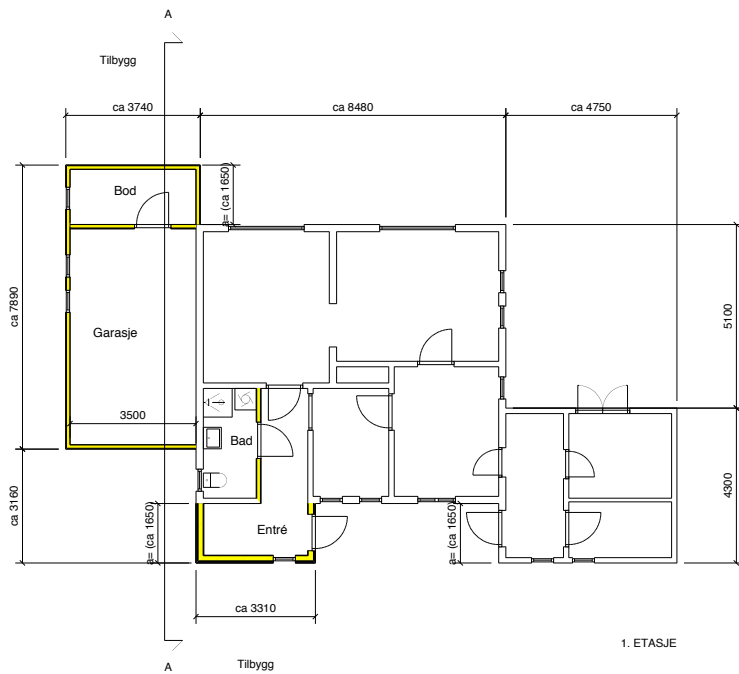


FASADE ØST

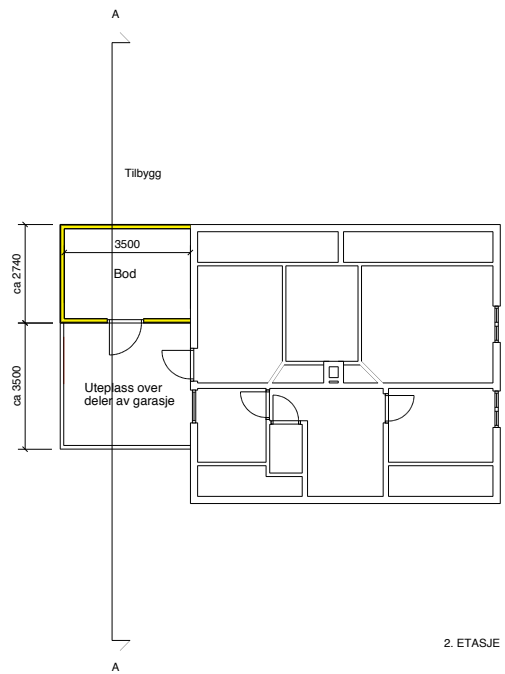
© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNGSTAD ARKITEKTER AS

VEDLEGG E-3

| REV. | DATO | REVISJON | Lyngstad Arkitekter AS | | TEGNINGSHOLD | | FASADER | | MÅL | |
|------|------|----------|---|--|--------------|--|----------|--|-----------|--|
| | | | Lyngstad Arkitekter AS Jakob Weidemanns gate 8 7713, Steinkjer Tlf 74134400 Fax 74134407 firmapost@lyngstad-arkitekter.no | | GROSTAD | | | | 1:100 | |
| | | | | | GROSTAD | | | | | |
| | | | | | DATO | | 10.07.08 | | TEGN. NR. | |
| | | | | | DESIGN | | RL/MAS | | REV. | |



1. ETASJE



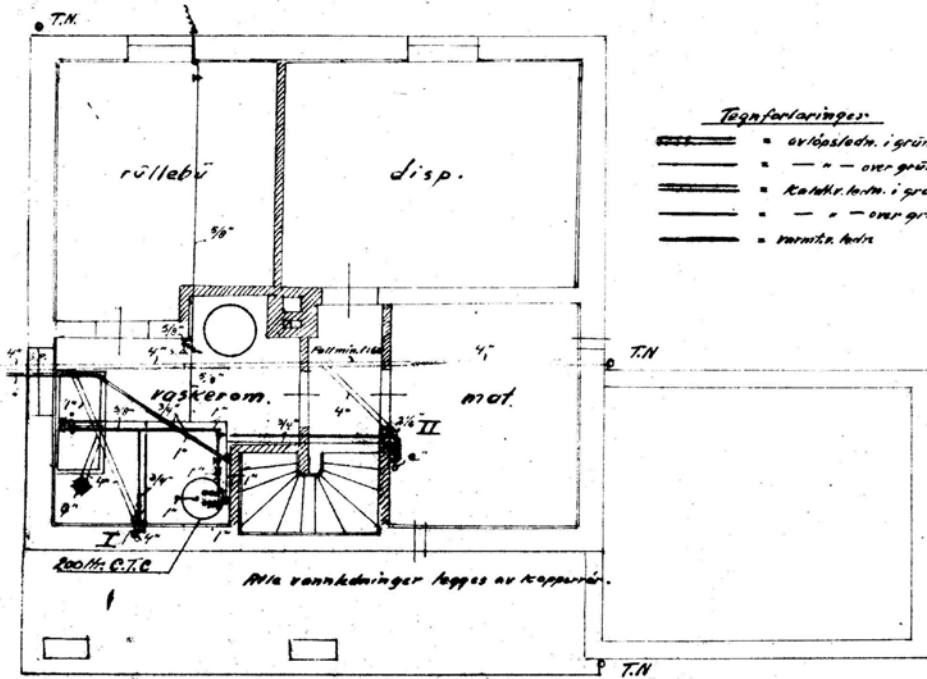
2. ETASJE

© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENEYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYGSTAD ARKITEKTER AS

VEDLEGG: E 1

| REV. | DATO | REVISJON | Lyngstad Arkitekter AS | | TEGNINGSBLOK | | MÅL | | | |
|------|------|----------|---|--|--------------|--|--------|------|--------------|--|
| | | | Lyngstad Arkitekter AS Jakob Weidemanns gate 8 7713, Steinkjer Tlf 74134400 Fax 74134407 firmapost@lyngstad-arkitekter.no | | PLANER | | 1:100 | | | |
| | | | | | GROSTAD | | | | | |
| | | | | | DATO | | SIDE | | PROSJEKT NR. | |
| | | | | | 10.07.08 | | RL/MAS | | TEGN NR. | |
| | | | | | | | | REV. | | |

