

An aerial photograph of a residential area in Norway. In the foreground, there are several houses with grey and red roofs. A road runs through the middle ground. In the background, a large blue lake is visible, with a dam and a bridge crossing it. The surrounding landscape is hilly and forested.

aktiv.

Bekkavegen 4A, 7717 STEINKJER

Sunnan - Enebolig med romslig tomt. Garasje. Utsyn og nærhet til Snåsavatnet.



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 1 780 000,-
Omkostn.: Kr 45 740,-
Total ink omk.: Kr 1 825 740,-
Selger: Kari Helene Alstad
Stein Helge Aalberg
Hilde Marie Bergly
Per Ole Aalberg
John Anders Aalberg

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 213/242 kvm
Tomtstr.: 929 m²
Soverom: 4
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 336, bnr. 48
Oppdragsnr.: 1708240282

Din nye bolig?

Velkommen til Bekkavegen 4A!

Nordvestvendt solrik eiendom med fin utsikt til omkringliggende område og Snåsavatnet.

Stor tomt, som er opparbeidet og beplantet med plen, trær og buskvekster.

Singelbelagt gårdsplass med god plass til parkering.

Flott utsikt og nærhet til Snåsavatnet!

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	71
Energiattest	74
Nabolagsprofil	81
Tinglyst veirett	84
Vedtak fra kommunen	86
Kommunale avgifter	92
Tegninger mottatt fra kommunen	93
Reguleringsplankart	103
Reguleringsbestemmelser	105
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 213 m²

BRA - e: 29 m²

BRA totalt: 242 m²

TBA: 36 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 107 m²

1. etasje

BRA-i: 106 m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

10 m²

1. etasje

26 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 29 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

929 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 929 kvm. Tomten er opparbeidet med gårds plass, plen, busker og blomsterbedd.

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

Beliggenhet

Enebolig beliggende i boligfelt på Naustvollen ved Snåsavatnet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

- Binde skole (1-7 kl.) 6 min kjøretur (5.8 km)
- Byafossen skole (1-7 kl.) 12 min kjøretur (9.2 km)
- Ogdal skole (1-7 kl.) 14 min kjøretur (10.5 km)
- Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 16 min kjøretur (12.7 km)
- Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 16 min kjøretur (13.3 km)
- Steinkjer vgs 16 min kjøretur (12.7 km)
- Mære landbruksskole 26 min kjøretur (24.9 km)

Barnehage:

- Marisletta barnehage (1-5 år) 6 min kjøretur (5.9 km)
- Følling barnehage (1-5 år) 8 min kjøretur (6.3 km)
- Byafossen barnehage (0-5 år) 12 min kjøretur (9.1 km)

Offentlig kommunikasjon

Buss:

- Berg 3 min kjøretur
- Linje 733 2.5 km

Tog:

- Steinkjer stasjon 15 min kjøretur
- Linje F7, R70 12.7 km

Fly:

- Namsos lufthavn 1 t 10 min (77 km)

- Trondheim Værnes 1 t 34 min (101 km)

Bygningssakkyndig

Vidar Nordgård

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

På eiendommen ligger også en garasje med oppstilling for en bil.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, 30.10.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

Sokkeletasje:

Gang med trapp, arbeidsrom, vaskerom, kjellerstue med trapp, gang 2, verksted, wc, soverom, 1 stk bod, verksted, vedbod

1. etasje:

Vindfang, trapperom, gang, wc, bad, kjøkken, spisestue, stue, 3 soverom

Standard

Sokkel

Gang 1: Malt overflate på gulv, og malt overflate, pusset overflate, malt panel og panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

Gang 2: Teppe på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

Bod 1: Belegg på gulv, og malt overflate, pusset overflate og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Bereder.

Bod 2: Ubehandlet og støpt gulv, og pusset overflate og panel på vegger. Panel i himling. Sikringsskap.

Bod 3: Belegg på gulv og pusset overflate på vegger. Ubehandlet himling.

Arbeidsrom: Belegg på gulv, og malt overflate og tapet på vegger tynnplatepanel.

Takeass i himling. Panelovn. Servantskap med Helseøpt servanttopp.

Toalett: Flis på gulv og panel på vegger. Takeass i himling. Panelovn. Utstyrt med servant og wc.

Vaskerom: Malt overflate på gulv, og malt overflate, pusset overflate og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, stoppekran og vannmåler.

Kjellerstue: Malt overflate og teppe på gulv, og panel, malt overflate og pusset overflate på vegger. Panel i himling. Vedovn. Trapp.

Soverom: Teppe på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Panelovn. Garderobeskap.

1. etasje

Vindfang: Belegg på gulv og panel på vegger. Malt overflate i himling.

Trapperom: Belegg og malt overflate på gulv, og malt panel og panel på vegger. Panel i himling. Trapp.

Gang: Belegg på gulv og panel på vegger. Malte plater i himling. Sikringsskap.

Soverom 1: Belegg på gulv og tapet på vegger. Malte plater i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Belegg på gulv, og brystpanel, tapet og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Soverom 3: Belegg på gulv, og brystpanel, tapet og malt overflate på vegger. Malte plater i himling.

Toalett: Belegg på gulv og malt tapet på vegger. Malte plater i himling. Utstyrt med wc.

Bad: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med åpen dusj, servant og mekanisk avtrekk.

Kjøkken: Belegg på gulv, og tapet, malt overflate og malt tapet på vegger brystningspanel. Malte plater i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Spisestue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger teglsteinmur. Malte plater i himling. Vedovn. Trapp.

Stue: Parkett på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Varmepumpe. Utgang til balkong.

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:

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk

på 70-tallet. 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 registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg.

Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen. Terreng på øvre side av eiendommen med fall fra og delvis mot boligen. Fall mot boligen øker risiko for vanninntrenging i kjeller. Nedenfor boligen er det skrånende tomt, godt fall ut fra grunnmurer. Registrerer at der er laget en liten avrenningsgrøft på gårdsplassen som leder overflatevann bort fra bygning. Takvann er ført kontrollert til rør i grunnen, det er ikke kjent om drenering og taknedløp har samme utløpsrør.

Anbefalte tiltak:

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

- Grunnmur og fundament:

Utvendig murvegger pusset og malt over terreng. Delvis innredet kjeller med innvendige utforede vegger kledd med stående panel. Sokkeletasje har innforet murt sokkelkant med pålagt grus mot yttermur og dampsperre på hovedbyggets østvegg, etter fuktinntregning like etter byggeåret i følge tidligere takst.

Anbefalte tiltak:

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

- Rom under terreng:

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater på gulv og vegger indikeres fukt. Registrerer synlig fuktighet på oppbygget mur i kjellerstue mot gang m/trapp. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu, dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. God ventilering bør opprettholdes.

- Balkong, terrasse, platting:

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. En del malingsavskalling på mur under balkong. Terrassebord er værslitt. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Åpning mellom terrassebord og rekkverk er 76 mm og større en forskriftskrav pr dags dato.

Det registreres manglende tetting i overgang gulv og vegg.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandling må påregnes. Utbedring av betongmur og tettesjikt på lecaplank dekke under balkong må påregnes. Sikring av stor åpning mellom terrassebord og rekkverk må påregnes med tanke på personsikkerhet.

- Markterrasse mot sør/vest:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandling må påregnes.

- Vinduer fra 1985 og ytterdør:

Karmer er værslitte. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Ytterdør har noen hakk og sår.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

- Yttervegger:

Det er redusert lufting av liggende kledning. Dette kan føre til redusert levetid på kledning. Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader. Ved visuell kontroll og stikktagninger med spiss gjenstand på tilfeldig valgte plasser ble det ikke registrert råte eller andre skader. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Anbefalte tiltak:

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Loft (konstruksjonsoppbygging):

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert. Det er foretatt en visuell inspeksjon av kald-loft og innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Anbefalte tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres.

- Renner og nedløp:

Takrenner og nedløprør av metall med avløp til grunnen. TG 2 gis på grunnlag av alder på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak:

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

- Takkonstruksjon:

Undertaket er et eldre bølgeeternitt tak, bølgeeternitt av denne alder inneholder asbest. Så lenge dette ligger uberørt frigjøres ikke asbestfiber, bearbeiding/riving er underlagt strenge forskriftskrav. Noe eldre fuktmerker på treverk ved pipe. Piggmålinger i trekonstruksjoner på kaldloft viser verdier som betraktes som tørt trevirke. Noe isolasjon som stenger for lufting langs raft, dette kan medføre kondensproblemer.

Anbefalte tiltak:

En utbedring av undertak av eternitt bør sees i sammenheng med en fremtidig

utskifting av takteking.

- Takteking:

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Metallplater og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak:

Taktekingen må påregnes oppgradert på sikt.

- Gulv 1. etasje:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Ildsted/Skorstein:

Teglsteinspipe, kledd med stone wallfliser og teglstein i sokkel, 4 synlige sider. Sotluke i kjellerstue. Vedovn i kjellerstue med malt betonggolv som underlag. Teglsteinpipe i 1. kledd med teglstein, 3 synlige sider. Vedovn på stue med flis/metallplate på golv. Ubehandlet pipe på kvist, helbeslått pipe over tak. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Pipa er innkledd med isolasjon på kald-loft.

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i alder anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen. Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider på kald-loft (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

- Kjøkken:

Kjøkkenet i 1. etasje er fra byggeåret. Vinylbelegg på golv, ubehandlet brystningspanel malt glassfiberstrie på vegger og malte plater i himling.

Plassbygd kjøkkeninnredning med malte skrog og malte fronter. Laminat benkeplate, stort oppvaskbeslag i stål med 2 kummer og riflet tørkeplass. Belegg på vegg over benkeplater. Avsatt plass til komfyr og kjøleskap. Generell alders- og bruksslitasje på innredning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Kjøkkenet anbefales og renoveres.

Avtrekk har begrenset funksjon pga aldersslitasje.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Anbefaler og oppgraderer mekanisk avtrekk samtidig med kjøkkeninnredning.

- Toalettrom 1.etasje:

Rommet har vinylbelegg golv på tregolv. Vegger er belagt med tapet og malte plater i himling. Innredet med golvmontert klosett.

Det er avtrekk via ventil mot bad, usikker på hvor effektiv ventilen fungerer. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluftspalte under dør.

- Trapp: Svingtrapp ved spisestue:

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Trappen er en åpen tretrapp.

Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Registrerer noe slitasje i trinn.

Anbefalte tiltak:

Dagens krav til åpninger i trapper og rekkverk er maks. lysåpning 10 cm. Dette med tanke på barns sikkerhet. Krav til rekkverkshøyde er minimum 90 cm og det bør være returjelender. Disse kravene ble gjeldende 1987, og var ikke gjeldende ved byggeår, slik at dette ikke er en feil eller mangel. Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.

- Avløpsrør:

Stakeluke påvist fra bod i sokkeletasje. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av bad/vaskerom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

- Vannledninger:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom i sokkel. Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak:

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

- Varmtvannsbereder:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

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

- Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon, det er ikke påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt.

Anbefalte tiltak:

Oppgradering av ventilasjon må ses i sammenheng med annen oppgradering som omfatter tetthet og isolasjons i bygningen.

Forhold som har fått TG3:

- Betongtrapp til hovedinngang:

Registrerer noe skadet og løse skiferstein i trapp. Det registreres skader i konstruksjonen som krever tiltak.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

- Kjellervindu og ytterdør:

Det registreres punktert glass i vinduer på soverom som har 2-lags glass. Karmer er værslitte. Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Ytterdør er værslitt og sveller. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak:

Utskifting av ytterdør og vinduer pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

- Gulv sokkeletasje:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale

skjevheter. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm. En del malingsavflassing. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger.

Anbefalte tiltak:

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

må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

- Toalettrom sokkeletasje:

Rommet har støpt golv på grunn. Oppvarming via panelovn på vegg. Golv er belagt med flis, vegger har ubehandlet panel og folierte plater i himling.