*Waldemar Hansen's
 Enebolig i Steinkjer 3/1-50*



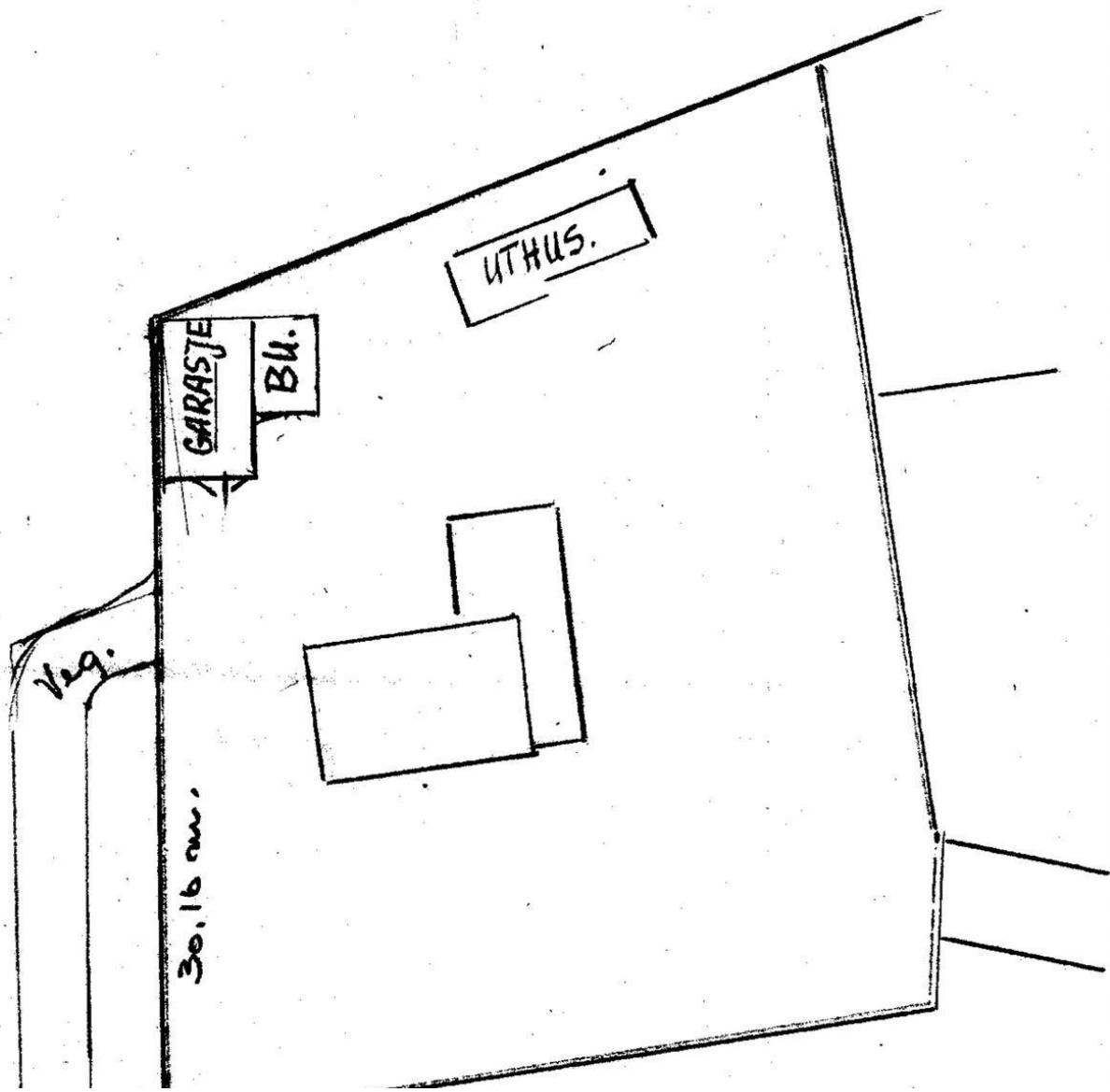
- Tegnførlarings:
- ▬▬▬▬▬▬ = avløpsledn. i grunn
 - ▬▬▬▬▬▬ = " " over grunn
 - ▬▬▬▬▬▬ = kaldkr. ledn. i grunn
 - ▬▬▬▬▬▬ = " " over grunn
 - ▬▬▬▬▬▬ = varme. ledn.

Alfred Grønnesby
 Steinkjer S

| | |
|--------------------------|------------------|
| Eilif Nilsen | |
| Enebolig | |
| Kjellerplan, sanitærarb. | |
| Tegn. 1/50 | Steinkjer 3/1-50 |

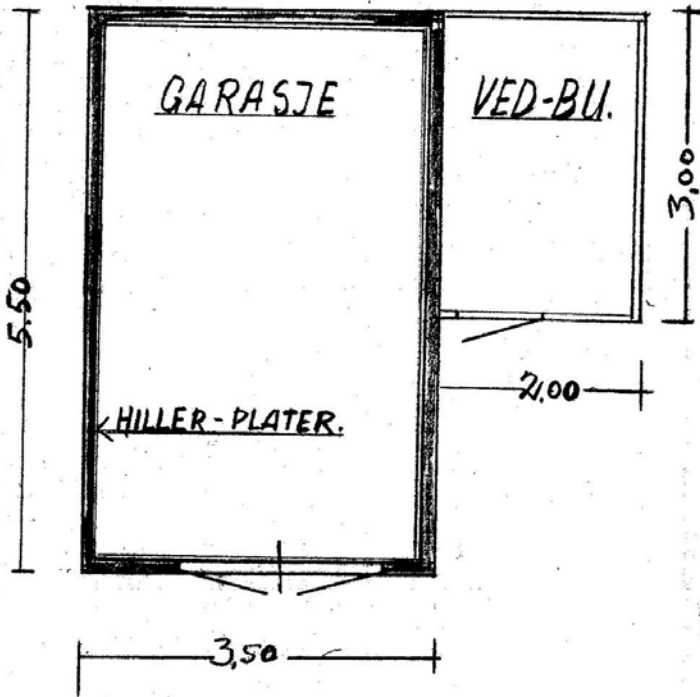


MÅL 1:250

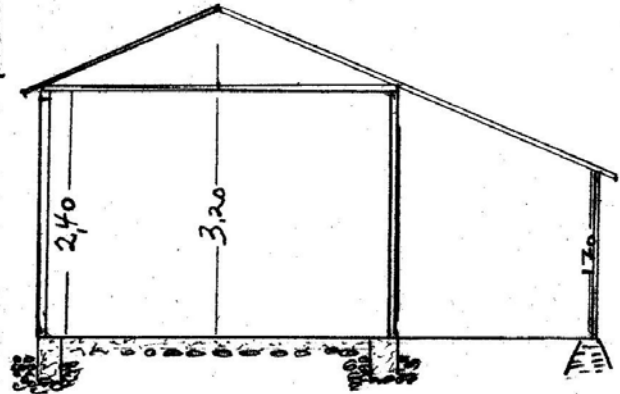


GARASJE

Tormod Heggstad.