Innredet med golvmontert klosett, enkel servant. Lekkasje i blandebatteri samt varmvanns krane lar seg ikke åpne på befaringsdagen. Mangelfull ventilasjon på toalettrom.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler å oppgradere blandebatteri til servant. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

- Trapp: ved vindfang 1. etasje:

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Bratt trapp med lav takhøyde i trappestikk.

Anbefalte tiltak:

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

- Elektrisk:

Eiendommen blir solgt som et dødsbo, og det er usikkert om det finnes en erklæring om samsvar for eventuelle elektriske arbeider eller installasjoner som er gjort etter 1. januar 1999 ut over kommenterte elarbeid. En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.

Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr ved en bryter i kjellerstue samt skader på bryterdeksel i kjellerstue og 1. etasje ved trapp.

Anbefalte tiltak:

Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

- Våtrom: Bad 1. etasje:

Badet i 1. etasje renoverert og oppgradert i 1981 i følge eier.

Rommet har støpt golv med påstøp på trebjelkelag. Flislagt golv med sokkelflis.

Baderomsplater på vegger. Malte plater i himling. Rommet inneholder et veggmontert dusjgarnityr og dusjforheng med plastlist på golv. Enkel servant og speil. Soilsluk i golv, ingen synlig membran/slukmansjett ved slukens klemring. Rommet har mekanisk avtrekk i tak og naturlig avtrekk i vegg. Fallforhold på golv og overrenningshøyde mot tilstøtende rom er vurdert tilfredsstillende.

Ingen utslag ved fuktsøk i utsatte områder. Manglende tilluft reduserer rommets kapasitet på avtrekk betydelig. Sluket er et soilsluk fra opprinnelig byggeår. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid, men også fordi klemring for god tetting av membran rundt sluk mangler. Eldre soilsluk kan isolert sett under enkelte forhold likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Veldig generelt er sluk som er eldre enn 40 år utsatt for materialskader. Vindu er plassert i våtsone, vinduskarm har noe fuktmerker og malingsavskaling, skadeutsatt løsning. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra observasjoner og alder. Det er foretatt hulltaking med 73

mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

- Våtrom: Vaskerom

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Anbefalte tiltak:

Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, 30.10.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggeår:

1985 Tilbygg som inneholder stue i 1. etasje med boder i sokkel samt biingang

2004 Bygget ny garasje

2006 Skiftet noen vinduer

2014 Montert ny ytterdør

2024 Malt utvendig fasader

Parkering

På egen gårdsplass.

Enkel garasje.

Diverse

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

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

Oppholdsrom i underetasje er ikke byggemeldt til varig opphold.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig av dødsbo.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Megler har ikke mottatt opplysninger fra Brannvesenet Midt IKS vedrørende boligens ildsted og pipe. Ta kontakt med megler for mer info.

Takstmannen har opplyst følgende vedr. ildsted/skorstein:

Teglsteinspipe, kledd med stone wallfliser og teglstein i sokkel, 4 synlige sider. Sotluke i kjellerstue. Vedovn i kjellerstue med malt betonggolv som underlag.

Teglsteinpipe i 1. kledd med teglstein, 3 synlige sider. Vedovn på stue med flis/metallplate på golv.

Ubehandlet pipe på kvist, helbeslått pipe over tak.

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

Pipa er innkledd med isolasjon på kald-loft.

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i alder anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

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

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 1 780 000

Kommunale avgifter

Kr 17 746

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendommen har vannmåler.

Vannmålerstand pr 01.01.2024: 3156 m3

Totalt utfakt. forskudd 2024: 67 m3

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

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

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 336, bruksnummer 48 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:

5006/336/48:

09.11.1962 - Dokumentnr: 3783 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:336 Bnr:4

07.03.2014 - Dokumentnr: 191926 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1702 Gnr:336 Bnr:81

Sammenslått med denne matrikkelenhet: Knr:1702 Gnr:336 Bnr:82

01.01.2018 - Dokumentnr: 204038 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:336 Bnr:48

01.01.2020 - Dokumentnr: 992207 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:336 Bnr:48

12.10.2000 - Dokumentnr: 4843 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:336 Bnr:51

Bestemmelse om vann/kloakkledning

15.11.2023 - Dokumentnr: 1278229 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:336 Bnr:58

15.11.2023 - Dokumentnr: 1278229 - Bestemmelse om vann/kloakk

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:336 Bnr:58

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 31.01.1986.

Det foreligger godkjenning til oppføring av garasje etter reviderte tegninger datert 28.09.2004.

Det foreligger godkjenning for utvidelse av altan over kjeller inngang og vindusutskifting å bad datert 18.11.1974

Det foreligger godkjenning for skifting av stuevindu datert 08.10.1976.

Det foreligger ferdigattest for altan datert 19.09.1975.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig tilkoblet vann og avløp. Private stikkledninger og veg frem til offentlig tilkobling/nett som må driftes av eier. Privat adkomstveg. Deler av adkomstvegen går over eiendommen gnr. 336, bnr. 58. Det foreligger tinglyst avtale vedr. veirett som følger som vedlegg i salgsoppgaven.

Regulerings og arealplaner

Godkjent utnyttet til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Sunnan grendesenter datert 02.0.1992 kan sees hos megler.

Det gjøres oppmerksom på at det er innregulert boligtomt i bakkant av denne boligen.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette

for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

1 780 000 (Prisantydning)

Omkostninger

44 500 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

45 740 (Omkostninger totalt)

60 840 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

63 640 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 825 740 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 840 840 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 843 640 (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 45 740

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Det 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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Megler gjør særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene i denne salgsoppgaven. Det kan i denne sammenheng eksistere feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglerns vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,5 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 6000,-, oppgjørshonorar kr 5900,- og visninger kr 1875,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid, , samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

06.11.2024

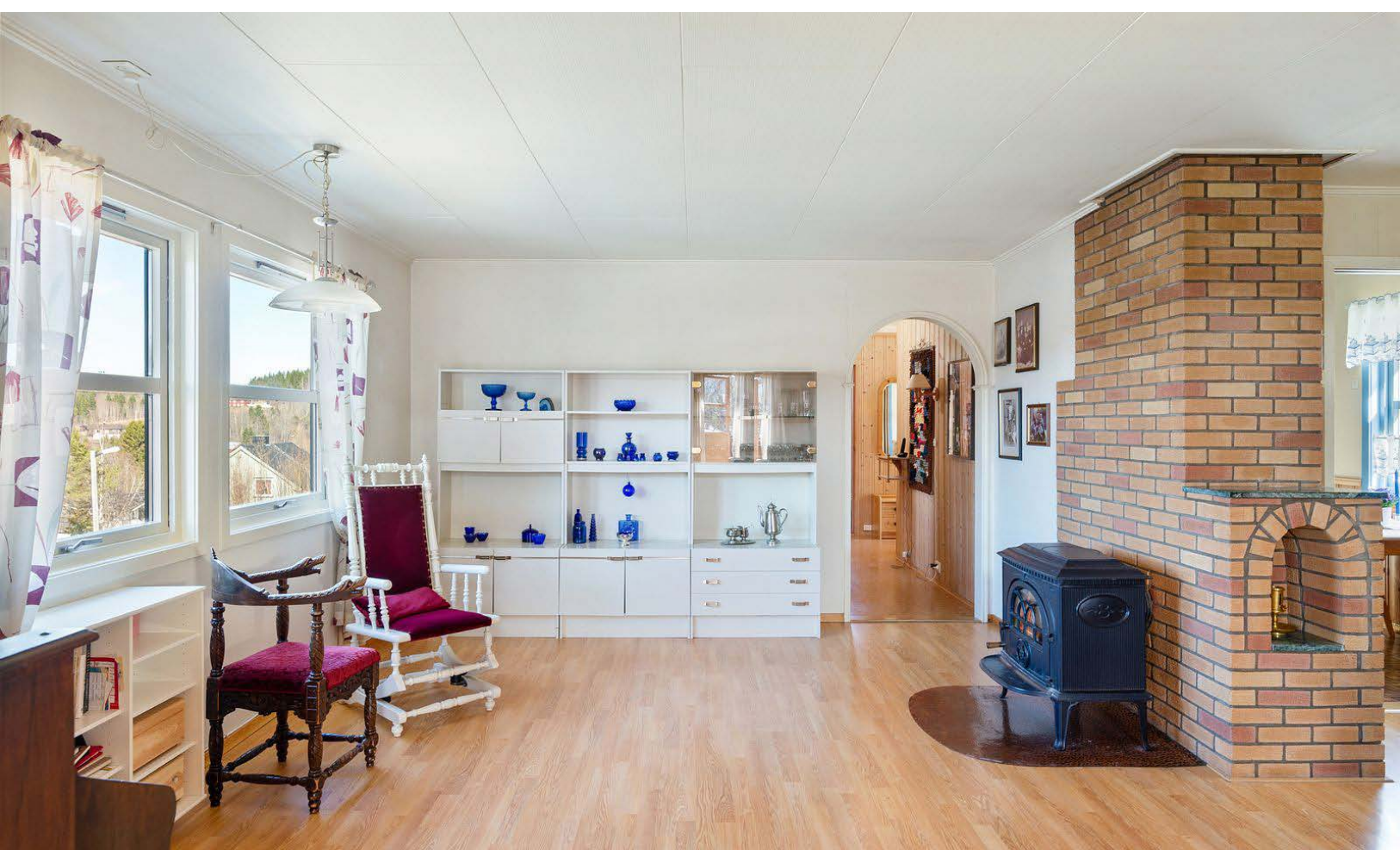


























Vedlegg

Bekkavegen 4A 7717 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1963

BRA: 213 m²

BRA-i: 213 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

21

TG-3

8

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte.

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24622>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: Betongtrapp til hovedinngang

Oppsummering

Registrerer noe skadet og løse skiferstein i trapp

Det registreres skader i konstruksjonen som krever tiltak.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vinduer og dører: kjellervindu og ytterdør

Oppsummering

Det registreres punktert glass i vinduer på soverom som har 2-lags glass.

Karmer er værslitte.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Ytterdør er værslitt og sveller.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak

Utskifting av ytterdør og vinduer pga skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn: gulv sokkeletasje

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm.

En del malingsavflassing.

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger.

Anbefalte tiltak

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

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Toalettrom: Sokkeletasje

Oppsummering

Rommet har støpt golv på grunn.
Oppvarming via panelovn på vegg.
Golv er belagt med flis, vegger har ubehandlet panel og folierte plater i himling.
Innredet med golvmontert klosett, enkel servant.

Lekkasje i blandedbatteri samt varmvanns krane lar seg ikke åpne på befaringsdagen.
Mangelfull ventilasjon på toalettrom.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å oppgradere blandedbatteri til servant.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: ved vindfang 1. etasje

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.
Bratt trapp med lav takhøyde i trappestikk.

Anbefalte tiltak

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Eiendommen blir solgt som et dødsbo, og det er usikkert om det finnes en erklæring om samsvar for eventuelle elektriske arbeider eller installasjoner som er gjort etter 1. januar 1999 ut over kommenterte el-arbeid.

En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet

Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr ved en bryter i kjellerstue samt skader på bryterdeksel i kjellerstue og 1. etasje ved trapp,

Anbefalte tiltak

Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering

Badet i 1. etasje renoverert og oppgradert i 1981 i følge eier. Rommet har støpt golv med påstøp på trebjelkelag. Flislagt golv med sokkelflis. Baderomsplater på vegger. Malte plater i himling. Rommet inneholder et veggmontert dusjgarnityr og dusjforheng med plastlist på golv. Enkel servant og speil. Soilsluk i golv, ingen synlig membran/slukmansjett ved slukens klemring. Rommet har mekanisk avtrekk i tak og naturlig avtrekk i vegg.

Fallforhold på golv og overrenningshøyde mot tilstøtende rom er vurdert tilfredsstillende. Ingen utslag ved fuktsøk i utsatte områder.