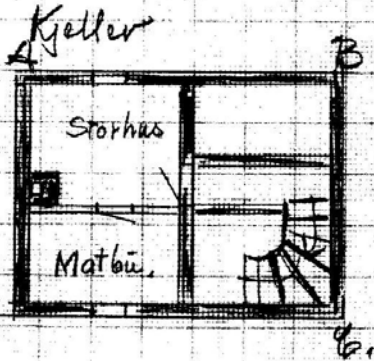
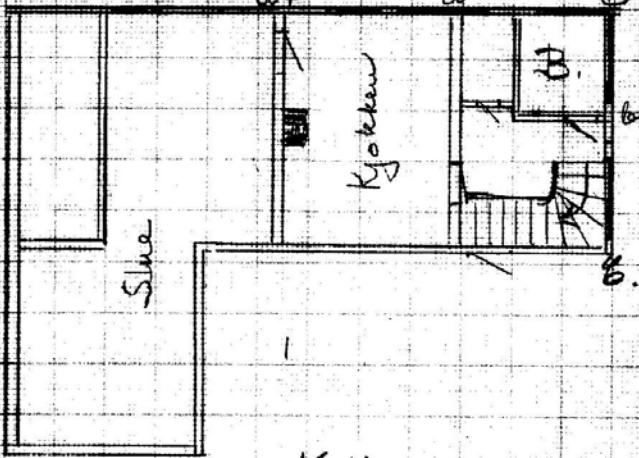
Sak nr. 721r2
godkjent den 20/10 1952
Konf. brev av 24/11/52
Steinkjer Bygningråd
[Signature]



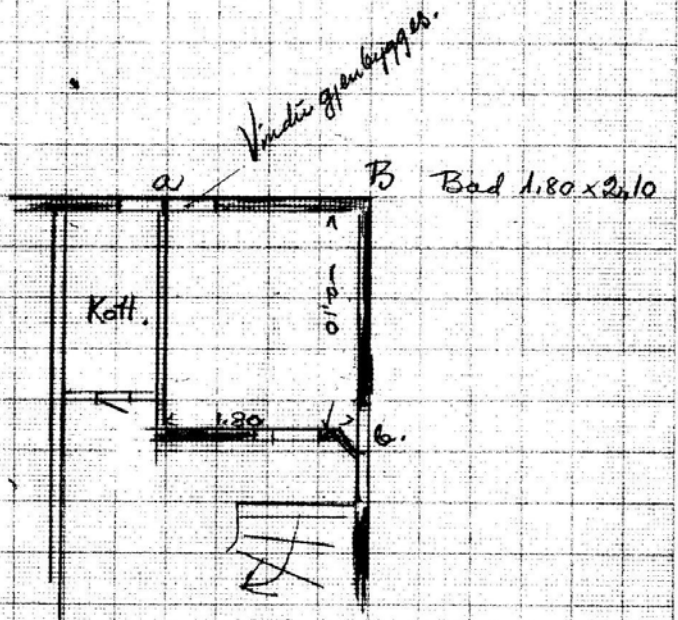
MAL 1:50

St. Bygn. råd
sak. nr. 72/52
møte 25/10-52

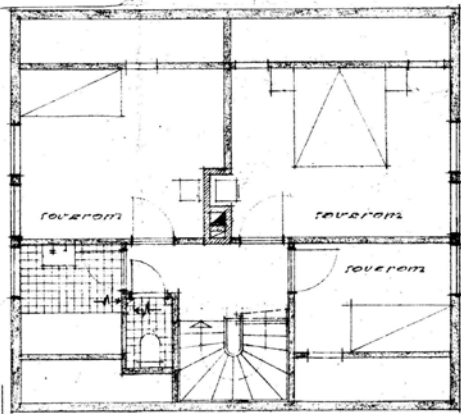
Plan over I asy



"Haugtropa" lilla T. Heggset



Sak nr. 111 144 510 19 44
 godkjent den 6/11 19 44
 Konf. brev av Statstjen. Bygningstjen. *[Signature]*

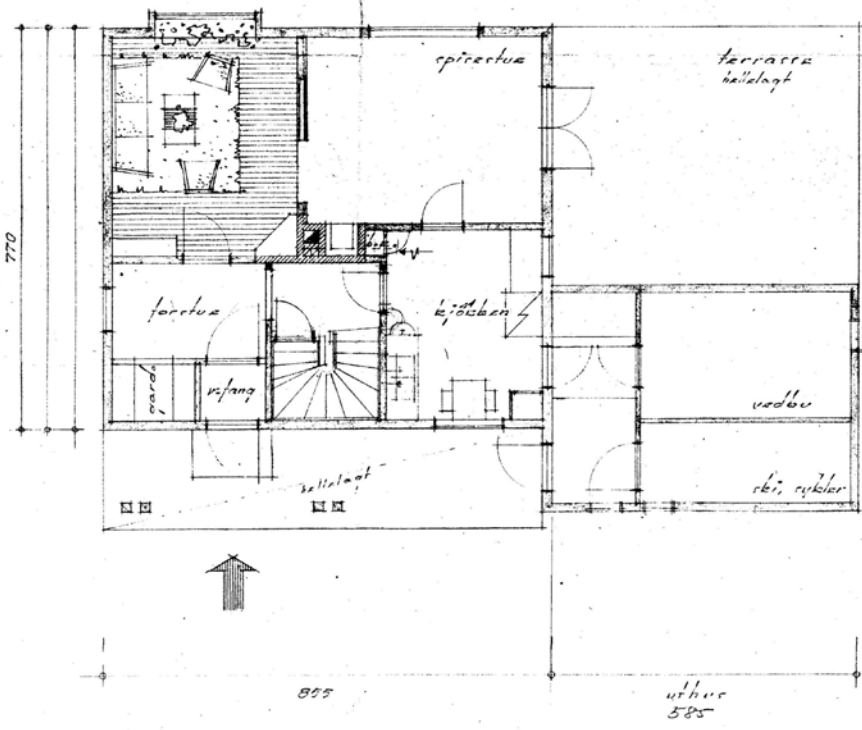


Søk nr. 1149 1919
 Kost. nr. 1149
 St. Bygn. råd sak. nr. 1149
 møte

Undergrade takstuen brukar at
 huset er oppført ovennævnte
 med den godkjente lagning
 Stad Navn
 Delo Navn

Godkjennes 1919-19
 Viser til brev nr. 1274/19
 J. nr. 1274/19
 Statsk. direktoratet for Tordning
 Trondheim 11/7 1919

her
 Einar Kulvik
 innbølg
 Einar Kulvik
 Einar Kulvik
 Einar Kulvik



Sak nr. 1199
godkjent den 7.12.1949 af medlemmerne
Korl. brev nr. 129/49
Steinkjer Bygningsskissekomitee
Jenssen Klipstad