Manglende tilluft reduserer rommets kapasitet på avtrekk betydelig. Sluket er et soilsluk fra opprinnelig byggeår. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid, men også fordi klemring for god tetting av membran rundt sluk mangler. Eldre soilsluk kan isolert sett under enkelte forhold likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Veldig generelt er sluk som er eldre enn 40 år utsatt for materialskader. Vindu er plassert i våtsone, vinduskarm har noe fuktmerker og malingsavskaling, skadeutsatt løsning. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra observasjoner og alder.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

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

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Terrang på øvre side av eiendommen med fall fra og delvis mot boligen. Fall mot boligen øker risiko for vanninntrenging i kjeller.

nedenfor boligen er det skrånende tomt, godt fall ut fra grunnmurer. Registrerer at der er laget en liten avrenningsgrøft på gårdsplassen som leder overflatevann bort fra bygning.

Takvann er ført kontrollert til rør i grunnen, det er ikke kjent om drenering og taknedløp har samme utløpsrør.

Anbefalte tiltak

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte. Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Utvendig murvegger pusset og malt over terreng.
Delvis innredet kjeller med innvendige utforede vegger kledd med stående panel.
Sokkeletasje har innforet murt sokkelkant med pålagt grus mot yttermur og dampspørre på hovedbyggets østvegg, etter fuktinntregning like etter byggeåret i følge tidligere takst.

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater på gulv og vegger indikeres fukt. Registrerer synlig fuktighet på oppbygget mur i kjellerstue mot gang m/trapp.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu, dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

God ventilering bør opprettholdes.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.
En del malingsavskalling på mur under balkong.
Terrassebord er værslitt.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Åpning mellom terrassebord og rekkverk er 76 mm og større en forskriftskrav pr dags dato.

Det registreres manglende tetting i overgang gulv og vegg.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Utbedring av betongmur og tettesjikt på lecaplank dekke under balkong må påregnes.
Sikring av stor åpning mellom terrassebord og rekkverk må påregnes med tanke på personsikkerhet.

Balkong, terrasse, platting: markterasse mot sør/vest

Oppsummering

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører: Vinduer fra 1985 og ytterdør

Oppsummering

Karmer er værslitte.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Ytterdør har noen hakk og sår.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det er redusert lufting av liggende kledning. Dette kan føre til redusert levetid på kledning.
Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Ved visuell kontroll og stikktagninger med spiss gjenstand på tilfeldig valgte plasser ble det ikke registrert råte eller andre skader.

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

Anbefalte tiltak

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes.
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av kald-loft og innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner og nedløprør av metall med avløp til grunnen.
TG 2 gis på grunnlag av alder på takrenner og nedløp.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Undertaket er et eldre bølgeeternitt tak, bølgeeternitt av denne alder inneholder asbest. Så lenge dette ligger uberørt frigjøres ikke asbestfiber, bearbeiding/riving er underlagt strenge forskriftskrav.

Noe eldre fuktmerker på treverk ved pipe. Piggmålinger i trekonstruksjoner på kaldloft viser verdier som betraktes som tørt trevirke.

Noe isolasjon som stenger for lufting langs raft, dette kan medføre kondensproblemer.

Anbefalte tiltak

En utbedring av undertak av eternitt bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Metallplater og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Taktekkingen må påregnes oppgradert på sikt.

Etasjeskille og gulv på grunn: gulv 1. etasje

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

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

Anbefalte tiltak

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

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Teglsteinspipe, kledd med stone wallfliser og teglstein i sokkel, 4 synlige sider. Sotluke i kjellerstue. Vedovn i kjellerstue med malt betonggulv som underlag.

Teglsteinpipe i 1. kledd med teglstein, 3 synlige sider. Vedovn på stue med flis/metalplate på golv.

Ubehandlet pipe på kvist, helbeslått pipe over tak.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Pipa er innkledd med isolasjon på kald-loft.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkken i 1. etasje er fra byggeåret.

Vinylbelegg på golv, ubehandlet brystningspanel malt glassfiberstrie på vegger og malte plater i himling.

Plassbygd kjøkkeninnredning med malte skrog og malte fronter. Laminat benkeplate, stort oppvaskbeslag i stål med 2 kummer og riflet tørkeplass. Belegg på vegg over benkeplater.

Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Generell alders- og bruksslitasje på innredning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

kjøkken anbefales og renoveres.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon pga aldersslitasje.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler og oppgraderer mekanisk avtrekk samtidig med kjøkkeninnredning.

Toalettrom: 1. etasje

Oppsummering

Rommet har vinylbelegg golv på tregolv.

Vegger er belagt med tapet og malte plater i himling.

Innredet med golvmontert klosett.

Det er avtrekk via ventil mot bad, usikker på hvor effektiv ventilen fungerer.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluftspalte under dør.

Trapp: Svingtrapp ved spisestue

Oppsummering

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Registrerer noe slitasje i trinn

Anbefalte tiltak

Dagens krav til åpninger i trapper og rekkverk er maks. lysåpning 10 cm. Dette med tanke på barns sikkerhet. Krav til rekkverkshøyde er minimum 90 cm og det bør være returgelender.

Disse kravene ble gjeldende 1987, og var ikke gjeldende ved byggeår, slik at dette ikke er en feil eller mangel. Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist fra bod i sokkeetasje. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

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

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

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom i sokkel. Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

Boligen har naturlig ventilasjon, det er ikke påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt

Anbefalte tiltak

Oppgradering av ventilasjon må ses i sammenheng med annen oppgradering som omfatter tetthet og isolasjons i bygningen.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
30.10.2024

Rapportdato
5.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Avdøde Helga Pauline Aalberg**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Stein Helge Aalberg sønn av avdøde.**

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

Boligen selges som dødsbo, egenerklæring er utfylt, men fullmaktshaver har begrenset kunnskap om boligen.

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: **Vidar Nordgård** Telefon: **46978350**
Firma: **Norconsult** Epost: **vidar.nordgard@norconsult.com**
Adresse: **Kongensgate 27, 7713 Steinkjer**

Norconsult 



Om bygningsakkyndig:
Rådgivende Takstingeniør MNT

Egne premisser:

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: **Bekkavegen 4A, 7717 Steinkjer**

Kommunenr: **5006** Gårdsnr: **336** Bruksnr: **48** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Lelighetsnr:

Byggeår: **1963 - Opplyst i tidligere takstrappport**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

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

På eiendommen ligger en enebolig i 1 etasje pluss sokkel. Hovedinngang i 1. etasje, biingang i sokkel til vedbod og andre rom i 1. etasje. Utgang til veranda fra stue i 1. etasje.

På eiendommen ligger også en garasje med oppstilling for en bil.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1985	Tilbygg som inneholder stue i 1. etasje med boder i sokkel samt biingang.	Nei
2004	Bygget ny garasje	Nei
2006	Skiftet noen vinduer.	Nei
2014	Montert ny ytterdør.	Nei
2024	Malt utvendig fasader.	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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	213	213	0	0	36
Garasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	242	213	29	0	36

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	107	107	0	0	10
1. etasje	106	106	0	0	26
Totalt m²	213	213	0	0	36

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	107	72	35	Gang med trapp, arbeidsrom, vaskerom, kjellerstue med trapp, gang 2, verksted, wc, soverom	1 stk bod, verksted, vedbod.
1. etasje	106	106	0	Vindfang, trapperom, gang, wc , bad, kjøkken, spisestue, stue, 3 soverom	
Totalt m²	213	178	35		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	29	0	29	0	0
Totalt m²	29	0	29	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	29	0	29		Biloppstillingsplass
Totalt m²	29	0	29		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tidligere takstrappport opplyser at drenering ble skiftet 1970.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
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

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

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 registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utført vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Terreng på øvre side av eiendommen med fall fra og delvis mot boligen. Fall mot boligen øker risiko for vanninntrenging i kjeller.

nedenfor boligen er det skrånende tomt, godt fall ut fra grunnmurer. Registrerer at der er laget en liten avrenningsgrøft på gårdsplassen som leder overflatevann bort fra bygning.

Takvann er ført kontrollert til rør i grunnen, det er ikke kjent om drenering og taknedløp har samme utløpsrør.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte. Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament

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

Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
Grunnmur av betong på hovedbolig. Leca grunnmur på tilbygg.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
<p>Utvendig murvegger pusset og malt over terreng.</p> <p>Delvis innredet kjeller med innvendige utforede vegger kledd med stående panel.</p> <p>Sokkeletasje har innforet murt sokkelkant med pålagt grus mot yttermur og dampsperre på hovedbyggets østvegg, etter fuktinntregning like etter byggeåret i følge tidligere takst.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
<p>Delvis innredet kjeller med innvendige utforede vegger kledd med stående panel.</p> <p>Sokkeletasje har innforet murt sokkelkant med pålagt grus mot yttermur og dampsperre på hovedbyggets østvegg, etter fuktinntregning like etter byggeåret i følge tidligere takstrapp.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Noe arbeider med innredning av kjeller ble utført på 1970 tallet samt når tilbygg ble montert i 1985.	
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	
<p>Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.</p> <p>Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater på gulv og vegger indikeres fukt.</p> <p>Registrerer synlig fuktighet på oppbygget mur i kjellerstue mot gang m/trapp.</p> <p>Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og spalventiler i vindu, dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.</p> <p>Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.</p> <p>God ventilering bør opprettholdes.</p>	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke mot sør/vest og er delvis takoverbygget. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er bygget i 1986.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. En del malingsavskalling på mur under balkong. Terrassebord er værslitt.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Åpning mellom terrassebord og rekkverk er 76 mm og større en forskriftskrav pr dags dato.	
Det registreres manglende tetting i overgang gulv og vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	
Utbedring av betongmur og tettesjikt på lecaplank dekke under balkong må påregnes. Sikring av stor åpning mellom terrassebord og rekkverk må påregnes med tanke på personsikkerhet.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Betongtrapp til hovedinngang

Type	Annet
Betongtrapp	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Trapp er oppgradert, men ukjent årstall.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, plating	TG-3
Registrerer noe skadet og løse skiferstein i trapp	
Det registreres skader i konstruksjonen som krever tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.6 Balkong, terrasse, plating: markterrasse mot sør/vest

Type	Plating
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Utført oppgraderinger siden byggeår, men ukjent når dette er utført.	
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, plating	TG-2
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.7 Vinduer og dører: kjellervindu og ytterdør

Beskrivelse
Kjellervindu med koblet glass. Vinduer med 2-lags glass, stemplet 1985. Takoverbygd og utadslående ytterdør i sokkel, teak antatt fra 1985.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu med 2-lags glass og ytterdør er fra 1985.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
<p>Det registreres punktert glass i vinduer på soverom som har 2-lags glass.</p> <p>Karmen er værslitte.</p> <p>Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.</p> <p>Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Ytterdør er værslitt og sveller.</p> <p>Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av ytterdør og vinduer pga skade/slitasje må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.8 Vinduer og dører: Vinduer fra 1985 og ytterdør

Beskrivelse	
<p>Vinduer med 2-lags glass, stemplet 1979 og 1985.</p> <p>Fabrikk malt ytterdør med 2-lags glass, stemplet 2014.</p> <p>2 stk vindu på stue med blyglass.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>1. etasje malte og lakkerte trevinduer med 2-lags glass stemplet 1985.</p> <p>2 stk vindu på stue med blyglass fra 1986.</p> <p>Vindu på bad malte trevinduer med 2-lags glass stemplet 1979.</p> <p>Takoverbygd og utadslående ytterdør, fabrikk malt, døren har integrert 2-lags glass stemplet 2014.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Karmer er værslitte. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Ytterdør har noen hakk og sår.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.</p>	

6.9 Vinduer og dører: Vinduer fra 2006 og balkongdør

Beskrivelse	
<p>Vinduer med 2-lags glass. Fabrikk malt balkongdør med 2-lags glass.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Balkongdør og vinduer fra 2006.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
<p>Vinduer og balkongdør med normal bruksslitasje ut fra alder. Jevnlig vedlikehold må påregnes.</p>	

6.10 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning, Betong, Leca
<p>Boligen er i all hovedsag utvendig kledd med liggende behandlet trepanel. Inngangsparti med stående behandlet trepanel. Utvendig pusset og malt mur.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Fasadene ble overflatebehandlet i 2024.</p>	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
--	-----

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er redusert lufting av liggende kledning. Dette kan føre til redusert levetid på kledning. Utvendige omrammingsbord på vinduer er stedvis satt helt ned på beslag, skadeutsatt løsning med fuktopprekk og påfølgende råteskader.

Ved visuell kontroll og stikktagninger med spiss gjenstand på tilfeldig valgte plasser ble det ikke registrert råte eller andre skader.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
-----------	-----------

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 tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
---	----

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
--	-----

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Tiltent luftespalte ved raft er redusert. Det er foretatt en visuell inspeksjon av kald-loft og innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.

6.12 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Takrenner og nedløp er oppgradert samtidig med taktekking trolig i 1986.

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

Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Takrenner og nedløprør av metall med avløp til grunnen. TG 2 gis på grunnlag av alder på takrenner og nedløp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

6.13 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?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Undertaket er et eldre bølgeeternitt tak, bølgeeternitt av denne alder inneholder asbest. Så lenge dette ligger uberørt frigjøres ikke asbestfiber, bearbeiding/riving er underlagt strenge forskriftskrav.	
Noe eldre fuktmerker på treverk ved pipe. Piggmålinger i trekonstruksjoner på kaldloft viser verdier som betraktes som tørt trevirke.	
Noe isolasjon som stenger for lufting langs raft, dette kan medføre kondensproblemer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring av undertak av eternitt bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

6.14 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble trolig skiftet i 1986 samtidig med tilbygg ble bygget. Mangler dokumentasjon på at alder er riktig. Heldekkende pipebeslag over tak. Montert nytt i 2019 i følge tidligere takstrapport.	
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 takteking**TG-2**

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Metallplater og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Taktekkingen må påregnes oppgradert på sikt.

6.15 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Nei

Oppsummering av utstyr på tak**TG-1**

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

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

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

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

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn: gulv 1. etasje

Type

Trebjelkelag, Annet

Etasjeskiller av trebjelkelag antatt med byggeårets standard.

Registrerer etasjeskille av antatt prefabrikerte lecaelement på tilbygg.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn: gulv sokkeletasje

Type	Støpt gulv på grunn
Støpt betong mot grunn.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet over 20mm. En del malingsavflassing. Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

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?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Teglsteinspipe, kledd med stone wallfliser og teglstein i sokkel, 4 synlige sider. Sotluke i kjellerstue. Vedovn i kjellerstue med malt betonggulv som underlag. Teglsteinpipe i 1. kledd med teglstein, 3 synlige sider. Vedovn på stue med flis/metalplate på golv. Ubehandlet pipe på kvist, helbeslått pipe over tak. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Pipa er innkledd med isolasjon på kald-loft.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i alder anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.
Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider på kald-loft (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

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?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning

TG-2

Kjøkken i 1. etasje er fra byggeåret.
Vinylbelegg på golv, ubehandlet brystningspanel malt glassfiberstrie på vegger og malte plater i himling.
Plassbygd kjøkkeninnredning med malte skrog og malte fronter. Laminat benkeplate, stort oppvaskbeslag i stål med 2 kummer og riflet tørkeplass. Belegg på vegg over benkeplater.
Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.

Generell alders- og bruksslitasje på innredning.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

kjøkken anbefales og renoveres.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekksvifte over kokeplass, starter ved enkel testing.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

Oppsummering av avtrekk

TG-2

Avtrekk har begrenset funksjon pga aldersslitasje.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler og oppgraderer mekanisk avtrekk samtidig med kjøkkeninnredning.

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det foreligger ferdigattester på altan fra 1975, tilbygg i 1986 og garasjer i 2004.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.21 Toalettrom: 1. etasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
<p>Rommet har vinylbelegg golv på tregolv. Vegger er belagt med tapet og malte plater i himling. Innredet med golvmontert klosett.</p> <p>Det er avtrekk via ventil mot bad, usikker på hvor effektiv ventilen fungerer. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluftspalte under dør.	

6.22 Toalettrom: Sokkeletasje

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-3
<p>Rommet har støpt golv på grunn. Oppvarming via panelovn på vegg. Golv er belagt med flis, vegger har ubehandlet panel og folierte plater i himling. Innredet med golvmontert klosett, enkel servant.</p> <p>Lekkasje i blandebeholder samt varmvanns krane lar seg ikke åpne på befaringsdagen. Mangelfull ventilasjon på toalettrom.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Anbefaler å oppgradere blandebeholder til servant. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.</p>	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.23 Trapp: Svingtrapp ved spisesstue

Beskrivelse	
Innvendig trapp mellom 1. etasje sokkel fra spisesstue er en svingtrapper i treverk. Åpne stusstrinn, inntrinn lakkert furu for øvrig lakkert trevirke.	
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?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
<p>Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.</p> <p>Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Registrerer noe slitasje i trinn</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Dagens krav til åpninger i trapper og rekkverk er maks. lysåpning 10 cm. Dette med tanke på barns sikkerhet. Krav til rekkverkshøyde er minimum 90 cm og det bør være returjelender. Disse kravene ble gjeldende 1987, og var ikke gjeldende ved byggeår, slik at dette ikke er en feil eller mangel. Forholdet anbefales likevel utbedret på generelt grunnlag med tanke på sikkerhet.</p>	

6.24 Trapp: ved vindfang 1. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp mellom 1. etasje og sokkel fra vindfang er en repostrapp, første del fra sokkel er en tett betongtrapp belagt med teppe, andre del ovenfor repo er en tretrapp. Åpne stusstrinn, inntrinn malt trevirke for øvrig malt trevirke.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Bratt trapp med lav takhøyde i trappestikk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.25 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig del av avløpsrør ut av boligen av soil, synlige innvendige avløpsrør av soil og plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Noe oppgradering av avløpsrør i forbindelse med renovering av bad i 1981.	
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
Stakeluke påvist fra bod i sokkeletasje. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.
Ved eventuelle oppgraderinger av bad/vaskerom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.26 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Synlig del av vanninntak i plast og kobberør, synlige innvendige vannledninger i kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 1981.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Hovedstoppekran og vannmåler er plassert på vaskerom i sokkel. Stoppekran fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av bad/vaskerom/kjøkken.	

6.27 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av det elektriske anlegget er skiftet i 2020 Dette gjelder ny strømmåler i 2018. Bytte av defekt koblingsboks sokkeletasje og komfyrvakt på kjøkken i 2020.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Ja
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-3
<p>Eiendommen blir solgt som et dødsbo, og det er usikkert om det finnes en erklæring om samsvar for eventuelle elektriske arbeider eller installasjoner som er gjort etter 1. januar 1999 ut over kommenterte el-arbeid.</p> <p>En kan derfor ikke vite om arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget. Det anbefales derfor at det innhentes en el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet</p> <p>Det registreres dårlig innfesting på elektrisk utstyr ved en bryter i kjellerstue samt skader på bryterdeksel i kjellerstue og 1. etasje ved trapp,</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det registreres berøringsfare og større feil på anlegget. En utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person og nødvendige tiltak vurderes deretter.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.28 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe luft til luft er montert i 2019 iht tidligere takstrappport.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent

Oppsummering av varmesentral**TG-1**

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

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år.

6.29 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1981

Størrelse

152 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-2**

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.30 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, spalteventiler i vindu og mekanisk avtrekk på kjøkken.

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Boligen har naturlig ventilasjon, det er ikke påvist store avvik på ventilasjonsløsning i forhold til byggets oppføringstidspunkt

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Oppgradering av ventilasjon må ses i sammenheng med annen oppgradering som omfatter tetthet og isolasjons i bygningen.

6.31 Våtrom: Bad 1. etasje**Det er behov for totalrenovering av våtrommet!**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom**TG-3**

Badet i 1. etasje renoveret og oppgradert i 1981 i følge eier.
Rommet har støpt golv med påstøp på trebjelkelag.
Flislagt golv med sokkelflis. Baderomsplater på vegger. Malte plater i himling.
Rommet inneholder et veggmontert dusjgarnityr og dusjforheng med plastlist på golv. Enkel servant og speil.
Soilsluk i golv, ingen synlig membran/slukmansjett ved slukens klemring.
Rommet har mekanisk avtrekk i tak og naturlig avtrekk i vegg.

Fallforhold på golv og overrenningshøyde mot tilstøtende rom er vurdert tilfredsstillende.
Ingen utslag ved fuktsøk i utsatte områder.

Manglende tilluft reduserer rommets kapasitet på avtrekk betydelig.
Sluket er et soilsluk fra opprinnelig byggeår. Sluk av denne typen og alder vil av flere årsaker kunne være årsak til skader. Blant annet at materialet i seg selv er usikkert på grunn av lang levetid, men også fordi klemring for god tetting av membran rundt sluk mangler. Eldre soilsluk kan isolert sett under enkelte forhold likevel fortsatt kunne fungere, men det er usikkerhetsmomenter en skal være oppmerksom på. Veldig generelt er sluk som er eldre enn 40 år utsatt for materialskader.
Vindu er plassert i våtsone, vinduskarm har noe fuktmerker og malingsavskaling, skadeutsatt løsning.
Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra observasjoner og alder.

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000**

6.32 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

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

Oppsummering av våtrom

TG-3

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.33 Øvrig: Garasje

Beskrivelse

Garasje i ca. str. 30 kvm. Støpte såler og gulv. Vegger av bindingsverk, utvendig stående malt bordkledning.

Tak av tretakstoler, armert plast som undertak, tekket med profilerte stålplater.

Leddport med el. drift. egen dør inn til garasje samt hemsdør i gavl vegg over port.

Garasjen vurderes å være i god vedlikeholdsmessig stand.

6.34 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Vannbåren varme

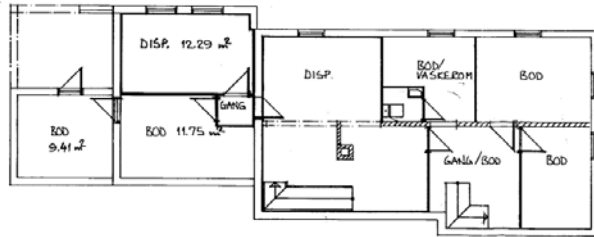
Tilgjengelighet

Ikke relevant

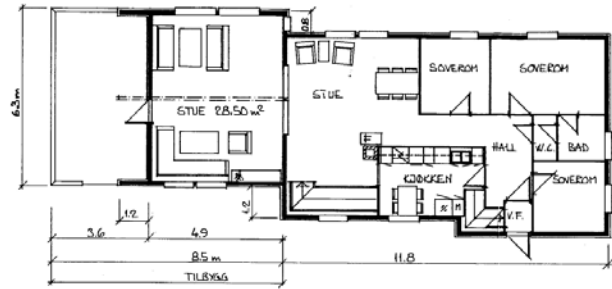
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig

Sokkeletasje



1. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240282	
Selger 1 navn	
John Anders Aalberg	
Gateadresse	
Bekkavegen 4A	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7717
Er det dødsbo?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Helga Pauline Aalberg
Er det salg ved fullmakt?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Helga Pauline Aalberg
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1708240282

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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.