St. Bygn. råd
sak. nr. 146/49
møte

Underleggende skissemann bekræfter at
baset er oplyst overensstemmende
med den godkendte tegning

Sted _____ Navn _____
Dato _____ Navn _____

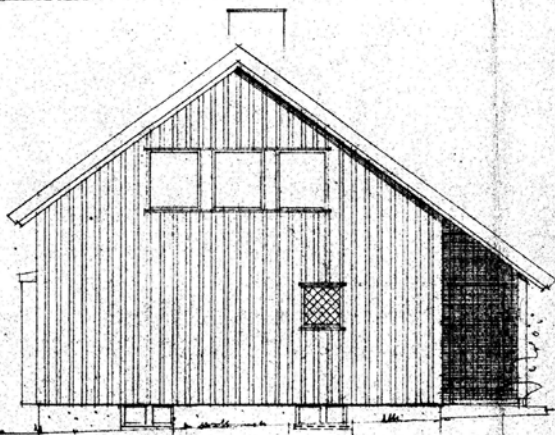
Godkjerner _____
Viser til brev nr. 147-49
J. nr. 129/49
Statens distriktskontor for Trøndelag
Trondheim 14. 11. 49

Udskrevet af
E. S. J. Østergaard
Steinkjer
E. S. J. Østergaard

plan 101/49

Bladnr. 150
Dato 15.12.49

EIDAR KULTUR
MUSEUM S. 1

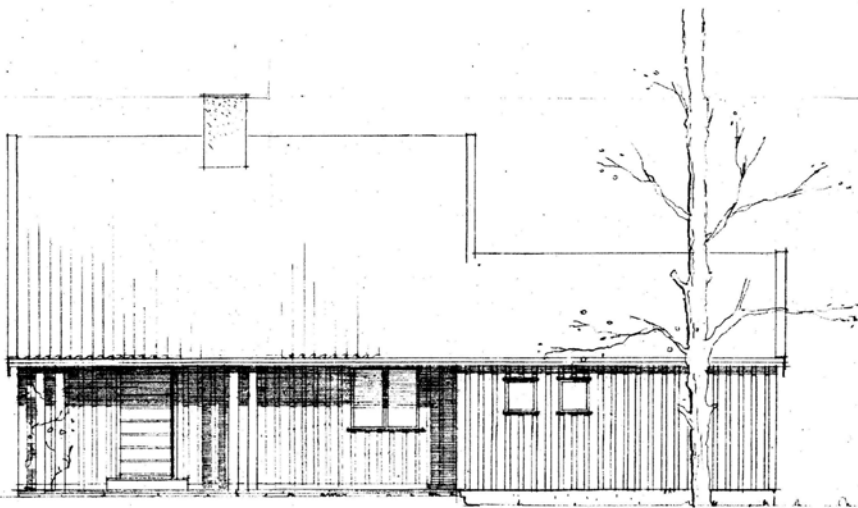


St. Byggn. råd
sak. nr. 1946
mote

St. Byggn. råd
sak. nr. 1946
mote

Östergötlands länsstyrelse
Västervik
1947-19

| |
|-----------------------------------|
| huvud |
| E. 1117 900/100 |
| enkelbyggnad |
| enkelbyggnad |
| fasad mot nord |
| skiss |
| Dato 1947-19 |
| EINAR KULVIK ARKITEKT B. S. A. |



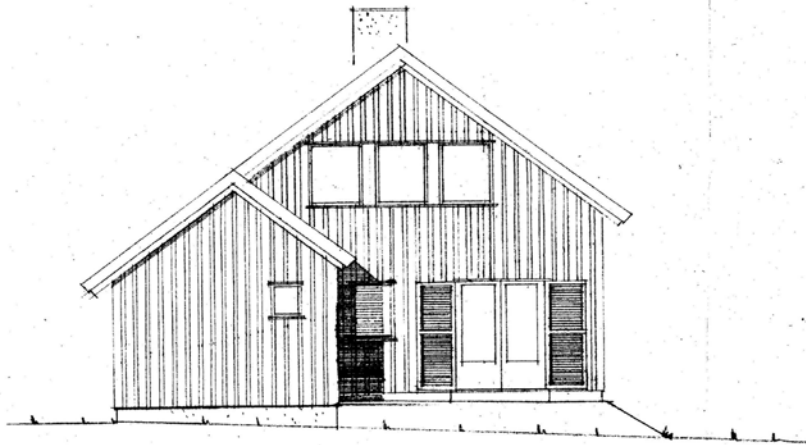
Stak nr. 98/49
 godkjent den 24/12 1949
 Mark. brev av Steinkjer Byggesaksvesen
 Underleggede skjemaet sammen med et huset er opplyst overensstemmende med den godkjente tegning

Sted: Steinkjer
 Navn: [håndskrevet]

Oskjernes: [håndskrevet]
 Viser til brev nr. 147-49
 J. nr. 122/49
 Statens distriktskontor for Trondheim
 Trondheim 147 15 49

St. Bygn. råd
 sak. nr. 147/49
 møte

| | |
|--------------------------|---------------|
| Ansatt | [håndskrevet] |
| Erstatning | [håndskrevet] |
| Byggesak | [håndskrevet] |
| Statens distriktskontor | [håndskrevet] |
| Målestokk | 1:50 |
| Dato | 14/12-49 |
| EINAR RYLLIK ARKITEKT | |



Sak nr. 94/46
 godkjent den 11/12 1949
 Kont. Inger av Steinkjer Bygghverv

10/12 1949
 Einar Kulvik

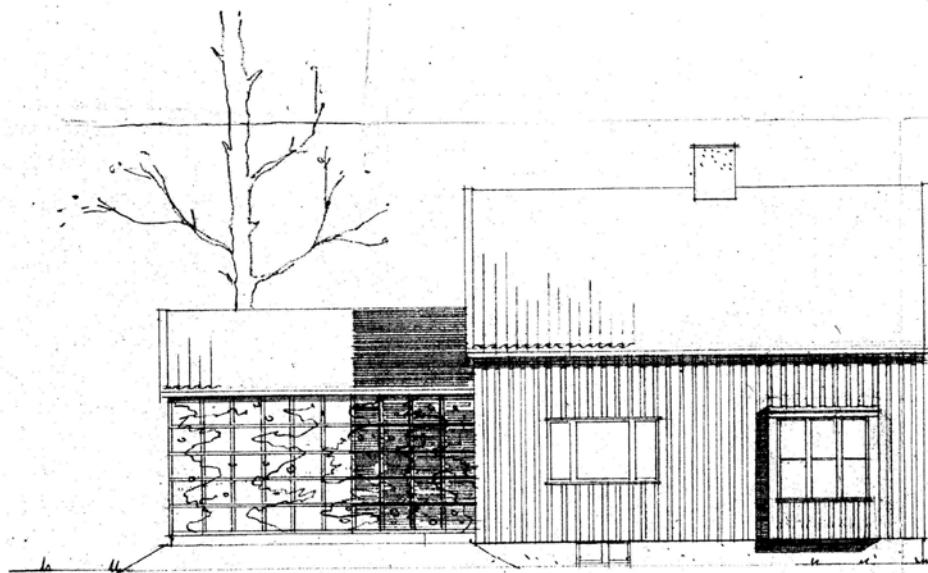
St. Bygn. råd
 sak. nr. 94/46
 møte

Undertegnede arkitekt bekræfter at
 huset er opført overensstemmende
 med den godkendte tegning