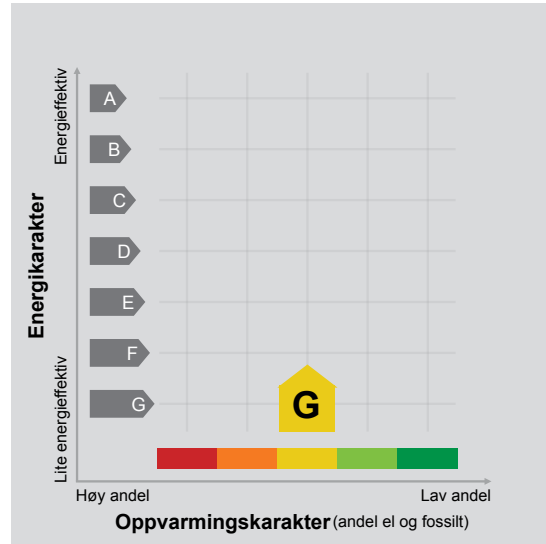
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Anders Aalberg	e1e201c34476094de131d86 9bd3d6515cd2ef584	29.10.2024 13:40:40 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240282

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bekkavegen 4A
Postnummer	7717
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	336
Bruksnummer	48
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10785561
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-46988
Dato	05.11.2024



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 energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

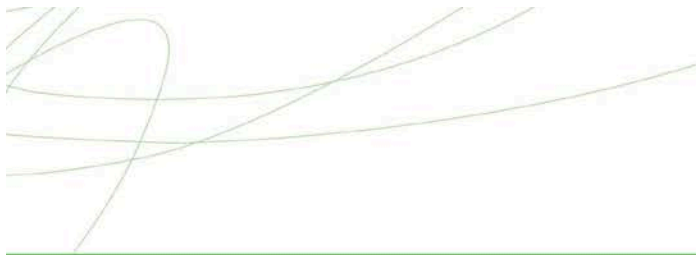
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Isolering av gulv mot grunn
- Vask med fulle maskiner

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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 innklima 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	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	213
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 8: 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 9: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

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: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 21: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: 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 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 25: 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 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Bekkavegen 4A - Nabolaget Sunnan/Binde - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

Berg Linje 733	3 min	2.5 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	15 min	12.7 km
Namsos lufthavn	1 t 10 min	
Trondheim Værnes	1 t 34 min	

Skoler

Binde skole (1-7 kl.) 88 elever, 6 klasser	6 min	5.8 km
Byafossen skole (1-7 kl.) 111 elever, 6 klasser	12 min	9.2 km
Ogndal skole (1-7 kl.) 51 elever, 4 klasser	14 min	10.5 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	16 min	12.7 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 311 elever, 18 klasser	16 min	13.3 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	16 min	12.7 km
Mære landbruksskole 165 elever	26 min	24.9 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

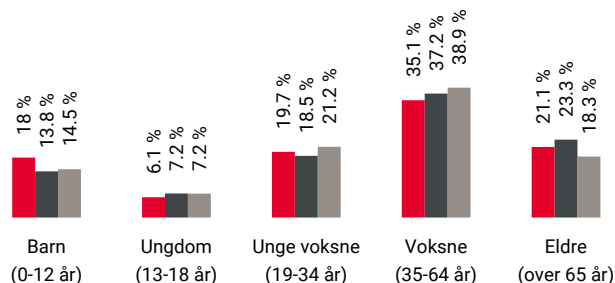
Godt vennskap 71/100



Kvalitet på skolene

Bra 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sunnan/Binde	757	354
Steinkjer kommune	24 004	11 970
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Marisletta barnehage (1-5 år) 56 barn	6 min	5.9 km
Følling barnehage (1-5 år) 25 barn	8 min	6.3 km
Byafossen barnehage (0-5 år) 56 barn	12 min	9.1 km

Dagligvare

Coop Marked Stod PostNord	5 min	5 km
Rema 1000 Nordsia Post i butikk	14 min	11.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

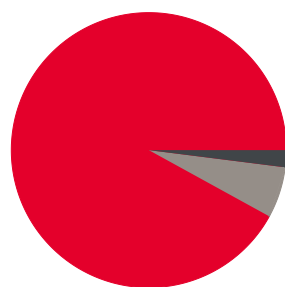
⚽ Stod Samfunnshus flerbrukshall 6 min 🚗
Aktivitetshall 5.9 km

⚽ Binde stadion 6 min 🚗
Fotball, sandvolleyball 5.9 km

🚴 3T-Steinkjer 17 min 🚗

🚴 Care Treningssenter Steinkjer 17 min 🚗

Boligmasse



■ 92% enebolig
■ 2% blokk
■ 6% annet

«Rolig bygd med store muligheter for friluftsliv.»

Sitat fra en lokalkjent

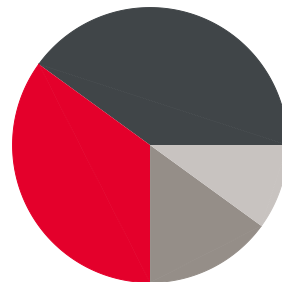


Varer/Tjenester

📄 Dampsaga Senter 15 min 🚗

📄 Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer 14 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 35% i barnehagealder
■ 40% 6-12 år
■ 15% 13-15 år
■ 10% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



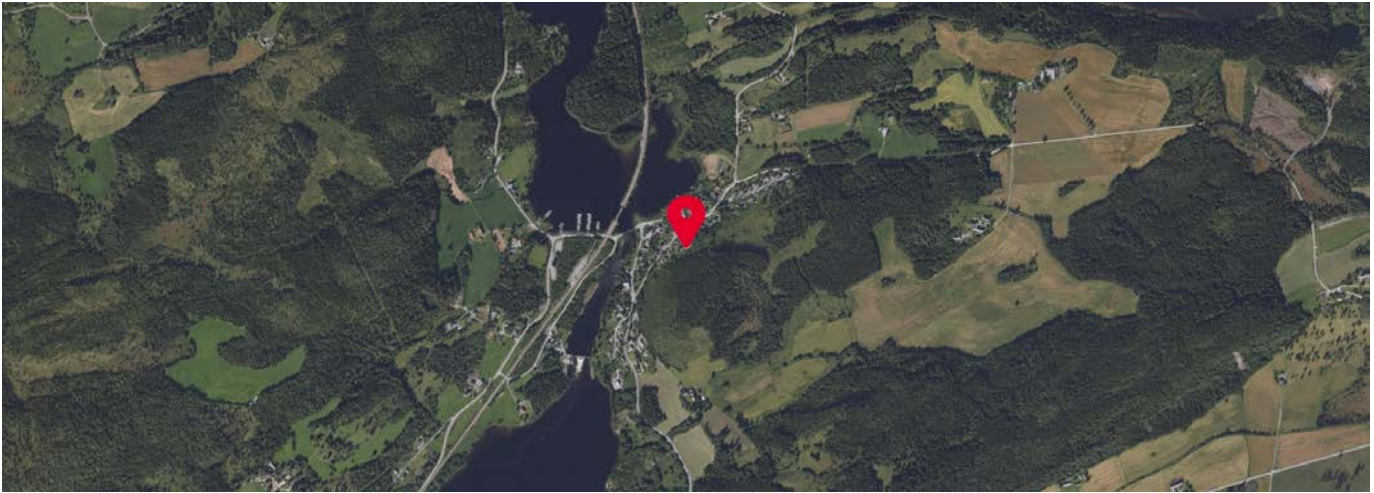
0%

43%

■ Sunnan/Binde
■ Steinkjer kommune
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent) Helga Pauline Aalberg	Plass for tinglysingsstempel  Doknr.: 1278229 Tinglyst: 15.11.2023 STATENS KARTVERK
Adresse: Bekkavegen4A	
Postnummer: Poststed: 7717 Steinkjer	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Kjell Gunnar Strand JOHAN KRISTIAN KUERVLAU BJØRG HELENE STRAND	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5006	Steinkjer	336	58	0	0

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	5006	Steinkjer	336	48		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn			Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)		

Dato 11.10.23 11/10-23	Hjemmelshavers underskrift Kjell Strand Bjorg Helene Strand
------------------------------	---

STEINKJER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

BYGNINGSAVDELINGEN
EIENDOMSAVDELINGEN
OPPMÅLINGSAVDELINGEN



Svein Aalberg
Myrengvegen 5

7700 Steinkjer

J.nr. 344/86

TIM/tv

7700 Steinkjer, den 31. januar 1986

Ang. ferdigattest for tilbygg på Myrengvegen 5, 336/48 - Sunnan.

Ved kontroll på ovennevnte sted den 30.1.86 har bygningskontrollen konstatert at det anmeldte byggearbeid er fullført.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har følgende anmerkninger:

Puss grunnmur gjenstår.
Rekkverk altan/veranda mangler.

Utførelsen er i samsvar med godkjenningen.

Bård M. Hallan
Bård M. Hallan
avd.arkitekt

Thor A. Morken
Thor A. Morken
ing.

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022



Svein Aalberg
Bekkavegen 4A

7717 Steinkjer

Vår ref: 04/2249-15002/04/ ODVE Arkiv 336/48/81/82/L42

Deres ref:

Dato: 28.09.04

**Svein Aalberg - Bekkavegen 4A, 336/48 - Mottatt reviderte tegninger
vedrørende oppføring av garasje**

Vi viser til reviderte tegninger vedrørende oppføring av garasje på eiendommen Bekkavegen 4A, gnr. 338, bnr. 48.

Bygningsmyndigheten har ingen merknader til de reviderte tegninger.

Med hilsen

Odd Vengstad

Odd Vengstad
fagansvarlig byggesak

Stian Wodahl
Stian Wodahl
avd. arkitekt

Vedlegg: Kopi av reviderte tegninger

6342/74.

Tr.

Svein Aalberg,

Sunnan.

Utvidelse av altan over kjellerinngang.

Vindusutskifting på bad.

Deres søknad datert 4.10.74 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 12. november 1974 (sak 848/74), hvor slikt vedtak ble fattet:


"Byggemeldingen godkjennes.

Spaltegulv bør være av trykkimpregnert materiale."

De bes gi beskjed hertil når dette arbeide skal igangsettes, for kontroll.

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

Steinkjer, den 18. november 1974.


Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
sekr.

6436/76

UR/gø

Svein Aalberg
Sunnan
7700 Steinkjer

VINDUSSKIFTING I ENEBOLIG PÅ SUNNAN.

Deres søknad datert 7.10.76 er mottatt.

Vindu mot øst i stue skal endres fra ca. 100 x 120 til ~~ca.~~
100 x 50.

Utsiftingen blir ikke til fordel for eksteriøret. Da imidlertid
fasaden ikke er særlig framtrødende i landskapet, (oppover mot
~~bakken~~), kan utskiftingen godkjennes.

Saken refereres i bygningsråd 19. oktober 1976.

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

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

Steinkjer, den 8. oktober 1976

Med hilsen

Ulf Rossen
bygn. sjef

St. Bygn. råd
Sak. nr. 828/76
møte 19/10-76

3587/75
B/gø

Svein Aalberg
Sunnan
7700 Steinkjer

Angående ferdigattest altan enebolig på Sunnan.

Vedlagt oversendes ferdigattest for altan på enebolig på Sunnan.

Den anmerkes at underliggende overbygg over kjeller-
nedgang burde vært beskyttet mot fukt. Overbygget
står stadig gjennomfuktet og det virker også uheldig
på treverket som hviler på betongen.

Steinkjer, den 19. september 1975

Bjarne Skogseth
bygn. insp.

Ottar Barstad
bygn. kontr.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR. 4249/84
BMH/tv

Svein Aalberg
Sunnan

7700 Steinkjer

Tilbygg og fasadeendring på Myrengvegen 5 - Sunnan.

Byggemelding datert 25.10.84 er mottatt. Nabovarsel er sist datert 26.10.84.

Tilbygget har en brutto grunnflate på ca. 31 m², samt at det skal bygges en veranda/
altan på ca. 22 m². Tilbygget skal oppføres i 1 etasje + kjeller,
Bruttoareal kjeller er ca. 43 m².

Takvinkel og takteking skal være lik på hele bygningen.
Minste avstand til eiendomsgrense vil bli ca. 5,5 m.

Fasadeendringene gjelder utskifting og delvis fjerning av eksisterende vinduer.

Med henvisning til ovenstående og med hjemmel i bygningslovens § 93 og
kommunestyrets vedtak av 30.11.83 - sak 424/83 (delegasjon av myndighet)
godkjennes byggemeldingen på følgende vilkår:

1. Utvendig kledning og farger skal være ensartet på hele bygningen.
2. Altangolv over underliggende kjellerrom må utføres nøyaktig og forskriftsmessig for å unngå at vann/fukt trenger ned i underliggende konstruksjoner.
3. Rekkverkshøyde skal være minst 90 cm.


Merknad:

A. Veranda anbefales utført i trykkimpregnerte materialer.

Saken refereres i bygningsråd 4. desember.

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes for kontroll.
./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for
byggearbeid." Sistnevnte skjema bes returnert hertil i undertegnet stand
før byggestart.

Steinkjer, den 14. november 1984


Bård M. Hallan
avd.ark.

Gjenpart: Byggmester Torbjørn Grande A/S, Verdal.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 336

Bnr: 48

Adresse: Bekkavegen 4 A

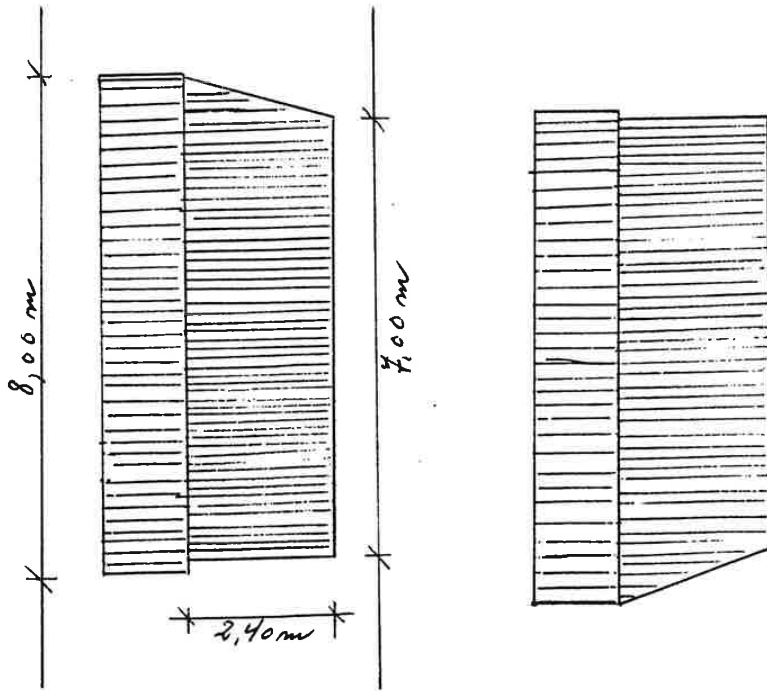
VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 597,60	Basert på siste års forbruk	80 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 152,00	Basert på siste års forbruk	80 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 000,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva. Kr.	9 568,60		
	25% mva. Kr.	2 392,15		
	SUM inkl. mva.	11 960,75		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	5 786,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år Kr.	17 746,75		

Vannmålerstand pr 01.01.2024:

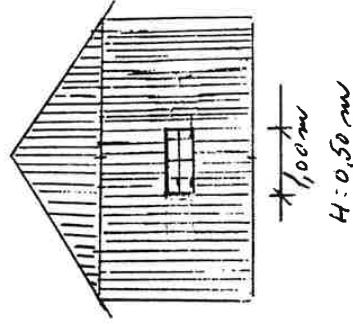
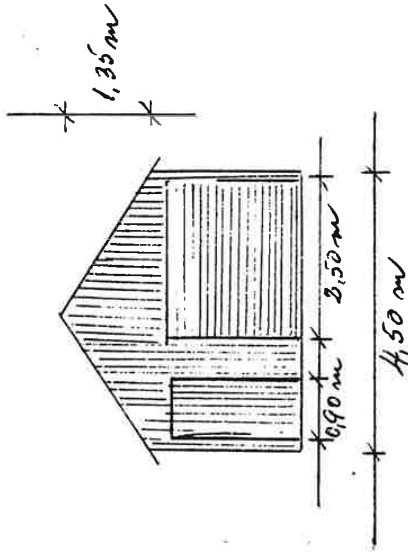
3156 m3

Totalt utfakt. forskudd 2024:

67 m3



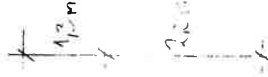
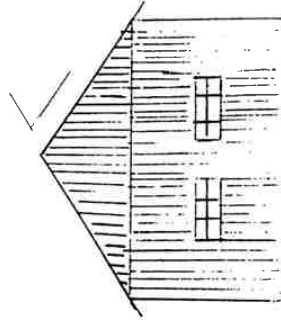
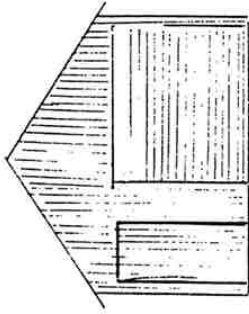
REVIZIJA



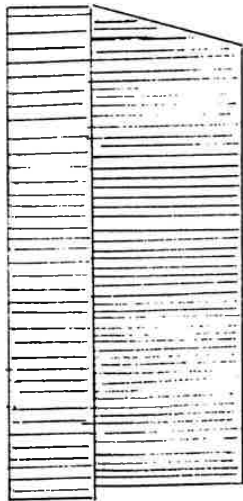
G.F.A.R.S.I.E.: 7m x 4,5m
 GIB.NR: 336, 48, 81, 82
 STEIN FALDERG
 BEKANNHEIT HA, 777 STEINMJE
 M: 1:100

28.09.04 Oca Vengta

2705.04 Stein Weidahl



1/2 m

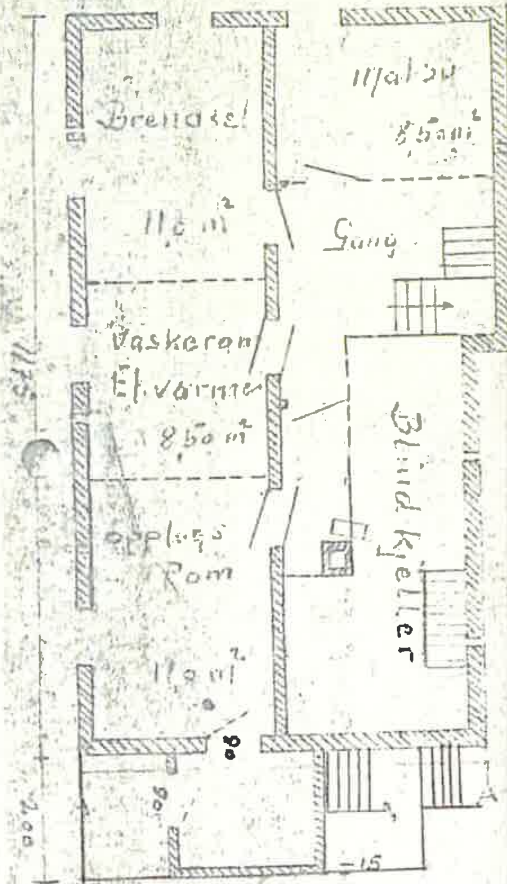


2.00 m

G-FARRS JE: 7m x 4.5m
GIB.NR. 336, 48, 81, 82
STEIN FALDBERG
BEKKEVEIEN 4A, FAFSTENHJER
M. 1:100

Kjeller plan M. 1/100

T 8010



Skisse av plan
av kjeller.

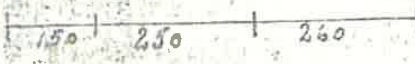
M. 1/100

Balkong över Hjälou ingång
15 cm Väggar, med 10 cm

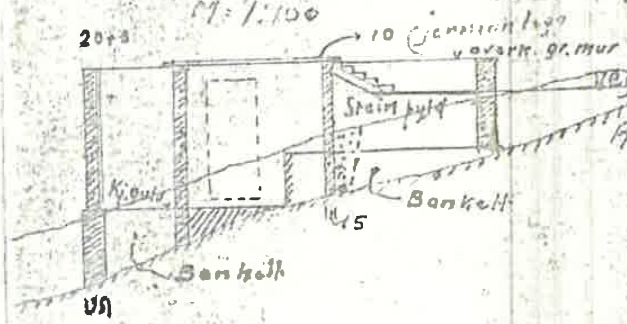
Befong cirke med järn inlegg

Svein Aalberg. påtekt
nybygg i Reg. nr. 848124

trusvold
i Stod



Snitt A-A
M. 1/100



Sak nr. 848124
12/11 1924
18/11 1924

Handwritten signature or name.

St. B. nr. 848124
12/11-24

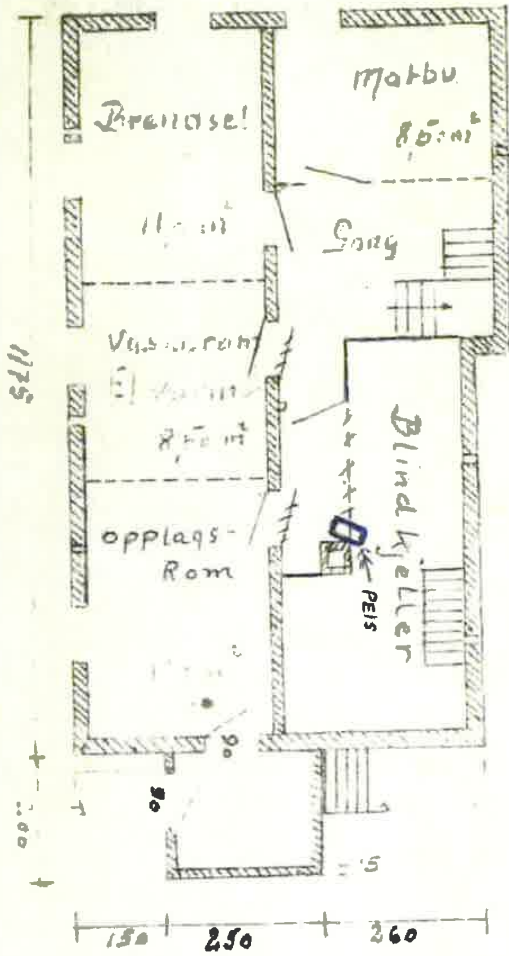
Höide i Kjellerrommet 2.00 m

Godkjennes, Herivelde
for lænsknad til Husbanken
- uten forpliktelse for banken

Viser til brev av 18/11
J. nr. 1910/62

Statens distriktsarkitekt for Trondhjem
Frøndheim 17/12/1924

Kjeller plan M. 1/100



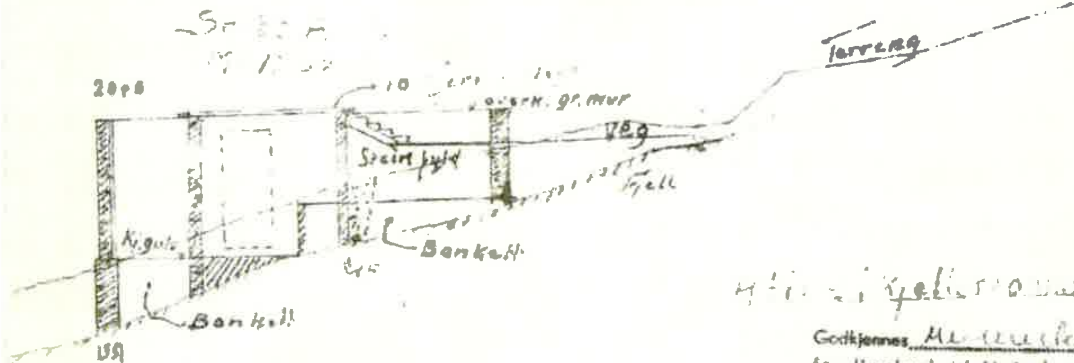
T 8018

Slutse are med oppføring av kjeller.

Msk. 1/100

Balkong over Kjelleringangen
15 cm vegger, med 10 cm
Befang dekke med jern inlegg.

Svein Aalberg's påtenkte
nybygg i Reg. strøk
Haustvolder
i Stod.
Bj.F.



Bygn. nr.
sak. nr. 692/71
2410-71

Hittil i kjellerprosjektet. Bevege

Godkjennes, M. Aalberg

for lånskjend til Husbanken
- uten forpliktelse for banken

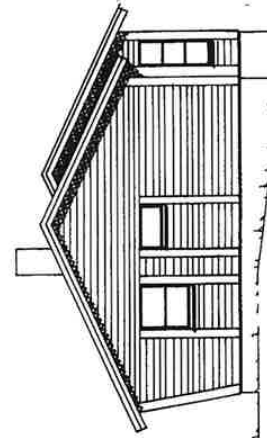
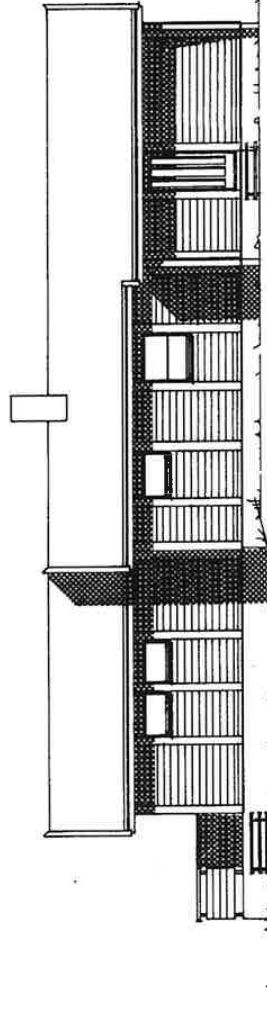
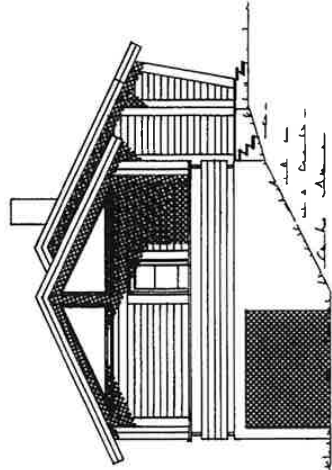
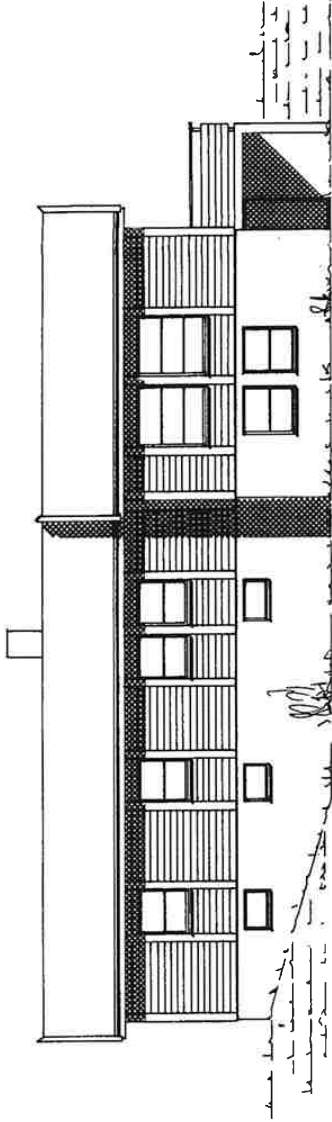
Viser til brev av 24.10.62
J. nr. 1910/62

Statens distriktskontor for Trøndelag
Trondheim 17.12.1962

p. M.

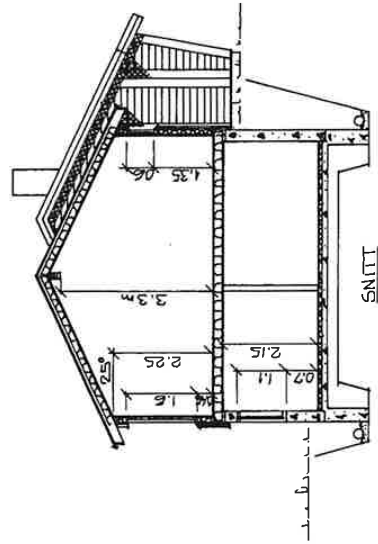
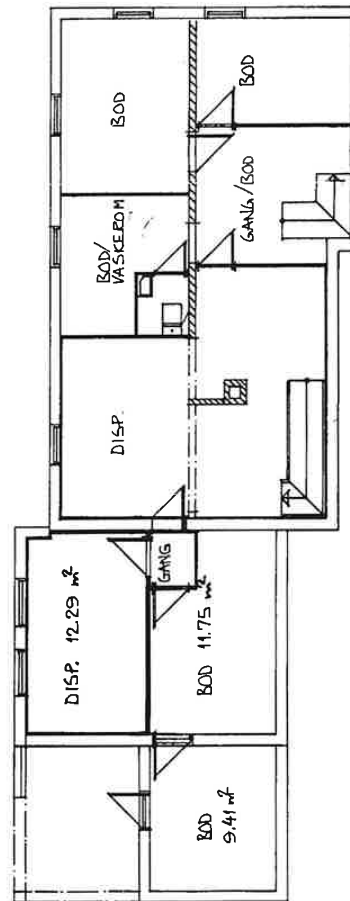
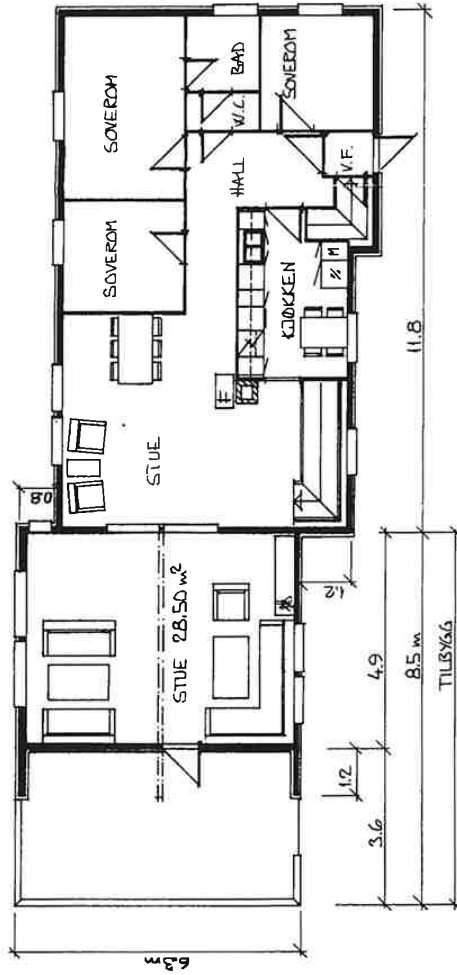
Sak nr. 19/10 1971
godkjent den 19/10 1971
Konf. brev av

Statens Bygningstilsyn
med Dølvann 1



Sak nr. + ref. 4/12-64
 godkjent den 14/11 1964
 Konf. b. av 14/11 1964
 Susskjær Bygningråd
B. Hansen

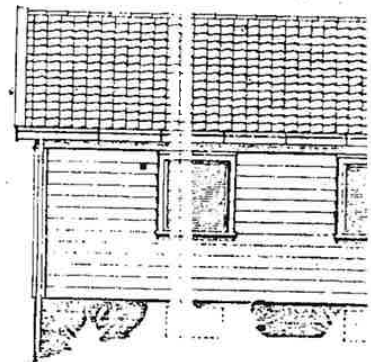
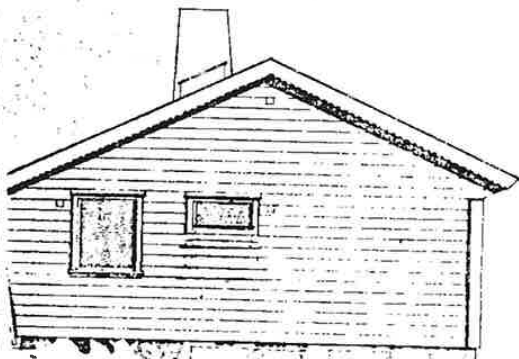
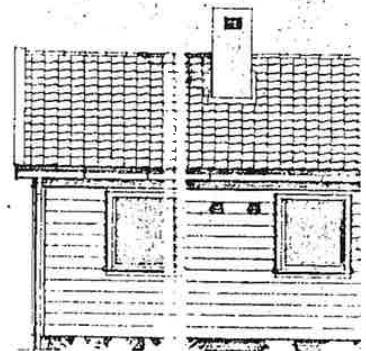
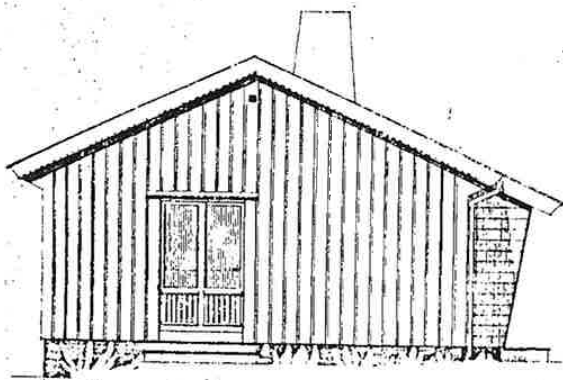
BYGGHERE: SVEIN AALBERG GUNNAR 7700 STEINKJØR	
TILBYGG AV BOLIGHUS	
FASADER	
MÅL 1:100	KORR.: 10. 10. 64. <i>ph</i> DATO: 28. 9. 64. <i>ph</i>
Torbjørn Grande A.s Byggmester	



GRUNNAREAL I EKSISTERENDE BYGG: 81 m²
 GRUNNAREAL I TILBYGG: 31 m²
 SAMLET GRUNNAREAL: 112 m²

Sak nr. 4/12-84
 godkjent den 14/11 1984
 Kont. av 11/11 1984
 Steinkjer Bygningråd
 B. Hallen

BYGGERE: SVEIN AALSERG, SUNNAN, 7700 STEINKJER	
TILBYGG AV BOLIGHUS	
PLANER — SNITT	
MÅL 1:100	KORR: 10.10.84 DATO: 28.9.84
Torbjørn Grande A.s Byggmester	



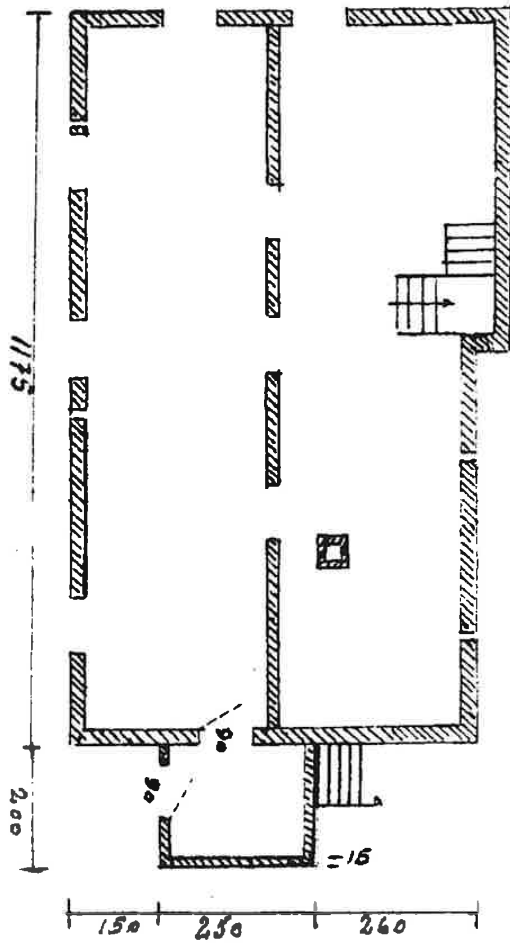
T 8018

st. Bygn. Bd.
sak. nr. 248/74
12/11-74

sak. nr. 848/74
godkjent den 12/11 1974
konf. brev av 18/11 1974
Steinkjer Bygningsråd
ulf Fosser

Kjeller plan M. 1/100

Gad. 4/12-62
 Stod Bygningsråd

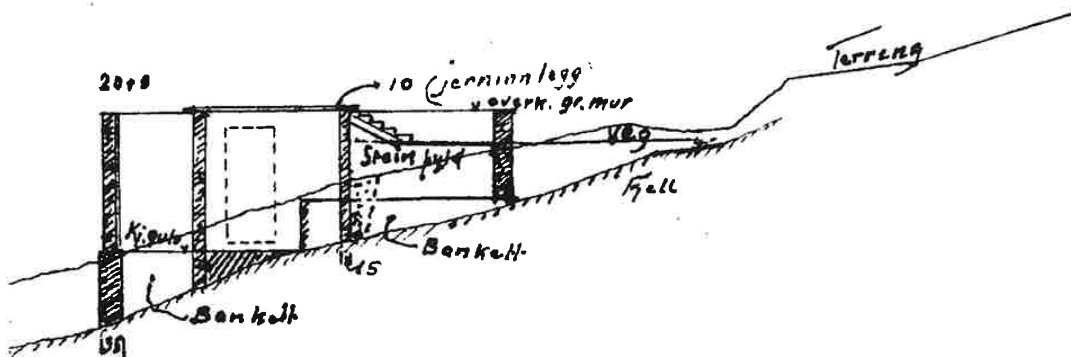


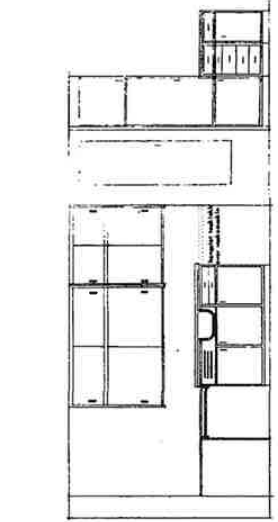
Skisse ovennævnt foretaget
 av Kjeller.

Mst. 1/100

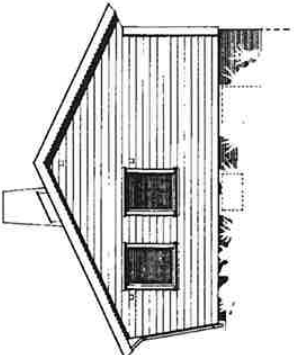
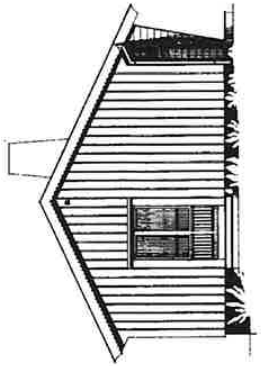
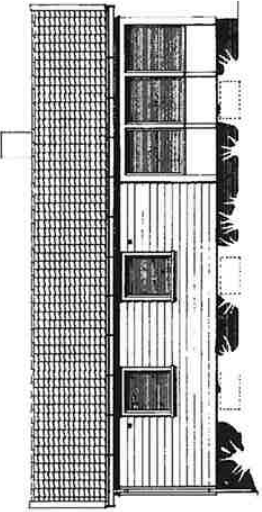
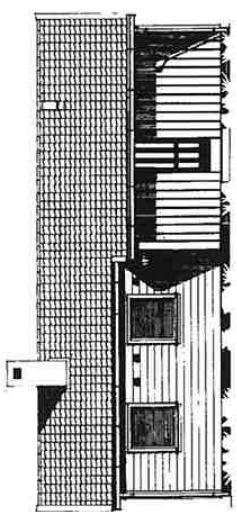
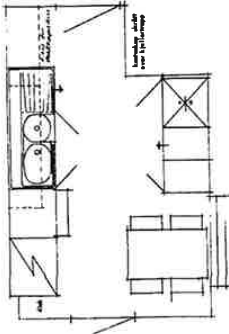
Balkong over Kjelleringangen
 15 cm Vegger, med 10 cm
 Balongdekke med jern inlegg.

Svein Aalberg's påtenkte
 Nybygg i Reg. strøk
 Haustvolder
 i Stod.
 Bjf.





Byggetegning af
Type 100
A. MODERNE KIRKKE
1960





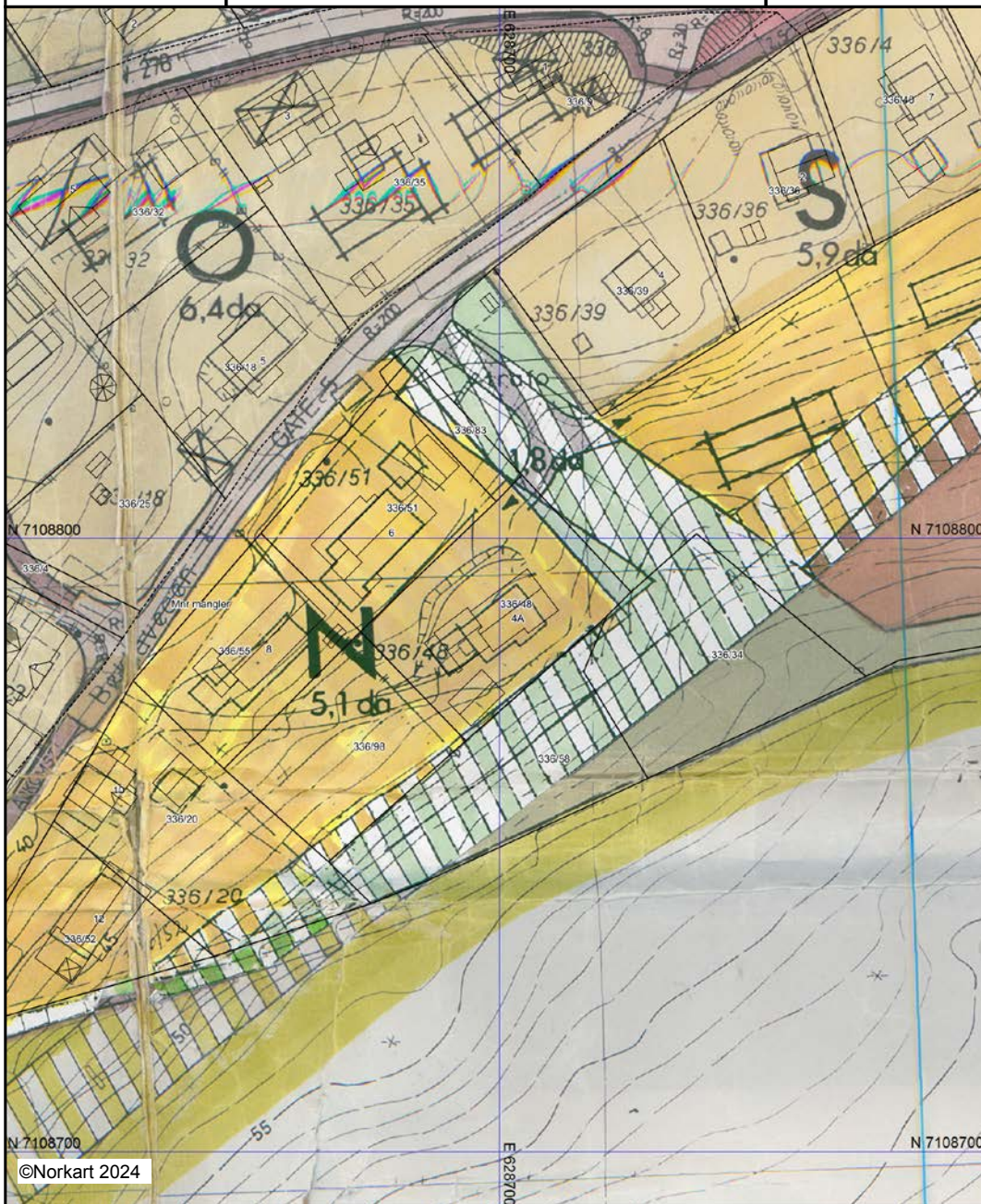
Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 336/48
Adresse: Bekkavegen 4A
Utskriftsdato: 29.10.2024
Målestokk: 1:1000




UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. I dette område skal bebyggelsen plasseres innenfor de angitte byggelinjer, og plassering skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 1

Fellesbestemmelser

- a. Bygningsrådet skal ved behandlingen av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling. Farger på byggverk skal godkjennes av bygningsrådet.
- Ved byggemelding **bør** videre tas standpunkt til plassering av tørkestativ og søppelspann, forstøtningsmurer og markerte skråninger samt beplantninger.
- b. Gjerders utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- c. Eksisterende vegetasjon og naturlig tilvokste skråninger skal søkes bevart i størst mulig grad.
- d. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig og mest mulig trafikksikker. Innenfor frisiktsoner skal alle sikthindrende gjenstander fjernes som er høyere enn 0,5 meter over planum for tilstøtende kjørebane.
- e. Antall parkeringsplasser innenfor det regulerte område, som den enkelte byggherre når ikke annet er bestemt, må anlegges på egen grunn, skal beregnes etter følgende normer:
- Boliger: 2 biloppstillingsplasser pr. leilighet, hvorav 1 skal være i garasje eller carport.
- Forretning: 1 parkeringsplass pr. 50 m² brutto gulvflate.
- Andre typer bygninger: Normer fastsettes av bygningsrådet.
- f. Garasjer eller carporter må plasseres og utformes slik i forhold til omkringliggende bygninger at det oppnås god arkitektonisk virkning. Ved søknad om byggetillatelse skal det på planen være vist plassering av garasje, selv om denne ikke skal oppføres samtidig med den øvrige anmeldte bebyggelse. Inn- og utkjøringsforhold til garasjer skal være oversiktlige og trafikksikre.

- g. Unntak fra disse reguleringsbestemmelser kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av bygningsrådet innenfor rammen av bygningsloven og gjeldende bygningsvedtekter for kommunen.

§ 2

Område for forretning

- a. Bebyggelsen forutsettes nyttet til forskjellige former sentrumsvirksomhet, som f.eks. butikk og mindre lager til butikk, kontor og andre servicefunksjoner. Bygningsrådet kan tillate innpasset bolig som har naturlig tilknytning til virksomheten.
- b. Området skal ha en utnyttelsesgrad på max. 0,5. Bebyggelsen kan vanligvis oppføres i inntil 2 etasjer. Bygningsrådet kan tillate høyere etasjetall f.eks. ved underetasje hvis terrengforholdene naturlig tilsier dette.

§ 3

Områder for offentlige og allmennyttige formål samt spesialområder og fellesområder:

Bebyggelse og anlegg i disse områder skal drøftes og bearbeides i samråd med bygningsrådet. Bebyggelse kan vanligvis oppføres i inntil 2 etasjer. Ved opparbeidelse av fellesareal F1 med tilknytning til eksisterende Fv. 276 skal det oppføres gjerde og fastlegges frisisiktsoner etter anvisning fra Vegvesenet.

§ 4

Friområder

Innenfor friområdene skal bare tillates anlegg som direkte har tilknytning til områdenes utnyttelse i samsvar med reguleringsformålet når dette etter bygningsrådets skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

§ 5

Boligområder

- a. Frittliggende bolighus skal oppføres i 1 eller 2 etasjer og 1 etasje med sokkel hvor terrenget etter bygningsrådets skjønn ligger tilrette for det. Sokkel skal kunne innredes til beboelse innenfor rammen av bestemmelse i byggeforskriftene.

Gesims- og sokkelhøyde fastsettes av bygningsrådet. Hus som naturlig hører sammen i en gruppe skal ha samme takvinkel som bestemmes av bygningsrådet.





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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Bekkavegen 4A
7717 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



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



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

aktiv.
Tar deg videre