Sted _____ Navn _____
 Dato _____ Navn _____

Godkjent _____
 Vise til brev nr. 1147-49
 I nr. 1274/49
 Saken offentliggjort for Transilby
 Transilby 11/12 1949

| |
|--------------------------------------|
| her Einar Kulvik Steinkjer |
| enebolig |
| fasade med syd |
| Målestokk 1/50 |
| Linn. 11/12 49 |
| EINAR KULVIK ARKT. T. N. S. A. L. |



Sak nr. 2116
 godkjent den 21/12 1949
 Kortl. brev av Stenbjørn Byggherred
 Einar Kulvik

St. Bygn. råd
 sak. nr. 11/49
 møte

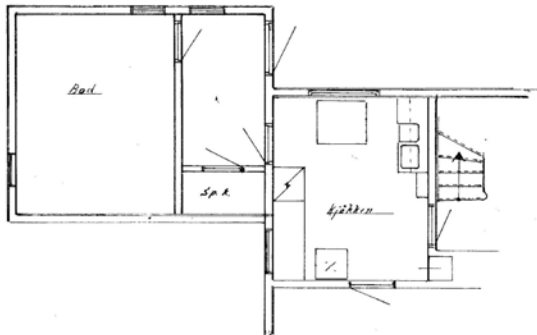
Underliggende takstuen beviller at
 huset er oppført overensstemmende
 med den godkjente tegning

Sted _____ Navn _____
 Dato _____ Navn _____

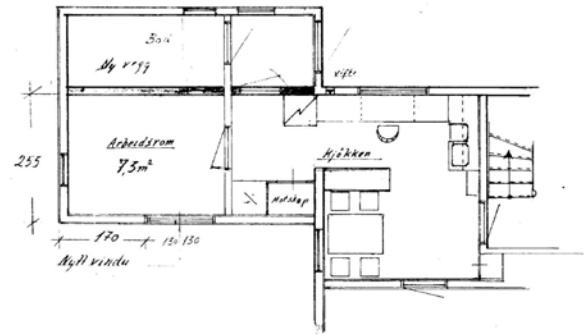
Godkjener: _____
 Viser til brev nr. 11/49-1949
 J. nr. 123/49
 Sakens dokumentnr. for tinglysing
 landbrev 14. 19 49

| |
|---------------------------|
| hur |
| Einar Kulvik |
| ingeniør |
| innsatt |
| lunde molert |
| Målestokk: 1/50 |
| Dato: 12/12-49 |
| EINAR KULVIK ARKTEKTER |

St. Bygn. Ark.
sak. nr. 104
dato 2. 12. 64



Slik det er idag

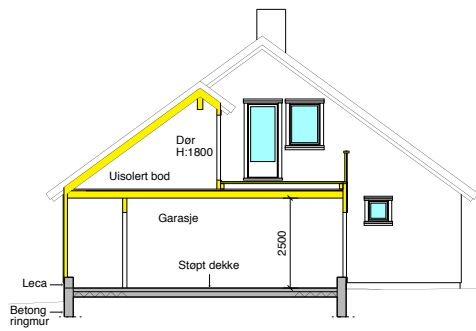


Slik det er foreslått utført

Sak nr. 104
godkjent den 2 13 1964
Konf. brev av 1 1964
Steinkjer Bygningsråd

St. Bygn. Ark.
sak. nr. 104
dato 2. 12. 64

| | | | |
|--|-----------------|------|--------------|
| Eilif Nilson Gasm. Kjøpesvei 39 Steinkjer | Målestokk | 1:50 | Tegn. 2/2-64 |
| | Trac. | | |
| Innretning av arbeidsrom i bad og ombygging kjøkken | Kfr. | | |
| | Erstatning for: | | |
| | Erstatet av: | | |



© DENNE TEGNING ELLER DELER AV DEN KAN IKKE BENYTTES ELLER KOPIERES UTEN TILLATELSE FRA LYNGSTAD ARKITEKTER AS

VEDLEGG E-2

| REV. | DATO | REVISJON | TEGNINGSTAD | SNITT A-A | MÅL |
|------|------|----------|----------------------------------|-------------|----------|
| | | | Lyngstad Arkitekter AS | GROSTAD | 1:100 |
| | | | Jakob Weidemanns gate 8 | | |
| | | | 7713, Steinkjer | | |
| | | | Tlf 74134400 Fax 74134407 | | |
| | | | firmapost@lyngstad-arkitekter.no | | |
| | | | | PROJEKT NR. | TEGN NR. |
| | | | | 10.07.08 | RL/MAS |
| | | | | | REV. |

Erling Grostad
Åsmund Vinjes veg 39

7715 Steinkjer

Vår ref:
2008/4299-20622/2008/RISM

Arkiv
197/1014

Deres ref:

Dato:
23.09.2008

Erling Grostad - Åsmund Vinjes veg 39 - 197/1014 - Godkjent melding om tilbygg bolig, garasje og bod, med uteplass over garasje og tilbygg entre.

| | |
|---|--|
| Gnr/Bnr/Fnr/Snr. 197/1014 | Adresse: Åsmund Vinjes veg 39 |
| Tiltakshaver: Erling Grostad | |
| Tiltakets art: Tilbygg til bolig: garasje med bod: garasjens 2. etg. altan og bod : samt tilbygg inngangsparti: | Bruksareal i m ² 27 5 4 |

Det vises til melding om tiltak, registrert mottatt her 22.07.08.

Bygningsmyndigheten har ingen merknader til det omsøkte tiltak.

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:

På eiendommen Åsmund Vinjes veg 39, gnr. 197, bnr. 1014, er det søkt om følgende tiltak:
Tilbygg til bolig over 2 etasjer:

1. etasje: Garasje med bod mot nord. Tilbygg inngangsparti mot vest over forlengelse av saltak.
2. etasje: Veranda og bod over garasje. Husets saltak forlenges over bod i 2. etasje. Dør fra bolig i 2. etasje for utgang til veranda over garasje.

Planstatus: Kommunedelplan sentrum.
Planformål: Boligformål.

Tegningsliste:

- Plan, mål 1:100, datert 10.07.08.
- Snitt, mål 1:100, datert 10.07.08.
- Fasader, mål 1:100, datert 10.07.08.

Saksvurdering:

Vedtak av 16.04.08 blir søker gitt tillatelse til fradeling av tilleggsareal på ca. 440 m² i tillegg til eiendomstomt på 440 m². TU er derav beregnet til 25,3%, og innenfor de gjeldene bestemmelser.

Tiltaket er for øvrig i samsvar med gjeldene plan.

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
tjenesteenhetsleder

Rita Stein Melhus
saksbehandler

Kopi til:
Steinkjer kommune v/Kari Bonslet

Vedlegg: Fakturagrunnlag/giroblankett

HS/E.

Jnr. 666/52-B.

7. juni 1952.

Herr Emilif Nilsen,

Steinkjer.

Vedr. ferdigbefaring #/6-52 av hus på tomt nr. 726.

Det var følgende å bemerke :

1. Dekkplate foran kamin i stue festes i gulvet og åpning mellom kamin og nedfelt dekkplate i spisestue tettes. Dessuten gjenstår avslutning av taktekning med mønebeslag, rister i ventilåpningene med puss på mur utvendig, samt tetning i tak langs bjelkebærende vegg i kjeller.

Gjenpart er sendt Steinkjer Nye Boligbyggelag ..

Einar S. Balgaard.

Bygningerådet.

Bal/E.

Jnr. 1256/49-B.

1. sept. 1949.

Herr Ellif Nilsen,
v/ark. E. Kulvik,
S t e i n k j e r.

Herved meddeles Dem utskrift av forhandlings-
protokollen 31/8-49 for Steinkjer Bygningeråd, forsåvidt angår sak
98/49.-

Vedr. enebolig på tomt nr. 726.

Framla byggeanmeldelse av 20/7-49 fra ark.
E. Kulvik på vegne av E. Nilsen for oppførelse av enebolig av tre på
tomt nr. 726 på Nordshaugen.

Reff. skr. av 14/7-49 fra Distriktsarkitekten.

Reff. skr. av 15/8-49 fra Reguleringsarkitekten.

Enstemmig vedtak:

Byggetillatelsen godkjennes på betingelse av at tilbygget avkortes minst
1,0 m., da huset må ligge minst 6 m. fra søndre tomtgrense.

Det henvises til Reguleringsarkitektens skrivelse av 15/8-49.

Reviderte tegninger må innsendes til godkjennelse.

Vedr. delvis elektrisk varme henvises til skrivelse av 11/9-47 fra
E.verket til Bygningerådet samt vedtak av 6/11-47 i E.verkets styre.

Byggetillatelse vil bli gitt når det foreligger erklæring fra Gjenreis-
ningerådet om at materialtillatelse er gitt og erklæring fra Distrikts-
arkitekten om at finansieringsplanene for bygget er godkjent.

Einar S. Balgaard.

Gerd Nilsen,
Åsm. Vinjes veg 39,
Steinkjer.

STEINKJER BYGNINGSRÅD
TEKNIKER
29. JUNI 1977
J. NR. 4545

Steinkjer Bygningsråd,
Steinkjer.

Vindusutskifting - Åsm. Vinjes veg 39.

Jeg søker herved om å få skifte alle vinduer i mitt hus-
Åsm. Vinjes veg 39.
Vinduene skal ha samme størrelse som nå, og skal være helrutede
vippevinduer .-

Steinkjer, den 23. mai 1977.

Gerd Nilsen
Gerd Nilsen

St. Bygn. Råd
Sak. nr. 723/77
møte 5/7-77

Bygningsrådet.

Bal/E.

Jnr. 1123/52-B.

Herr Tormod Heggstad,

Steinkjer.

Herved meddeles Dem utskrift av forhandlingsprotokollen 23/10-52 for Steinkjer Bygningsråd, forsåvidt angår sak 72/52.-

Vedr. garasje på tomt nr. 773 (Tormod Heggstad).

Framla søknad av 23. aug. 1952 fra Tormod Heggstad om tillatelse til å flytte uthuset og å innrede garasje.

Garasjen forutsettes oppført i tre, pusset innvendig og med beslåtte porter.

Foruten garasjen inneholder uthuset en vedbu.

Enstemmig vedtak:

Søknaden innvilges.

Før arbeidet settes igang må det imsendes tegninger, som viser husets fasader.

Steinkjer, den 24. oktober 1952.

Einar S. Balgaard.

4817/77

BS/Tr.

Gerd Nilsen,
Åsmund Vinjes veg 39,
7700 Steinkjer

Utskifting av vinduer - Åsmund Vinjes veg 39.

Deres søknad datert 23.5.77 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 5. juli 1977 (sak 723/77), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Bygningsrådet godkjenner søknaden om utskifting av vinduer. "

De bes gi beskjdd om kontroll.

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

Steinkjer, den 12. juli 1977.

U. R.
Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbak
sekr.



Enhet byggesak og oppmåling
Postboks 2530
7729 Steinkjer

Vår ref.:
2023/7481-59280/2023/VEGOKS1

Deres ref.:

Dato:
02.11.2023

Vedtak fra vegmyndigheten- Åsmund Vinjes Veg 39 - 197/1014 - Carport med takveranda

Adresse Åsmund Vinjes veg gnr. 197 bnr. 1014
Gjelder: Oppføring av carport
Tiltaket krever dispensasjon fra *veglovens §29 og byggelinje* mot kommunal veg

Vedtak:

Tiltaket godkjennes med hjemmel i og veglovens §30 og kommunens delegasjonsreglement, vedtatt av kommunestyret 23.10.2019, med følgende krav:

Minste avstand fra ytterkant vegg carport til vegmidten: 7,0 m

I forbindelse med dispensering fra byggelinjen gjør vegmyndigheten oppmerksom på følgende:

Kommunen vil ikke yte erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, kommunens utbedringsarbeider eller vegtrafikken, i den utstrekning skadene eller ulempene er en følge av at bygningen helt eller delvis på grunn av dispensasjonen, blir liggende innenfor fastsatt byggegrenser i vegloven.

Kommunen vil ikke yte erstatning for skader på kjøretøy som hensettes utenfor angitt tiltak eller som måtte skyldes vegvedlikeholdet.

Området mellom bygningen og vegens eiendomsområde må eieren til enhver tid holde ryddig, slik at sikten til og fra vegen ikke blir hindret.

Det må heller ikke brukes til opplagsplass av noen art.

Saksvurderinger:

Det forutsettes at tiltaket opparbeides på egen tomt etter vedlagte tegninger og at minsteavstand overholdes.

Tiltaket vil ikke være til hinder for vegvedlikeholdet og vil ikke være i konflikt med frisisiktsoner.

Dette er et enkeltvedtak som etter vegloven §11 og forvaltningsloven kan påklages.

Med hilsen

Vegard Øiahals Oksvold
rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|----------------|----------------------|-------------------------|--------------|
| Bruksnavn | ÅSMUND VINJES VEG 39 | Beregnet areal | 638.6 |
| Etablert dato | 15.02.1949 | Historisk oppgitt areal | 440,1 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Målebrev (1) |
| Skyld | 0 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

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

Forretninger

| Brukstilfelle Forretningstype | Forr.dato M.før.dato | Kom. saksref. Annen ref. | Tingl.status Endr.dato | Involverte Berørte |
|--|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|--|
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2020 01.01.2020 | | Tinglyst 01.01.2020 | 197/1014 |
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2018 01.01.2018 | | Tinglyst 02.01.2018 | 197/1014 |
| Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting | 10.12.2008 10.12.2008 | | | 197/2, 197/1014, 197/1017 |
| Forretning over eksist. matrikkelenhet Kartforretning | 21.08.2008 29.09.2008 | 08/2266 L33 | | 197/2, 197/606, 197/1012, 197/1014 |
| Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning | 21.08.2008 29.09.2008 | 08/2266 L33 | | 197/2 (-164,4), 197/1472 (164,4) 197/1014 |
| Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning | 15.02.1949 | | | 197/2 (-440,1), 197/1014 (440,1) |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 7101802.79 | 622232.48 | 0 | Ja | 638.6 | |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|------------------------------------|--------------------------|---|--------------------|
| PÅSCHE ARNE JØRGEN F071265***** | Hjemmelshaver (H) 1/2 | Åsmund Vinjes veg 39 7715 7715 STEINKJER | Bosatt (B) |
| LEREN MONICA F261271***** | Hjemmelshaver (H) 1/2 | Åsmund Vinjes veg 39 7715 7715 STEINKJER | Bosatt (B) |

Adresse

Vegadresse: Åsmund Vinjes veg 39

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|------------------------|-----------|--------------------|
| Poststed | 7715 STEINKJER | Kirkesogn | 09150401 Steinkjer |
| Grunnkrets | 207 Alheim-Skjervetrøa | Tettsted | 7003 Steinkjer |
| Valgkrets | 1 Steinkjer | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|----------------|------------------|------|
| 1 | 184946785 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | |

1: Bygning 184946785: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|--------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | () | BRA Bolig | 173 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 173 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

Bygningsstatushistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk | | 03.10.2006 |

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------------------|----------|----------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Åsmund Vinjes veg 39 | H0101 | 197/1014 | 140 | 0 | 0 | 0 | |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| L01 | 0 | 28 | 0 | 28 | 0 | 0 | 0 |
| H01 | 1 | 89 | 0 | 89 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 56 | 0 | 56 | 0 | 0 | 0 |



Steinkjer kommune

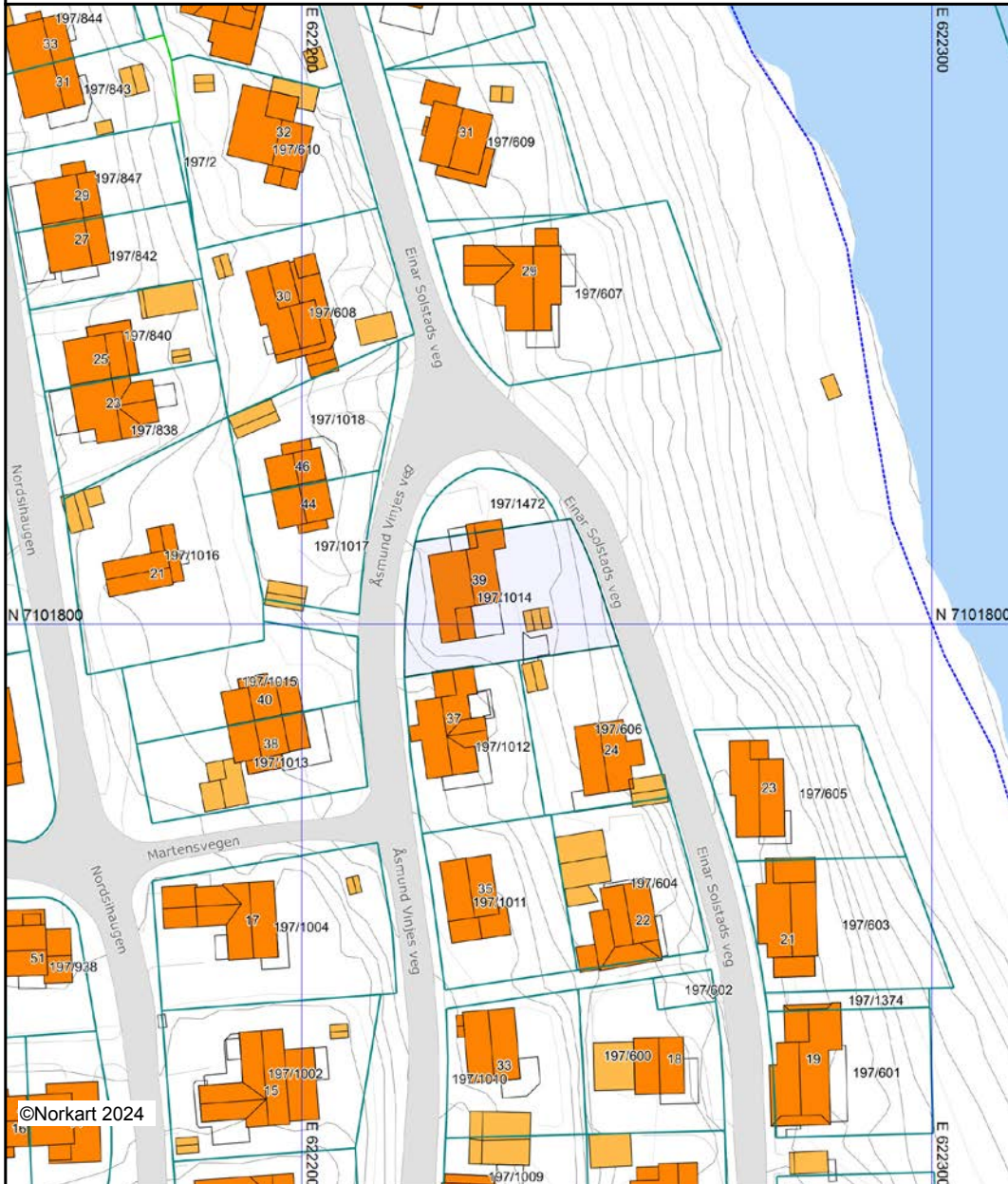
Grunnkart

Eiendom: 197/1014
Adresse: Åsmund Vinjes veg 39
Dato: 21.11.2024
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. uvisst nøyaktighet | Hjelpelinje punkt feste | |



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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 21.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|--------------------------------------|-----------------|-----|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 5006 | Gårdsnr. | 197 | Bruksnr. | 1014 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Åsmund Vinjes veg 39, 7715 STEINKJER | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| 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 622 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende |
| | Delareal 16 m ² KPHensynsonenavn 1702031 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------|-------------|
| Id | 50041702031 |
|-----------|-------------|

| | |
|-----------------------|---|
| Navn | Nordsihaugen |
| Plantype | Eldre reguleringsplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 19.09.1984 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/128/1702031_best.pdf |

Nabolagsprofil

Åsmund Vinjes veg 39 - Nabolaget Nordsidhaugen - vurdert av 33 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

| | | |
|-------------------|------------|---|
| Steinbrua | 7 min | 🚶 |
| Linje 630, 732 | 0.5 km | |
| Steinkjer stasjon | 19 min | 🚶 |
| Linje F7, R70 | 1.4 km | |
| Namsos lufthavn | 1 t 8 min | 🚗 |
| Trondheim Værnes | 1 t 22 min | 🚗 |

Skoler

| | | |
|--------------------------------------|--------|---|
| Steinkjer skole (1-7 kl.) | 20 min | 🚶 |
| 345 elever, 23 klasser | 1.4 km | |
| Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) | 25 min | 🚶 |
| 114 elever, 8 klasser | 1.8 km | |
| Egge barneskole (1-7 kl.) | 24 min | 🚶 |
| 326 elever, 20 klasser | 1.8 km | |
| Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) | 13 min | 🚶 |
| 498 elever, 38 klasser | 1 km | |
| Egge ungdomsskole (8-10 kl.) | 6 min | 🚗 |
| 311 elever, 18 klasser | 3 km | |
| Steinkjer vgs | 13 min | 🚶 |
| 750 elever, 44 klasser | 1 km | |

Ladepunkt for el-bil

| | | |
|------------------------|--------|---|
| Steinkjer Supercharger | 12 min | 🚶 |
| Extra Nordsileiret | 15 min | 🚶 |



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

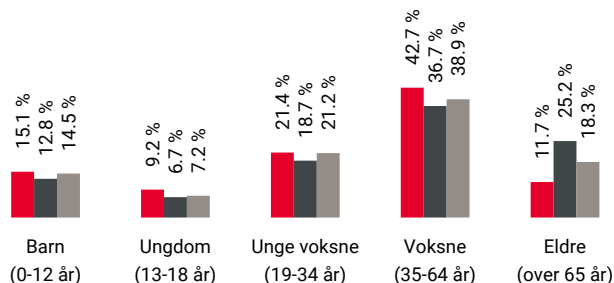
Veldig bra 76/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|---------------|-----------|---------------|
| Nordsidhaugen | 764 | 355 |
| Steinkjer | 13 365 | 6 815 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|-------------------------------------|--------|---|
| Guldbergaunet barnehage (0-5 år) | 15 min | 🚶 |
| 55 barn | 1.1 km | |
| Skjefte barnehage (1-5 år) | 21 min | 🚶 |
| 40 barn | 1.5 km | |
| Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) | 23 min | 🚶 |
| 16 barn | 1.7 km | |

Dagligvare

| | | |
|-------------------|--------|---|
| Rema 1000 Nordsia | 12 min | 🚶 |
| Post i butikk | 0.8 km | |
| Kiwi Nordsia | 12 min | 🚶 |



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



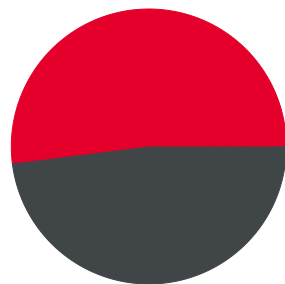
Trafikk

Lite trafikk 80/100

Sport

| | | | |
|--|--|--------|--------|
| | Guldbergaunet friidrettsanlegg Fotball, friidrett | 12 min | 0.9 km |
| | Steinkjer videregående Ballspill | 12 min | 0.9 km |
| | 3T-Steinkjer | 20 min | |
| | Motus Treningssenter | 23 min | |

Boligmasse



■ 52% enebolig
■ 48% annet

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

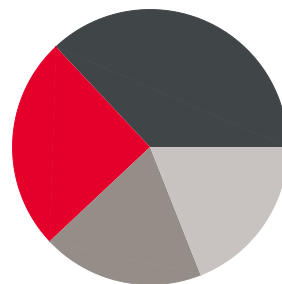
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | | |
|--|--------------------------------------|--------|
| | Dampsaga Senter | 15 min |
| | Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer | 13 min |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

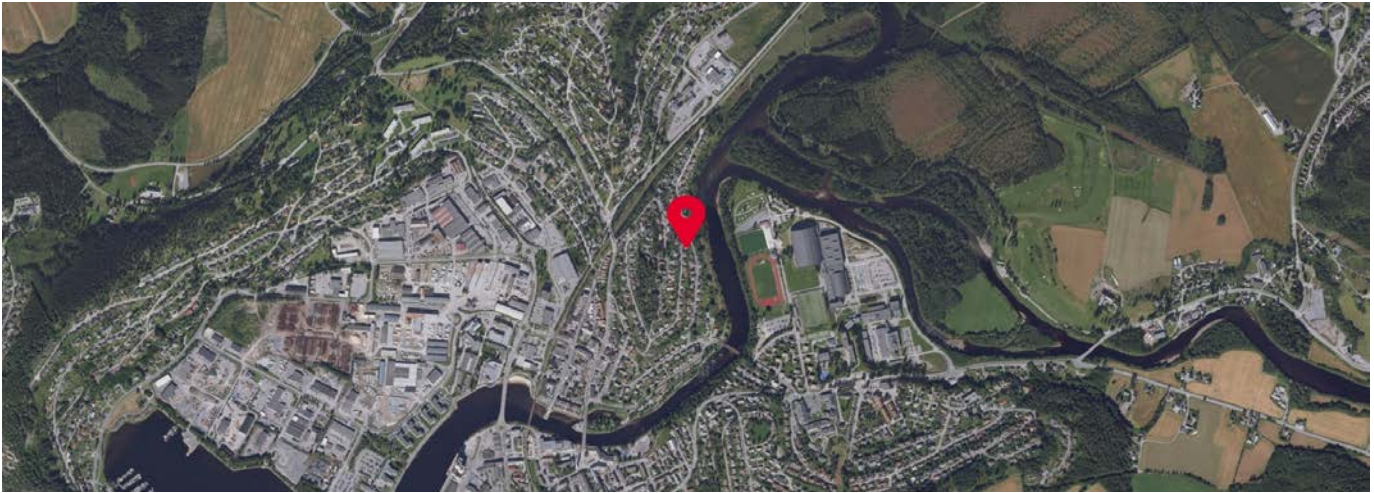


0% 46%

■ Nordsidhaugen
■ Steinkjer
■ Norge

Sivilstand

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



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



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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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


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

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

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



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



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

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

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: Åsmund Vinjes veg 39
7715 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre