

# aktiv.



Ølvisheim 1, 7715 STEINKJER

**Ølvisheim - Unik boligeiendom.  
Velholdt enebolig oppført i  
Sveitserstil. Romslig tomt på 3780  
kvm. Romslig garasje/uthus**



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 11 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 283 842,-  
**Total ink omk.:** Kr 11 583 842,-  
**Selger:** Cathrine Wanderås Kvaran  
Ståle Lilleløkken Kvaran

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1896  
**BRA/P-rom:** 332/286 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 3780.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 196, bnr. 4  
**Oppdragsnr.:** 1708230315

# Velkommen til Ølvisheim 1!

Villaen er i sveitserstil, med særpreget stilelementer og utsmykning. Villa Ølvisheim er et landemerke i Steinkjer, med sin frie beliggenhet på toppen av Heggesåsen.

**Stor tomt på Ca. 3 780kvm.**

**Romslig garasje/uthus.**

**Betydelige påkostninger de senere år**

**Velkommen på visning**



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	17
Tilstandsrapport .....	31
Egenerklæring .....	61
Energiattest .....	67
Kommunalinformasjon .....	74
Nabolagsprofil .....	84
Budskjema .....	95

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

P-rom: 286 m<sup>2</sup>

BRA: 332 m<sup>2</sup>

BTA: 418 m<sup>2</sup>

### Arealbeskrivelse

Bolig

Bruksareal

Kjeller: 41 kvm

1. etasje: 157 kvm

2. etasje: 134 kvm

Primærrom

1. etasje: 154 kvm

2. etasje: 132 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3780.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på Ca.3 780 kvm iht. matrikkelbrev fra kommunen.

### Beliggenhet

Villa, høyt og synlig plassert i amfiet som omkranser Steinkjer, i nordenden av Heggesåsen på toppen av Eggevammen like i nærheten av et populært turterreng og rekreasjonsområder. Gangavstand til barneskole, ungdomsskole og barnehage på Egge. Gangavstand til Steinkjer Sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc

### Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

## **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

## **Bygningssakkyndig**

Norconsult AS

## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i tømmer og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 02.11.2023 av Norconsult AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

- Lekkasje rundt takvindu bad 2.etasje i 2008, tak totalrenovert og vindu skiftet etter dette.
- Gulv i 1.etasje er avrettet av tidligere eier, skjevheter kan forekomme. I 2.etasje forekommer det skjevheter på gulv i flere rom.
- YIT utebelysning + parkanlegg. Elektro Nord sikringsskap uthus. ny tilførsel fra hus. Delvis byttet noe elektrisk anlegg i uthuset. Nytt elektrisk garasje i 2016.
- Deler av utebelysning i hageanlegg virker ikke/er frakoblet. Badekar på bad i 2.etg har 1-2 motorer som ikke virker. Har tidligere hatt noen problemer med lukt fra sluk på vaskerom. 1 stk EL-Bil lader fjernet i september 2023, ligger klart for montering av ny hvis det ønskes av ny eier.
- Det er innstallert matkvern på kjøkken.
- Eier opplyser om noe sprekk i parkett under kjøleskap og ved pizzaovn.

## **Innhold**

1.Etasje: Entré, gang, kontor, 3 stuer, kjøkken, vaskerom, bad.

2.Etasje: Gang, loftstue, bad, 4 soverom.

## Standard

### - Kjeller

Bod: Flis på gulv, og malt overflate og pusset overflate på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

Teknisk rom: Flis på gulv, og pusset overflate og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Bereder, stoppekran og vannmåler varmpumpe luft til luft.

vinkjeller: Flis på gulv og malte plater på vegger. Malt panel i himling.

Hobbyrom: Flis på gulv, og pusset overflate og malt overflate på vegger. Panel i himling.

### - 1. etasje

Entre: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Stue 1: Parkett på gulv, og pusset overflate, malt overflate og tapet på vegger. Malt panel i himling. Peis og varmpumpe.

Stue 2: Parkett på gulv og tapet på vegger. Downlights og malt panel i himling. Panelovn og vedovn.

Stue 3: Parkett på gulv og tapet på vegger. Malt panel i himling. Vedovn og varmpumpe.

Kjøkken: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp og oppvaskmaskin, dampovn, vedfyrt pizzaovn.

Vaskerom: Flis på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme.

Utstyrt med mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servantskap og skyllekum  
Utgang til balkong.

Gang: Parkett på gulv, og malt panel, malt overflate og pusset overflate på vegger. Malt panel i himling. Trapp Utgang til gårds plass.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Downlights og malt panel i himling. Gulvvarme.

Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, rørfordelingsskap, servant og veggmontert wc.

Kontor: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

### - 2. etasje

Soverom 1: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn.

Soverom 2: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 3: Parkett på gulv, og tapet, pusset overflate og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 4: Parkett på gulv, og malt panel og tapet på vegger. Malt panel i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Gang: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Downlights og malt panel i himling. Trapp loftsluke.

Kott: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling.

Stue: Parkett på gulv og tapet på vegger. Malt panel i himling. Vedovn.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, mekanisk avtrekk, dusjnise, servant og veggmontert wc.

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
- Grunnmur og fundamenter
- Rom under terreng
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Takkonstruksjon
- Vannledninger
- Varmesentral: Kjeller
- Våtrom: Bad 1.Etasje
- Våtrom: Vaskerom 1.Etasje
- Våtrom: Bad 2.Etasje

Forhold som har fått TG3:

- Trapp: Til kjeller

### **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**

2006- 2008 Betydelig oppgradert hele boligen inkl nye våtrom og kjøkken.

2009 Skifte av Skifer tak - Tatt ned og vasket skifer. Ca halvparten ble byttet til ny stein.

Nytt undertak/avretting. Nye takrenner og nedløp Nye Portstolper Etablert anlegg belysning i hage med sensor/automatikk. Styringstavle i uthus.

2010 Støpt betonggulv i deler av uthus. Frittstående lekestue oppsatt. Diverse graving/tilpasninger tomt

2011 Nytt gjerde mot vei.

2012 Ombygging av garderobe til soveromg 2 etg.

2013 3 stk Langlo garderober tilpasset 3 soverom. Ny varmepumpe kjeller.

2014 Nytt tak ca halvparten av uthus, samt noe forsterkning av konstruksjon. Nye takrenner og nedløp uthus.

2015 2 stk nye varmepumper 1 etg. Ny Miele platetopp.

2016 Nytt sikringsskap uthus, ny tilførsel fra hus. Delvis byttet noe elektrisk anlegg i uthus. Nytt elektrisk anlegg garasje. Belegningsstein Herregård ca 150 kvm, trapp, samt div tilpasninger tomt på siden og bak uthus. Garasje 65kvm bygd av Trøndelag Mur og Bygg AS.

2017 Maling av uthus/Garasje.

2019 Ny oppvaskmaskin , ny ventilator.

2020 Maling av hus. Diverse graving/tilpasninger tomt. Planering og nyetablert grus mellom hus og uthus, samt ny trapp samme området.

2023 Service på alle 3 varmepumper. Utført kontroll på ilsteder og piper samt rettet opp avvik. El-kontroll foretatt og avvik rettet opp av Elman Steinkjer.

### **Parkering**

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

### **Diverse**

Det gjøres oppmerksom på at boligen er registrert som tomannsbolig i matrikkel. Hvorvidt dette har betydning for bruken av boligen eller beskatning vites ikke. Kjøpers risiko og ansvar.

Eier opplyser at feier har benyttet lift ved feiing pga pipenes høyde

Det er foretatt el-tilsyn i 2023, tilsynsrapport kan besiktiges på meglerskontor.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med strøm og vedfyring. Varmepumpe.

### **Energikarakter**

G



**Energifarge**

Gul

**Økonomi****Kommunale avgifter**

Kr 25 799

**Kommunale avgifter år**

2023

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt. Feie- og tilsynsavgift kommer i tillegg og faktureres direkte fra Brannvesenet Midt IKS. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

**Eiendomsskatt**

Kr 11 538

**Eiendomsskatt år**

2023

**Formuesverdi primær**

Kr 1 099 122

**Formuesverdi primær år**

2021

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 956 837

**Formuesverdi sekundær år**

2021

**Andre utgifter**

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

**Vannavgift**

Kr 1 144

## Vannavgift år

2023

### 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 196, bruksnummer 4 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:

5006/196/4:

20.09.1951 - Dokumentnr: 2242 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:205 Bnr:47

Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.1975 - Dokumentnr: 7198 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Gjelder denne registerenheten med flere

08.08.1891 - Dokumentnr: 900027 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:196 Bnr:1

27.08.1951 - Dokumentnr: 2054 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1702 Gnr:196 Bnr:63

17.10.1967 - Dokumentnr: 3710 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5006 Gnr:196 Bnr:87

02.12.1976 - Dokumentnr: 9560 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5006 Gnr:196 Bnr:118

02.12.1976 - Dokumentnr: 9562 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1702 Gnr:196 Bnr:119

14.09.2006 - Dokumentnr: 5258 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:1702 Gnr:196 Bnr:119

01.01.2018 - Dokumentnr: 236979 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1702 Gnr:196 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1572805 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5004 Gnr:196 Bnr:4

10.09.2020 - Dokumentnr: 3005665 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5006 Gnr:196 Bnr:525  
Elektronisk innsendt

10.10.1891 - Dokumentnr: 900058 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:196 Bnr:1  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:196 Bnr:521  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:196 Bnr:522  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:196 Bnr:526  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:196 Bnr:527  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:196 Bnr:528  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:196 Bnr:529  
Bestemmelse om byggeforbud  
Med flere bestemmelser  
Gjelder denne registerenheten med flere

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for fasadeforandring datert 12.09.1974. Det er ikke utstedt ferdigattest for selve oppføringen av boligen.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

11.09.1974.

**Vei, vann og avløp**

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

**Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan med bestemmelser er Kommunedelplan Sentrum.

Det gjøres oppmerksom på at det foregår regulering på bakenforliggende tomt til boligformål, konferer megler vedr dette.

**Adgang til utleie**

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

**Verneklasse/SEFRAK**

Det gjøres oppmerksom på at bolig og uthus er SEFRAK-registrert med kode gul. SEFRAK-registeret er et landsdekkende register over eldre bygninger og andre kulturminner i Norge. Bygget kan ha vernestatus, men i mange tilfeller er de kun ført i registeret på grunn av alder. Kommunen har ikke opplyst om at bygget har noen vernestatus, men det kan likevel foreligge spesielle restriksjoner i forhold til om-/påbygging og generell utnyttelse av eiendommen.

**Legalpant**

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

# 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.

## **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**

11 300 000,- (Prisantydning)

**Omkostninger:**

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

282 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 11 300 000,00))

283 842,- (Omkostninger totalt)

11 583 842,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**Valgfrie omkostninger:**

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 283 842

**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 dekningsalg for kjøpers regning.

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

**Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

**Meglens vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 4 750,- og visninger kr 1 875,-. 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 1 800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Tomas Høin  
Eiendomsmegler  
[tomas.hoin@aktiv.no](mailto:tomas.hoin@aktiv.no)  
Tlf: 481 45 822

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

**Salgsoppgavedato**

07.11.2023































# Vedlegg

# Ølvisheim 1 7715 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1896  
Areal (BRA): 332 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering



# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

### Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/7804>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Trapp: Til kjeller

##### Oppsummering

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

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

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

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

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

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

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i vinkjelleren

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Fuktmålinger i påforet vegg mot yttermur som viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/råteskader.

Pga alder på murvegger er det forventet fuktopptrekk i murvegger somfukter opp påforet vegg, anbefaler å holde påforet trevegg under oppsikt og at det på sikt foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

## Yttervegger

### Oppsummering

Eldre kledninger har noe slitasje, spesielt gjelder dette i utsatte områder som ved vannbrett mot grunnmur. Registrerer stedvis råteskadet kledning på den eldste kledningen.

Jevnlig vedlikehold, noe lokal utskifting av kledningsbord og overflatebehandling må påregnes.

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Kaldloft er dårlig luftet. Fuktmerker i trekonstruksjoner ved begge pipene. Fuktmerker og råteskadet trevirke ved kil sperrer, spesielt mot nord.

Ved piggmåling på fuktmerker viser tørt trevirke. Antatt eldre fuktmerker fra tiden før taket ble omteknet i 2009.

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Registrert en synlig nedbøyning i takflaten, registrert skjevheter også i tak over svalgang, dette betraktes som normalt for en bolig av denne alder og konstruksjons metode.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

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

## Vannledninger

### Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i himling i kjeller.

Rørfordelerskap under vaskerom har ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Det anbefales og etablert et Wathergard-system som stenger vannet ved en eventuell lekkasje ved rørfordeling i kjellerbod under vaskerom.

## Varmesentral: Kjeller

### Oppsummering

Ulyd på innerdel samt dempere har skader og må beregnes sliftet.

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

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.

---

## Våtrom: bad 1. etasje

### Oppsummering av sanitærutstyr

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

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

### Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

---

## Våtrom: Vaskerom 1. etasje.

### Oppsummering av overflater

Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres 18 mm fall til sluk.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste lite fall på gulv til sluk anbefales det å bruke rommet med forsiktighet slik at ikke eventuelt bruksvann går over topp membran ved dør til tilstøtende rom.

### Oppsummering av sanitærutstyr

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

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

### Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

---

## Våtrom: Bad 2. etasje

### Oppsummering av overflater

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres noe misfarging overflater i dusjnise.

Misfarget fugemasse og fliser i overgang gulv/ vegg i dusjnise og ved badekar bør utbedres.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

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

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

### Oppsummering av sanitærutstyr

Lekkasje på ett blandebatteri for servant.

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

Anbefaler å oppgradere servantblandebatteri med lekkasje.

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

### Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Krypkjeller

#### Oppsummering

Det mangler adkomst til blindkjeller, det er å anta at det ikke er etablert fuktsperre mot bakken.

Det er ikke adkomst til hele krypkjelleren, det er ikke kontrollert om det er noen skader i form av vann, sopp, råte, defomasjoner eller lufting.

Adkomst til blindkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
1.1.1970

Rapportdato  
2.11.2023

### Hjemmelshavere

Navn: Cathrine Wanderås Kvaran, andel 1/2  
Navn: Ståle Lilleløkken Kvaran, andel 1/2

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Vidar Nordgård      Telefon: 46978350  
Firma: Norconsult      Dato: 2.11.2023  
Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer      Epost: vidar.nordgard@norconsult.com

Norconsult 



#### Om bygnings sakkyndig:

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: Ølvisheim 1, 7715 Steinkjer  
Kommunenr: 5006      Gårdsnr: 196      Bruksnr: 4      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
Byggeår: 1896 - Opplyst i tidligere takstrapport  
Boligtype: Enebolig

#### Generell beskrivelse av boligen:

Eiendom beliggende på toppen av Eggevammen like i nærheten av et populært turterreng og rekreasjonsområder. Gangavstand til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc. Gangavstand til barneskole, ungdomsskole og barnehage på Egge

På eiendommen ligger en stor enebolig oppført i Sveitserstil i 2 etasjer pluss kjeller under deler av boligen, dels blindkjeller. Overbygd hovedinngang og vaskeroms på gavl mot vest, bi inngang mot nord.

Utgang til veranda fra stue i 1 etasje. På eiendommen står og et uthus i 1,5 etasje med plass til parkering og hensettin.

Grunnmur av gråsteinsmur, utvendig pusset og malt over terreng, innvendig pusset og malte murer.

Veggkonstruksjonen er oppført av laftet tømmer fra byggeåret og er utvendig kledd med liggende falset kledning. Taket har saltaksform tekket med skiferstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2 og 3-lags isolerglass.

#### Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006-2008	Betydelig oppgradert hele boligen inkl nye våtrom og kjøkken.	Nei
2009	Skifte av Skifer tak - Tatt ned og vasket skifer. Ca halvparten ble byttet til ny stein. Nytt undertak/avretting. Nye takrenner og nedløp Nye Portstolper Etablert anlegg belysning i hage med sensor/automatikk. Stylingstavle i uthus.	Nei

2010	Støpt betonggulv i deler av uthus. Frittstående lekestue oppsatt. Diverse graving/tilpasninger tomt	Nei
2011	Nytt gjerde mot vei.	Nei
2012	Ombygging av garderobe til soveromg 2 etg.	Nei
2013	3 stk Langlo garderober tilpasset 3 soverom. Ny varmepumpe kjeller.	Nei
2014	Nytt tak ca halvparten av uthus, samt noe forsterkning av konstruksjon. Nye takrenner og nedløp uthus.	Nei
2015	2 stk nye varmepumper 1 etg. Ny Miele platetopp.	Nei
2016	Nytt sikringskap uthus, ny tilførsel fra hus. Delvis byttet noe elektrisk anlegg i uthus. Nytt elektrisk anlegg garasje. Belegningsstein Herregård ca 150 kvm, trapp, samt div tilpasninger tomt på siden og bak uthus.	Nei
2017	Maling av uthus/Garasje.	Nei
2019	Ny oppvaskmaskin , ny ventilator.	Nei
2020	Maling av hus. Diverse graving/tilpasninger tomt. Planering og nyetablert grus mellom hus og uthus, samt ny trapp samme området.	Nei
2023	Service på alle 3 varmepumper. Utført kontroll på ilsteder og piper samt rettet opp avvik.	Ja

## Bilde av boligen



## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	41	0	41		Bod, teknisk rom, vinkjeller og hobbyrom.
1. etasje	157	154	3	Entré, gang, kontor, 3 stuer, kjøkken, vaskerom, bad.	Trapperom.
2. etasje	134	132	2	Gang, loftstue, bad, 4 soverom.	Kott.
<b>Totalt</b>	<b>332</b>	<b>286</b>	<b>46</b>		

### Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Uthus 1. etasje.	195	0	195		8 boder, gasjerom.
Uthus 2. etasje.	108	0	108		Bod m/trapp og 2 stk store lagerrom.
<b>Totalt</b>	<b>303</b>	<b>0</b>	<b>303</b>		

## Kommentar til arealberegning

Ny arealstandard som kommer pr. 01.01.2024 legges inn som tekst:

Kjeller:

internt bruksareal (BRA-i) 41 kvm. Ekstern bruksareal (BRA-e) 0 kvm. Innglasset balkong (BRA-b) 0 kvm. Bruksareal (bra-m2) 0 kvm. Åpent areal 0.

1. etasje:

internt bruksareal (BRA-i) 157 kvm. Ekstern bruksareal (BRA-e) 0 kvm. Innglasset balkong (BRA-b) 0 kvm. Bruksareal (bra-m2) 0 kvm. Åpent areal 20.

2. etasje:

internt bruksareal (BRA-i) 134 kvm. Ekstern bruksareal (BRA-e) 0 kvm. Innglasset balkong (BRA-b) 0 kvm. Bruksareal (bra-m2) 0 kvm. Åpent areal 0.

Sum 332 kvm.

20

kvm.

Sum BRA 332 kvm.

Øvrige bygg Uthus 1. etasje:

internt bruksareal (BRA-i) 0 kvm. Ekstern bruksareal (BRA-e) 195 kvm. Innglasset balkong (BRA-b) 0 kvm. Bruksareal (bra-m2) 0 kvm. Åpent areal 0.

Øvrige bygg Uthus 2. etasje:

internt bruksareal (BRA-i) 0 kvm. Ekstern bruksareal (BRA-e) 108 kvm. Innglasset balkong (BRA-b) 0 kvm. Bruksareal (bra-m2) 0 kvm. Åpent areal 0.

Sum 303 kvm.

Sum BRA 303 kvm.

Kjeller er vanskelig å arealberegne da rommene har avrundet vegger og varierende vegg tykkelser, arealer i kjeller må betraktes som omtrentlige. Deler av kjeller har lav etasjehøyde og er ikke måleverdig iht. NS 3940.

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

Arealene er utregnet fra kontrollmål på stedet, og er beregnet ut fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i overnevnte samt NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.

Rommene er benevnt ut fra bruken på befaringsstidspunktet, og det er ikke tatt stilling til om respektive rom og arealer er byggemeldte og godkjente.

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

1. etasje har åpent areal 2 stk takoverbygget balkonger.



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	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?	Ja
<b>Oppsummering av drenering</b>	
<p>Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.</p> <p>Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.</p> <p>Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.</p> <p>Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.</p> <p>Takvann er delvis ført kontrollert til rør i grunnen, det er ikke kjent om drenering og taknedløp har samme utløpsrør.</p> <p>Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.</p>	

### 6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Kjeller under deler av boligen samt, deler av boligen ligger over blindkjellere som ikke har tilkomst.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Grunnmur av gråsteinsmur, utvendig pusset og malt over terreng, innvendig pusset og malte murer.	

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ja

#### Oppsummering av grunnmur og fundament

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.  
For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing.

## 6.3 Kryp kjeller

TG-IU

#### Beskrivelse

Det er en kryp kjeller/blindkjeller under deler av huset. Det er mangler adkomst til blindkjeller

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Nei

Er det synlig sopp/råteskader? Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren? Nei

#### Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Det mangler adkomst til blindkjeller, fuktmåling er ikke utført.

#### Oppsummering av kryp kjeller

Det mangler adkomst til blindkjeller, det er å anta at det ikke er etablert fuktsperre mot bakken. Det er ikke adkomst til hele kryp kjelleren, det er ikke kontrollert om det er noen skader i form av vann, sopp, råte, defomasjoner eller lufting.

Adkomst til blindkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

## 6.4 Støttemur

TG-1

#### Beskrivelse

Støttemur i hage oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? Ja

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken? Nei

#### Oppsummering av støttemur

Det er murt naturstein med naturlige åpninger og ujevnheter i forstøtningsmuren. Det er ikke uvanlig i slike konstruksjoner, og vurderes slik dette fremstår i dag å ikke være av konstruksjonsmessig betydning.

## 6.5 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng Delvis innredet

En bod har delvis påforet yttervegg.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

Kjeller er oppgradert med flis på gulv samt oppmalte vegg og himlingsoverflater.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert? Ja

#### Oppsummering av rom under terreng

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i vinkjelleren

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Fuktmålinger i påforet vegg mot yttermur som viser fuktverdier over faregrense for utvikling av sopp/ råteskader.

Pga alder på murvegger er det forventet fuktøptrekk i murvegger somfukter opp påforet vegg, anbefaler å holde påforet trevegg under oppsikt og at det på sikt foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene.

Rommene kan kun ventileres via åpning av vindu.

Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.

## 6.6 Balkong, terrasse, platting

TG-1

Type Balkong

Det er etablert en takoverbygget balkong i impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Oppgradert balkong i perioden 2006 - 2008.  
Ny taktekking på takoverbygg i 2009.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, plattning</b>	
Eldre trekonstruksjoner som er noe preget i form av skjevheter på grunn av synk og setninger over tid. Ingen konstruksjonsmessig svikt er registrert.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringsstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Noe malingsavskalling samt organisk vekst er registrert.	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

## 6.7 Vinduer og dører

TG-1

Beskrivelse	
<p>Vinduer med 3- lags glass stemplet 2011 i kjeller.          Øvrige vinduer er sidehengslede vinduer ,med 2- lags glass og gjennomgående sprosser.          Utadslående ytterdører med hvitmalt profilerte dørbled, integrert 2- lags glass og utenpåliggende sprosser.          Hoved inngangsdør er 2 fløyet.          Utadslående balkongdør med lav brystning og 2- lags glass.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Alle vinduer og dører i 1. og 2. etasje med unntak av et soveromsvindu i 2. etasje ble skiftet i perioden 2006 til 2008.          Vinduer i kjeller er skiftet i 2011.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, 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

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## 6.8 Yttervegger

TG-2

#### Type fasade

Tømmer

Yttervegger av laftet tømmer fra byggeåret.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

I følge tidligere boligsalgsrapport er yttervegg mot vest og nord tilleggs isolert mellom 2006 og 2008, i tillegg ble halve øst veggen og deler av sør veggen tilleggs isolert, også dette i samme periode.

Utvendig kledd med liggende faset kledning. Stående kledning i 2. etasje mot sør. Profilert kledning med utskjæringer rundt vinduer som er typisk for Sveitser stilen.

I følge tidligere boligsalgsrapport ble ny kledning montert på fasader mot vest og nord i perioden 2006 - 2008, ny kledning på halve øst veggen og deler av sør veggen, også dette i samme periode. Eier opplyser at boligen siste gang ble malt i 2020.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Nei

#### Oppsummering av yttervegger

Eldre kledninger har noe slitasje, spesielt gjelder dette i utsatte områder som ved vannbrett mot grunnmur.

Registrerer stedvis råteskadet kledning på den eldste kledningen.

Jevnlig vedlikehold, noe lokal utskifting av kledningsbord og overflatebehandling må påregnes.

## 6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

#### Type loft

Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige.

Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?

Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

#### Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Kaldloft er dårlig luftet. Fuktmerker i trekonstruksjoner ved begge pipene. Fuktmerker og råteskadet trevirke ved kil sperrer, spesielt mot nord. Ved piggmåling på fuktmerker viser tørt trevirke. Antatt eldre fuktmerker fra tiden før taket ble omtekket i 2009.

## 6.10 Renner og nedløp

TG-1

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

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

Takrenner er skiftet i 2009.

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

#### Oppsummering av renner og nedløp

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på takrenner og taknedløp.

## 6.11 Takkonstruksjon

TG-2

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

Taket er i saltaksform og utført som kaldt tak konstruksjon. Oppbygd av sperrebukker, åser og tverrlekting for taktro av bord. Isolert i etasjeskiller mot 2. etasje.

Inspisert fra	På tak, Via stige, Fra bakken
---------------	-------------------------------

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

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

#### Oppsummering av takkonstruksjon

Registrert en synlig nedbøyning i takflaten, registrert skjevheter også i tak over svalgang, dette betraktes som normalt for en bolig av denne alder og konstruksjons metode.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

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

Type tekking	Takstein, Båndteking
Skiferstein på hovedtak og båndteking på svalgang.	
Inspisert fra	På tak, Via stige, Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble omteknet samt lagt inn nye skiferstein på ca halve taket i 2009. Nytt undertak og ny opplekting ble samtidig etablert. Tak over svalgang mot vest er rutetekking med patinert sink, også dette montert i 2009.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	
Det er ikke registrert noen avvik eller skader.	

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på 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	
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen er festet i bærende konstruksjon (takstoler) i 2009. Snøfangere er montert i 2009.	

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert.

## 6.15 Ildsted/Skorstein

TG-1

Type pipe Tegl

Boligen har to piper i tegl som i hovedsak er pusset og malt. Fuget tegl med innmurt fotbeslag over tak. Sotluke for pipe mot vest i kjeller.  
Den andre sotluken er ikke funnet, denne pipa antas å starte i 1. etasje da den ikke er synlig i kjeller.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn, Åpen peis, Kakkelovn

Stor peis og vedfyrt pizza ovn på stue/kjøkken i 1. etasje. 2 stk Kakkelovner på stuer i 1. etasje.  
Mulighet for vedfyring også i 2. etasje.

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

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

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra 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

Det ble utført tilsyn 31.08.2023. Her ble det funnet avvik på begge skorsteinene som måtte rettes opp.  
Brannvesenet Midt IKS fikk den 04.09.2023 skriftlig tilbakemelding på en fremdriftsplan på oppretting av avvikene.  
Brannvesenet Midt IKS har den 25.10.2023 fått tilbakemelding på at alle avvikene på begge skorsteinene nå er opp ordnet og avsluttet.

## 6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei



## Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning oppgradert i perioden 2006 - 2008 med normal bruksslitasje.  
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på kjøkkeninnredning.

## Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

## Oppsummering av avtrekk

TG-1

Avtreksvifte fra 2019.  
Det registreres ingen avvik eller skader.

## 6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Det foreligger ikkeplante tegninger av boligen.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

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

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

## 6.18 Trapp: Til kjeller

TG-3

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

#### Oppsummering av trapp

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.19 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Avløpsrør er skiftet i perioden 2006 - 2008.

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Ja

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Nei

#### Oppsummering av avløpsrør

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Det registreres ingen avvik eller skader.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er påvist durgoventil på kald-loft. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt

## 6.20 Vannledninger

TG-2

Type anlegg Kobber, Plast, Rør i rør system

Synlig del av hovedvannledning inn til bolig av plast. Innvendig vannledninger av kobber og rør i rør system.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Innvendige vannrør skiftet i perioden 2006 - 2008.

Er det etablert fordelerskap? Åpen rørfordeling

Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling? Ja

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	
<p>Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i himling i kjeller. Rørfordelerskap under vaskerom har ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.</p> <p>Stoppekran er plassert i kjeller.</p> <p>Det anbefales og etablert et Wathergard-system som stenger vannet ved en eventuell lekkasje ved rørfordeling i kjellerbod under vaskerom.</p>	

## 6.21 Elektrisk

TG-0

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	
Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 i 2023.	

## 6.22 Varmesentral: Kjeller

TG-2

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmpumpe med innerdel plassert på bod i kjeller.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget ble montert i 2013.	
Når var siste service på anlegget?	
Sist service er gjennomført 29.09.2023	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

#### Oppsummering av varmesentral

Ulyd på innerdel samt dempere har skader og må beregnes sliftet.

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

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.

## 6.23 Varmesentral: 1. etasje

TG-1

Type anlegg

Varmepumpe

2 stk luft til luft varmepumper er montert med innerdeler på hver stuedel.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Anlegget ble montert i 2015.

Når var siste service på anlegget?

Sist service er gjennomført 29.09.2023.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

#### Oppsummering av varmesentral

Varmepumper fungerer som tiltenkt.

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.

## 6.24 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2006

Størrelse	
300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Det registreres ingen avvik eller skader på bereder.	

## 6.25 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	
Ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra byggets konstruksjon på befaringsdagen.	

## 6.26 Våtrom: bad 1. etasje

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i perioden 2006-2008.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Der registreres ingen avvik eller skader på overflater.	

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det registreres ingen avvik eller skader på membran, tettesjikt og sluk.	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servant, klosett med innebygd sistene, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

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

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systerne uten drensåpning.

#### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.  
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

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

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

## 6.27 Våtrom: Vaskerom 1. etasje.

#### Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og malt trepanel på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i perioden 2006 - 2008.

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

Ja

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

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået. Det registreres 18 mm fall til sluk.</p> <p>Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste lite fall på gulv til sluk anbefales det å bruke rommet med forsiktighet slik at ikke eventuelt bruksvann går over topp membran ved dør til tilstøtende rom.</p>	

#### Membran, tettesjikt og sluk

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-1</b>
<p>Ut fra bruken på ett vaskerom er det ikke registrert noen avvik eller skader på membran, tettesjikt og sluk.</p>	

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
<p>Av utstyr er det etablert servantskap med nedfelt oppvaskkum, vegghengt klosett og opplegg for vaskemaskin.</p>	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei



Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygde sisterner?	Ja
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p> <p>Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreinsåpning.</p>	

### Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.</p> <p>Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.</p> <p>Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.</p>	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-1</b>
<p>Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er av laftet tømmer og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.</p> <p>Det er ingen symptomer på fuktskader ut fra målinger med kapasitiv fuktmåling og visuell besiktigelse.</p>	

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

## 6.28 Våtrom: Bad 2. etasje

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i perioden 2006-2008.	

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

Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.  Det registreres noe misfarging overflater i dusjnisje.  Misfarget fugemasse og fliser i overgang gulv/ vegg i dusjnisje og ved badekar bør utbedres.</p>	

### Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.  Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.</p>	

### Sanitærutstyr

Beskrivelse
<p>Rommet er utstyrt med stor servant og 2 blande batteri, vegghengt klosett, åpen dusjnisje og badekar.</p>

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
<p>Lekkasje på ett blandebatteri for servant.</p> <p>Det er ikke etablert noen drengspning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.</p> <p>Anbefaler  oppgradere servantblandebatteri med lekkasje. Det bør vurderes  etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengspning.</p>	
<b>Ventilasjon</b>	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.</p> <p>Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert. Det anbefales  etablere tilluft for  tilrettelegge for bedre luftutskifting.</p>	
<b>Fuktmåling</b>	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
<p>Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.</p>	
<b>Dokumentasjon</b>	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

## 6.29 Øvrig

#### Beskrivelse

Stort uthus opprinnelig oppført rundt 1903 og senere tilbygd garasje i 2016. Den eldste delen av uthuset er i generelt dårlig forfatning men fungerer til hensetting og lignende, den eldste delen omtales ikke nærmere.

Tilbygg garasje i 2016 er oppført med støpt golv og oppstøpte sokler for yttervegger av bindingsverk. Åpent bindingsverk med vindsperre, utlekting og stående behandlet bordkledning. Sperretak oppsft på yttervegger og mønedrager, undertak, opplekting og tekktet med trapesformede takplater, vindskier og dekkbord av tre.

Renner og nedløp av metall, nedløp til utkast på bakken.

Adkomst via leddheiseport av metall og en garasjeport av metall, fjernstyrt portåpner på garasjeport.

Vinduer med 2- lags glass. Enkel elektrisk installasjon med 2 stk ladestasjoner for El- bil.

### 6.30 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Steinkjer	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1708230315	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
Ståle Lilleløkken Kvaran	Cathrine Wanderås Kvaran
<b>Gateadresse</b>	
Ølvisheim 1	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
STEINKJER	7715
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2008
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	15
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Fremtind Forsikring
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708230315

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Se liste over utbedringer og det som er gjort på eiendommen siden juli 2008.

Arbeid utført av

Diverse

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Heimli Utvikling AS har nylig inngått avtale om kjøp av bakenforliggende tomt for boligutvikling.

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

#### Dokumenter

[Oppgraderinger Ølvisheim 1.docx \(2\).pdf](#)

Document reference: 1708230315

## Tilleggs kommentar

Deler av utebelysning i hageanlegg virker ikke/er frakoblet. Badekar på bad i 2.etg har 1-2 motorer som ikke virker. Har tidligere hatt noen problemer med lukt fra sluk på vaskerom. 1 stk EL-Bil lader fjernet i september 2023, ligger klart for montering av ny hvis det ønskes av ny eier.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- 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
Ståle Kvaran	767b2dce34dcf1332d5a84e 7b2edc3f55215269f	02.10.2023 12:25:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Cathrine Wanderås Kvaran	126c47f0dc6730f40aa6b96 5ec914681325d2f58	17.10.2023 10:52:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708230315

- 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>

## Ølvisheim 1

2009 , Skifte av Skifer tak (Byggmester Vidar Nordgård AS)

- Tatt ned og vasket skifer. Ca halvparten ble byttet til ny stein

2009 , Nytt undertak/avretting (Byggmester Vidar Nordgård AS)

2009 , Nye takrenner og nedløp (Byggmester Vidar Nordgård AS)

2009 , Nye Portstolper

2009 , Etablert anlegg belysning i hagen med sensor/automatikk. Styringstavle i uthus (YIT)

2010 , Støpt betonggulv i deler av uthus (Yrkesfag Steinkjer Videregående Skole)

2011 , Nytt gjerde mot vei (Rune Bjørnes AS)

2014 , Nytt tak ca halvparten av uthus, samt noe forsterkning av konstruksjonen. (Byggmester Vidar Nordgård AS)

2014 , Nye takrenner og nedløp uthus (Byggmester Vidar Nordgård AS)

2012 , Ombygging av garderobe til soverom 2 etg (Byggmester Vidar Nordgård AS)

2010 , Lekestue oppsatt

2013/2014 , 3 stk Langlo garderober tilpasset 3 soverom (Byggmester Vidar Nordgård AS)

2013 , Ny varmepumpe kjeller (Elkjøp)

2015, 2 stk nye varmepumper 1 etg (Elesco Midt-Norge AS)

2016 , Nytt sikringskap uthus, ny tilførsel fra hus. Delvis byttet noe elektrisk anlegg i uthus. Nytt elektrisk anlegg, garasje. (Elektro Nord AS)

2016 , Belegningsstein Herregård ca 150 kvm, trapp, samt div tilpasninger tomt på siden og bak uthus. (Anleggsgartner 1 Vesterbekkmø AS) (Rune Bjørnes AS)

2010-2020 , Diverse graving/tilpasninger tomt (Rune Bjørnes AS)

2017 , Maling av uthus/Garasje

2015 , Ny Miele platetopp (Elkjøp)

2019 , Ny oppvaskmaskin , ny Ventilator (Elkjøp)

2020 , Maling av hus (MIMA Service AS)

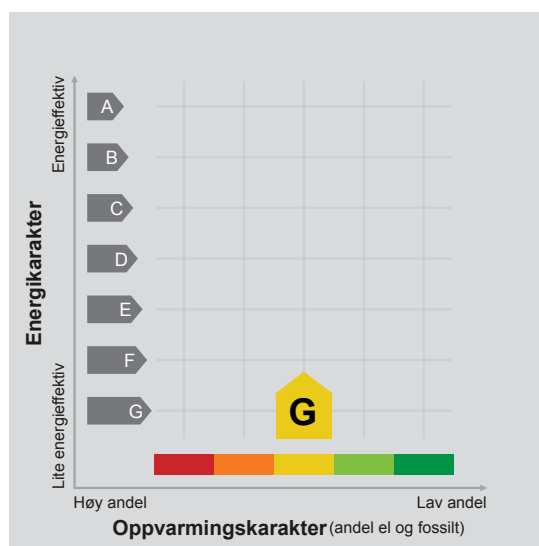
2020 , Planering og nyetablert grus mellom hus og uthus, samt ny trapp samme området (Rune Bjørnes AS) (MIMA Service AS)

2022 , Ny kjøkkenkvern (Asp Rørservice AS)

2023 , Nye downlights (LED) stue 1 etg, bad 1 etg, gang 2 etg, bad 2 etg, samt utbedringer etter EL-rapport. ELMAN Steinkjer

# ENERGIATTEST

Adresse	Ølvisheim 1
Postnummer	7715
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	196
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	140705993
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	adcb57cc-51f5-40e2-9b0d-9f525d4476ff
Dato	28.07.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

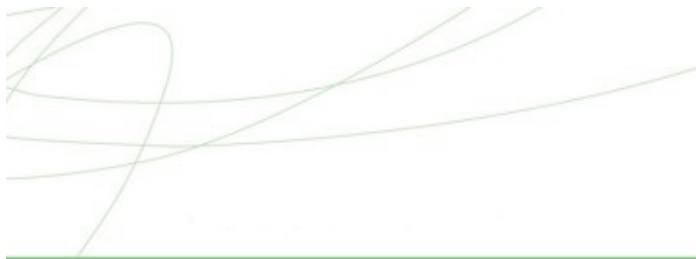
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Randsoneisolering av etasjeskillere

- Slå el.apparater helt av
- Etterisolering av yttervegg

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

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1896
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	332
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Ølvisheim 1  
Postnummer: 7715  
Sted: STEINKJER  
Kommune: Steinkjer  
Bolignummer: H0101  
Dato: 28.07.2023 13:03:27  
Energimerkenummer: adcb57cc-51f5-40e2-9b0d-9f525d4476ff

Kommunennummer: 5006  
Gårdsnummer: 196  
Bruksnummer: 4  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 140705993

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg**

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

### **Tiltak 14: Etterisolering av kjellervegg**

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

### **Tiltak 15: 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 16: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 17: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsetts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetts 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 slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**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 elektriske anlegg****Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 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.



Steinkjer kommune



## TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

**GnrBnr:** 196/4/0/0

**Adresse:** Ølvisheim 1

<b>Tilknyttet kommunalt:</b>	<b>JA</b>	<b>NEI</b>
Vann	X	
Avløp	X	

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 196

Bnr: 4

Adresse: Ølvisheim 1

<b>VANNAVGIFT - FAST</b>	Kr.	1 144,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 475,00	Basert på siste års forbruk	150 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
<b>AVLØPSAVGIFT - FAST</b>	Kr.	1 186,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	3 334,50	Basert på siste års forbruk	150 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
<b>SEPTIKTØMMING:</b>	Kr.	0,00		
<b>RENOVASJONSAVGIFT:</b>	Kr.	3 270,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 11 409,50		
	25% mva.	Kr. 2 852,38		
	SUM inkl. mva.	Kr. 14 261,88		
<b>EIENDOMSSKATT:</b>	Kr.	11 538,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
<b>FESTEAVGIFT:</b>	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 25 799,88		

Vannmålerstand pr 01.01.2023: 0 m3  
 Totalt utfakt. forskudd 2023: 100 m3

Pga en systemfeil hos Steinkjer kommune for øyeblikket, så blir ikke målerstanden på vannmåleren oppgitt.

**For eiendommer som har vannmåler bør målerstand innrapporteres før restansene blir oppgitt ved eierskifte. Hvis målerstanden viser et avvik i forhold til m3 som er innbetalt i forskudd, vil det bli avregnet og etterfakturert til selgeren. Ved manglende avlesning, vil dette bli fakturert til ny eier.**

Send målerstand (sammen med GnrBnr, målernr og dato for avlesning) til:  
[vannmalar@steinkjer.kommune.no](mailto:vannmalar@steinkjer.kommune.no)



# Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 29.08.2023

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 7285746  
Kommune: 5006 Steinkjer  
Gårdsnr: 196  
Bruksnr: 4  
Adresse: Ølvisheim 1, 7715 Steinkjer

To skorsteiner

Siste feiing:	10.07.20	Feiehyppighet:	Kategori 1, høy sotdannelse
Siste tilsyn:	16.11.12	Neste tilsyn:	2025

Eier har ikke tilrettelagt for tilsyn 14.01.20, 06.04.16, eller i forbindelse med salg av boligen.

Ildsted som er registrert på skorsteinene:

Nord: ildsted i 2-etg., pizzaovn på kjøkkenet og åpen peis i 1.etg.

Sør: kakkelovn i 1.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 1145.- inkl. mva.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS



# Brannvesenet Midt IKS

Kvaran Ståle Lilleløkken  
Ølvisheim 1  
7715 STEINKJER

**Deres ref.:**

Kvaran Ståle Lilleløkken

**Arkiv:** M71

**Saksnr:** 2023/1750

**Saksbehandler:**

Njål Gran

**Dato:**

26.10.2023

**Informasjon til eier, avvikene er opp ordnet.**

**Adresse:** Ølvisheim 1, 7715 STEINKJER

**Gårds- og bruksnr:** 196 4 0 0

Det ble utført tilsyn på overnevnte adresse 31.08.2023. Her ble det funnet avvik på begge skorsteinene som måtte rettes opp.

Brannvesenet Midt IKS fikk den 04.09.2023 skriftlig tilbakemelding på en fremdriftsplan på oppretting av avvikene. Brannvesenet Midt IKS har den 25.10.2023 fått tilbakemelding på at alle avvikene på begge skorsteinene nå er opp ordnet.

**Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.**

Med hilsen  
Brannvesenet Midt IKS

Njål Gran  
Brannforebygger-formann.

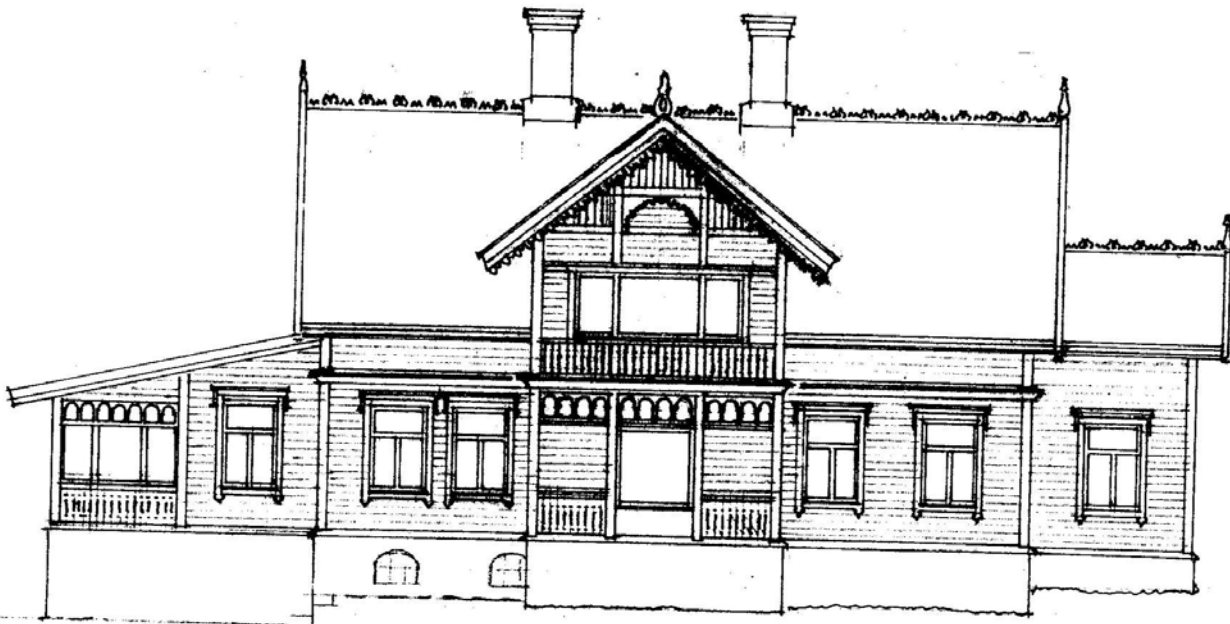
## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	196	Bruksnr:	4	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Ølvisheim 1, 7715 STEINKJER						
Dato:	25.07.2023	Målnummer:	6970631401720000				

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	16.03.2007	
Merknader:		

ØLVISHEIM

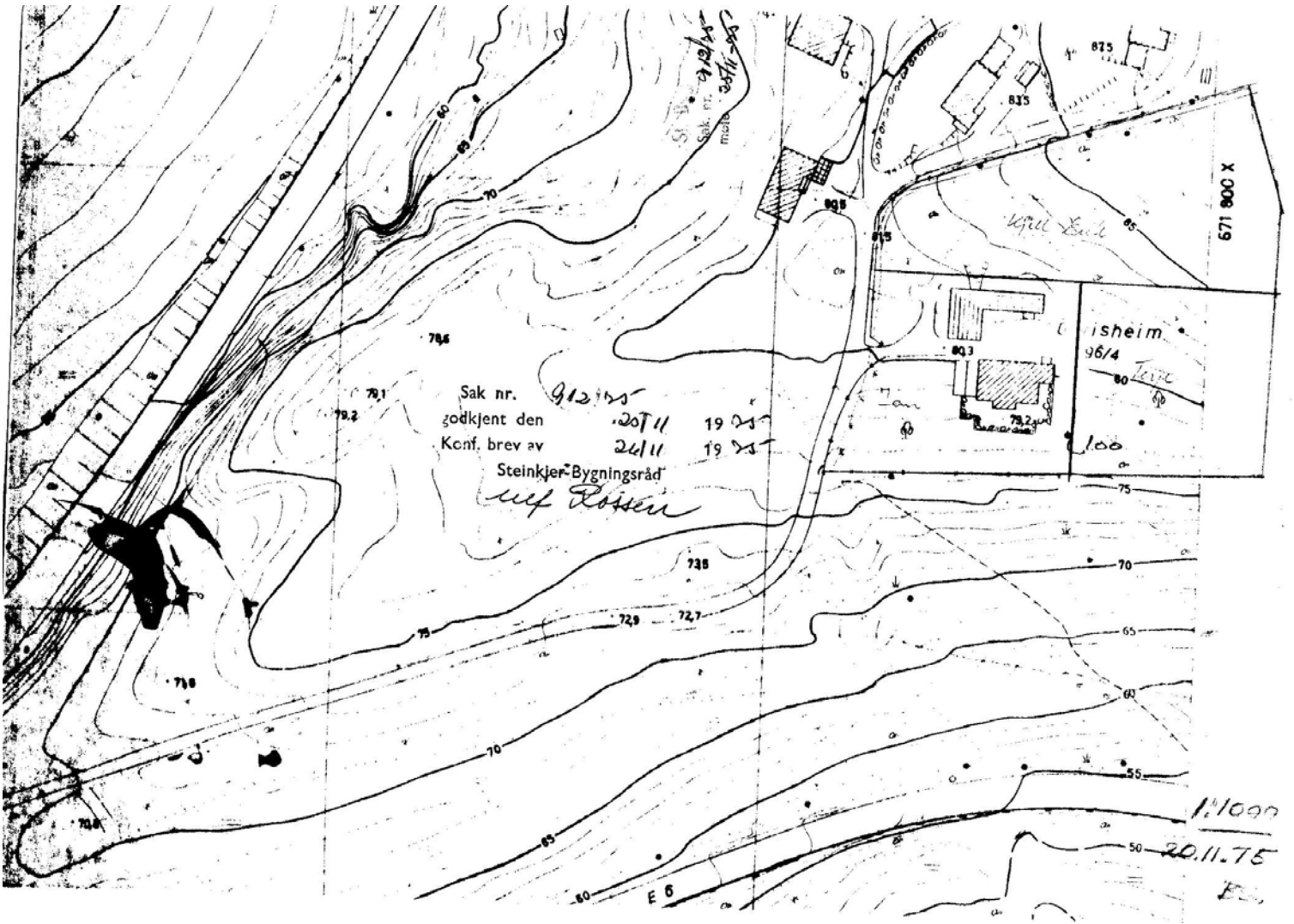


St. Bygr. for  
sak. nr 119/74  
not. 63-74

Fasade mot syd før endring.

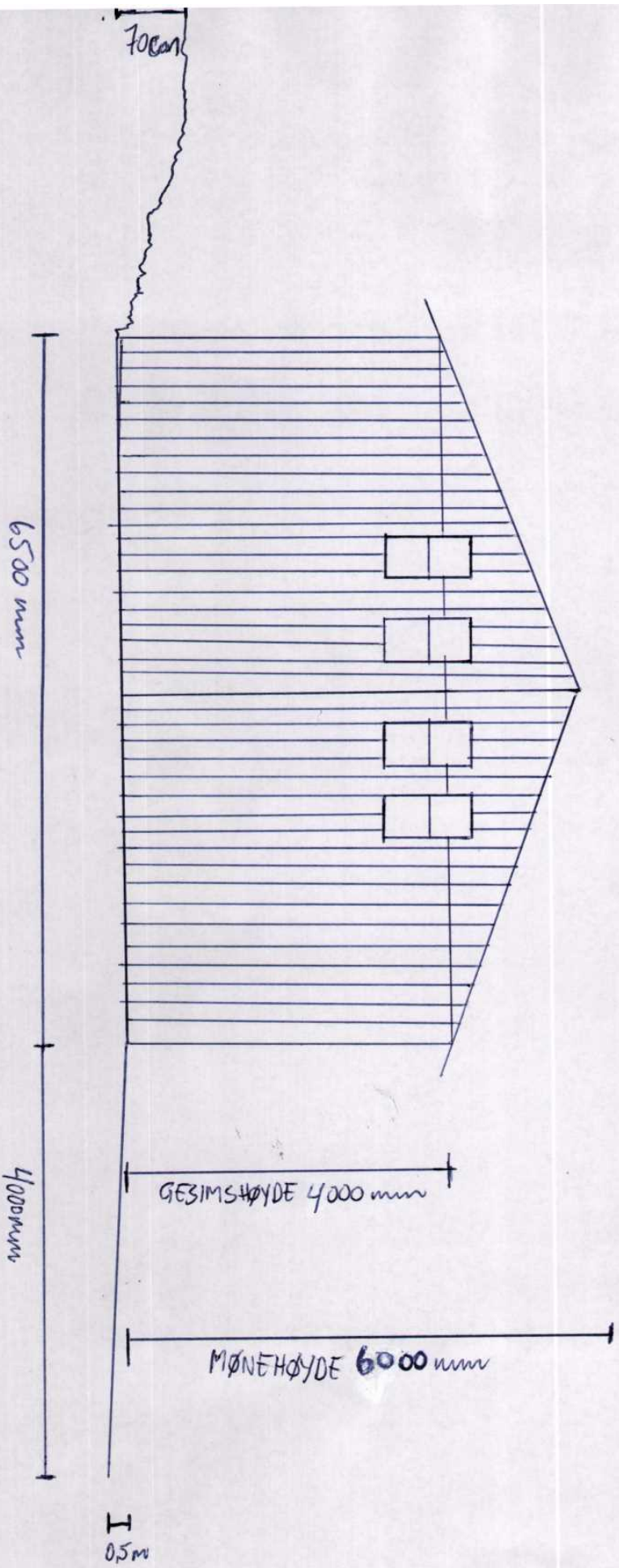
feb. 1974.

tegn. Reidar Moholdt.



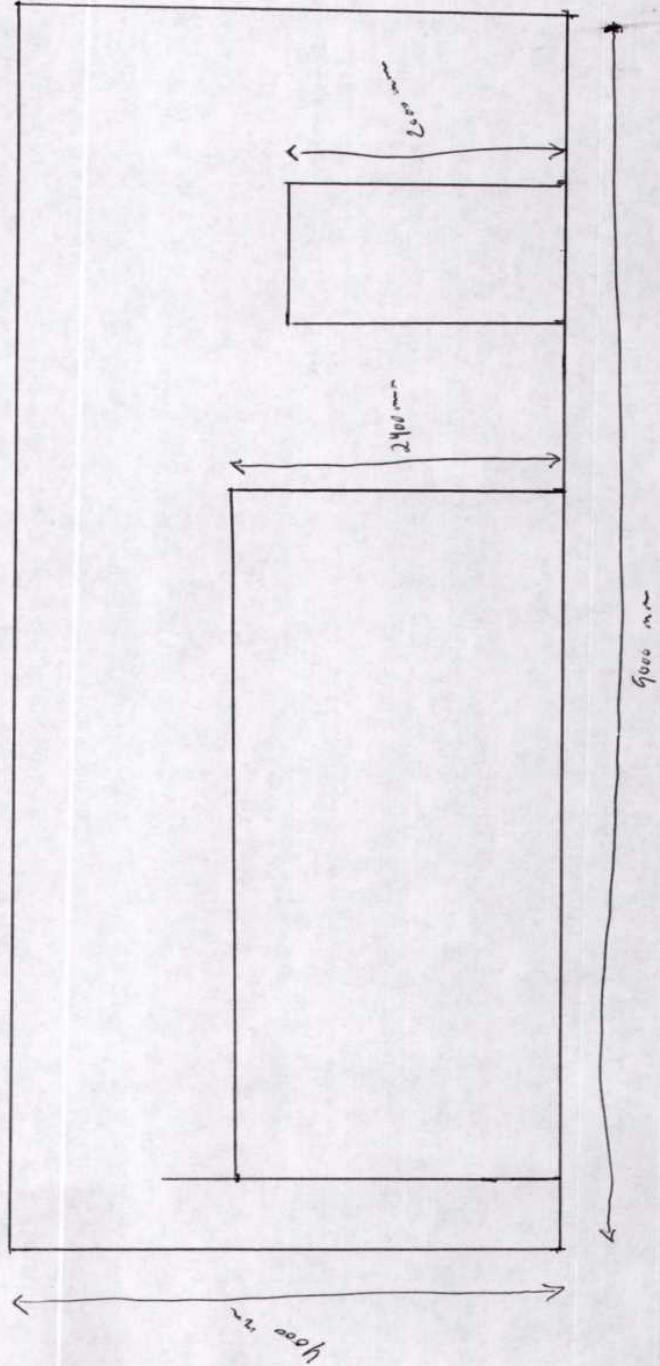


FASADE VEST



MOTTATT  
16 OKT 2015

MOTTATT  
1 6 OKT 2015



FASADE SØR



# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 19.07.2023

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	196	<b>Bruksnr.</b>	4	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Ølvisheim 1, 7715 STEINKJER								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

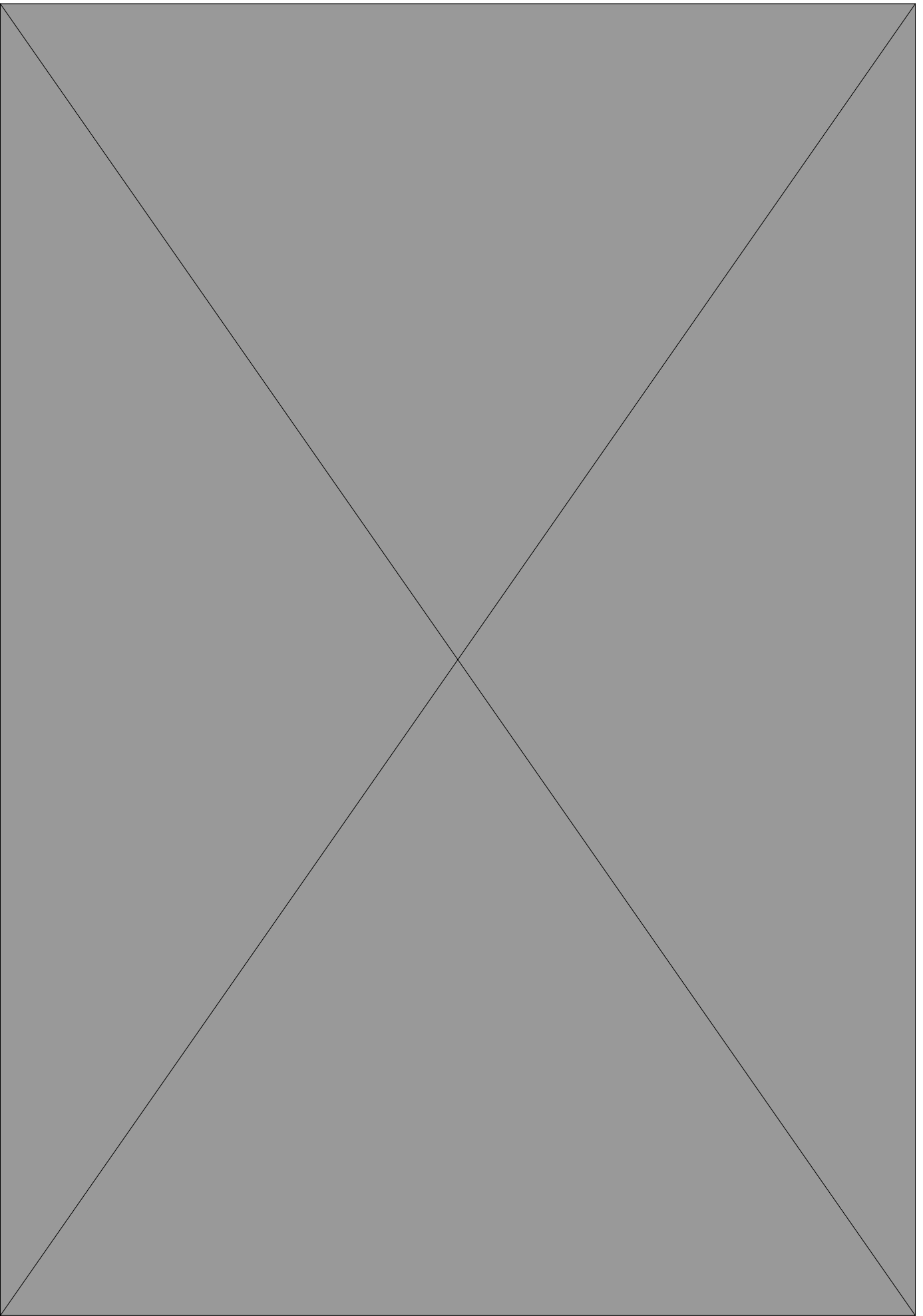
### Plantyper uten treff

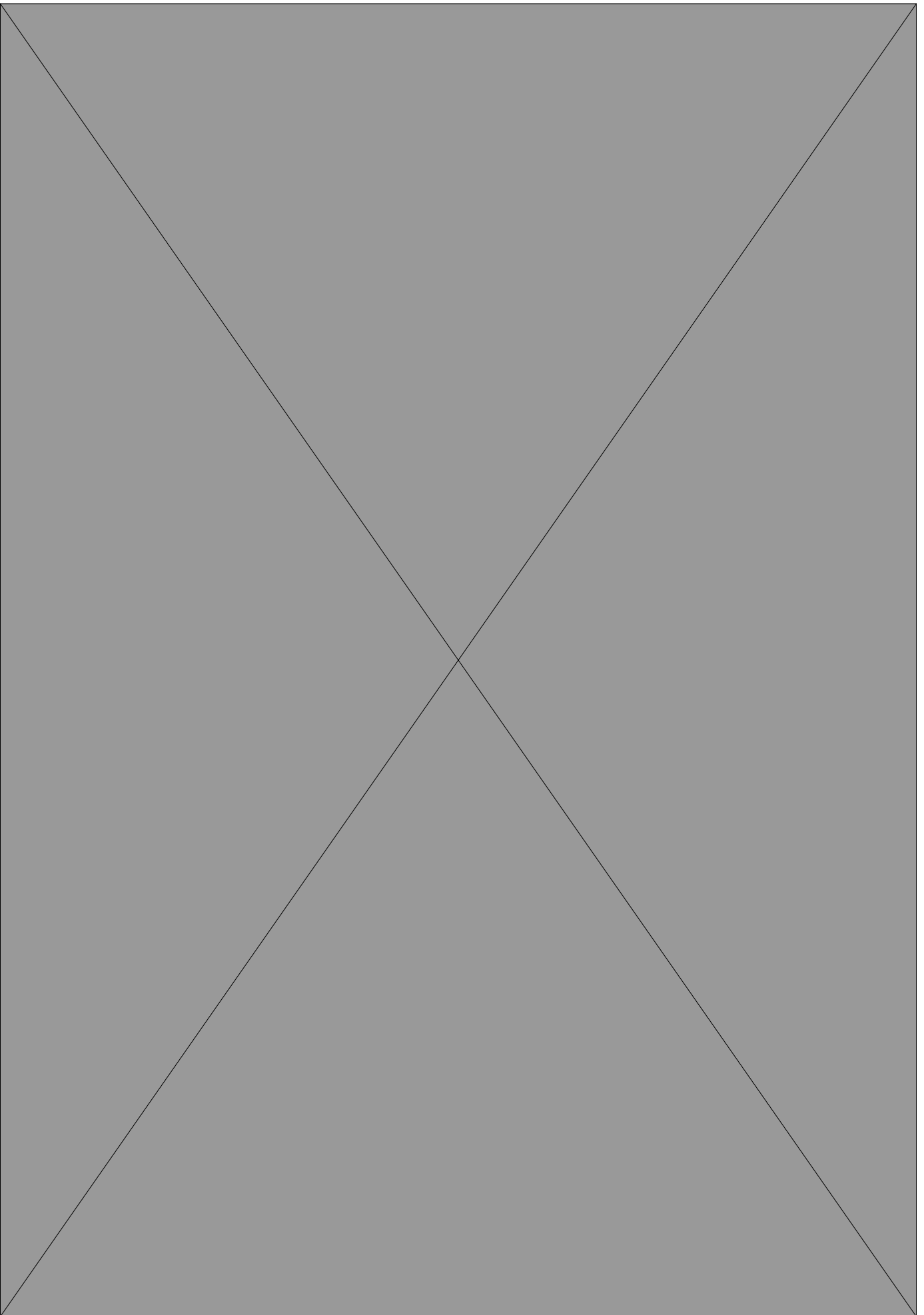
- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner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

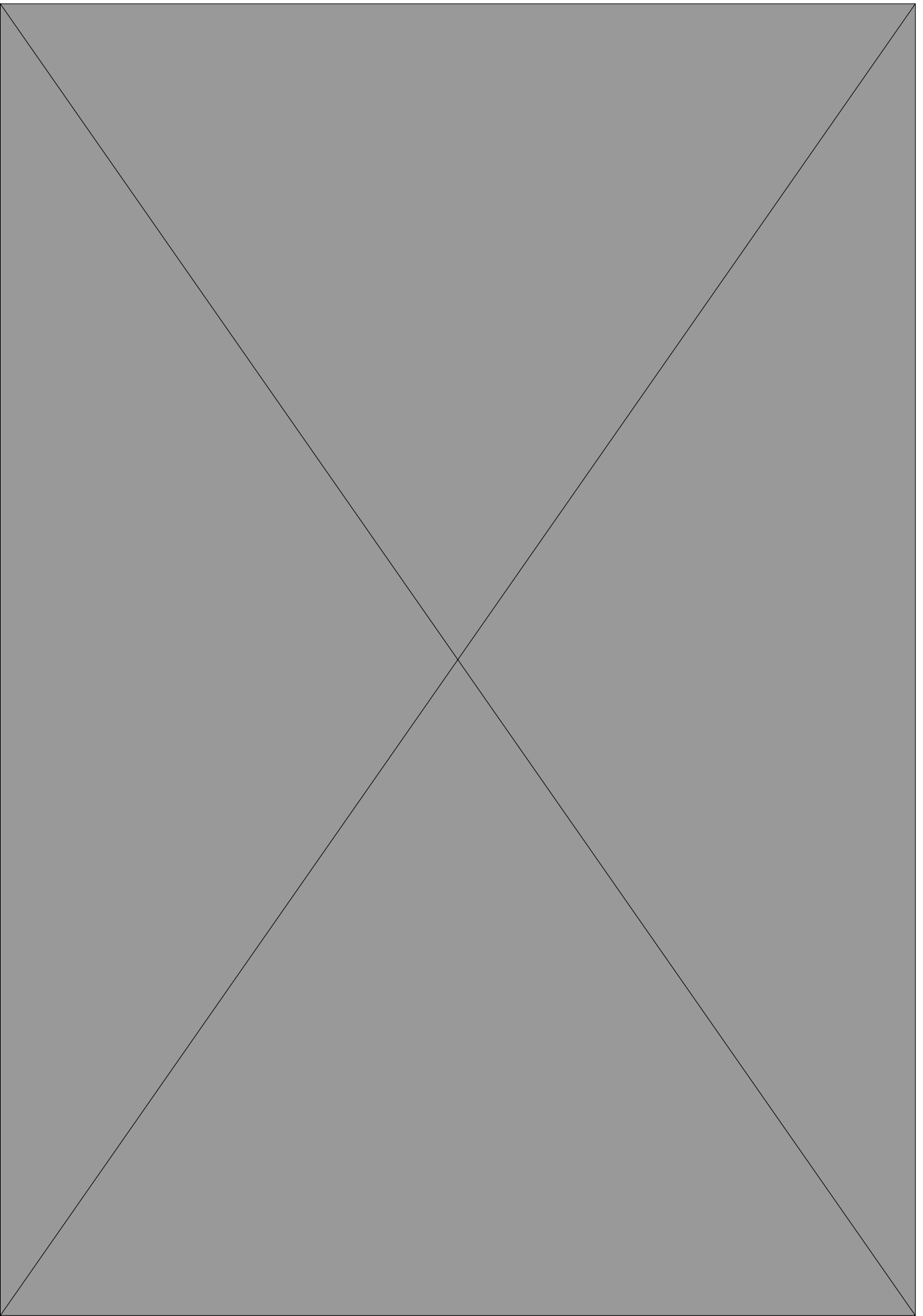
## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	50042018002
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Sentrum
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.10.2018
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 3 781 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende









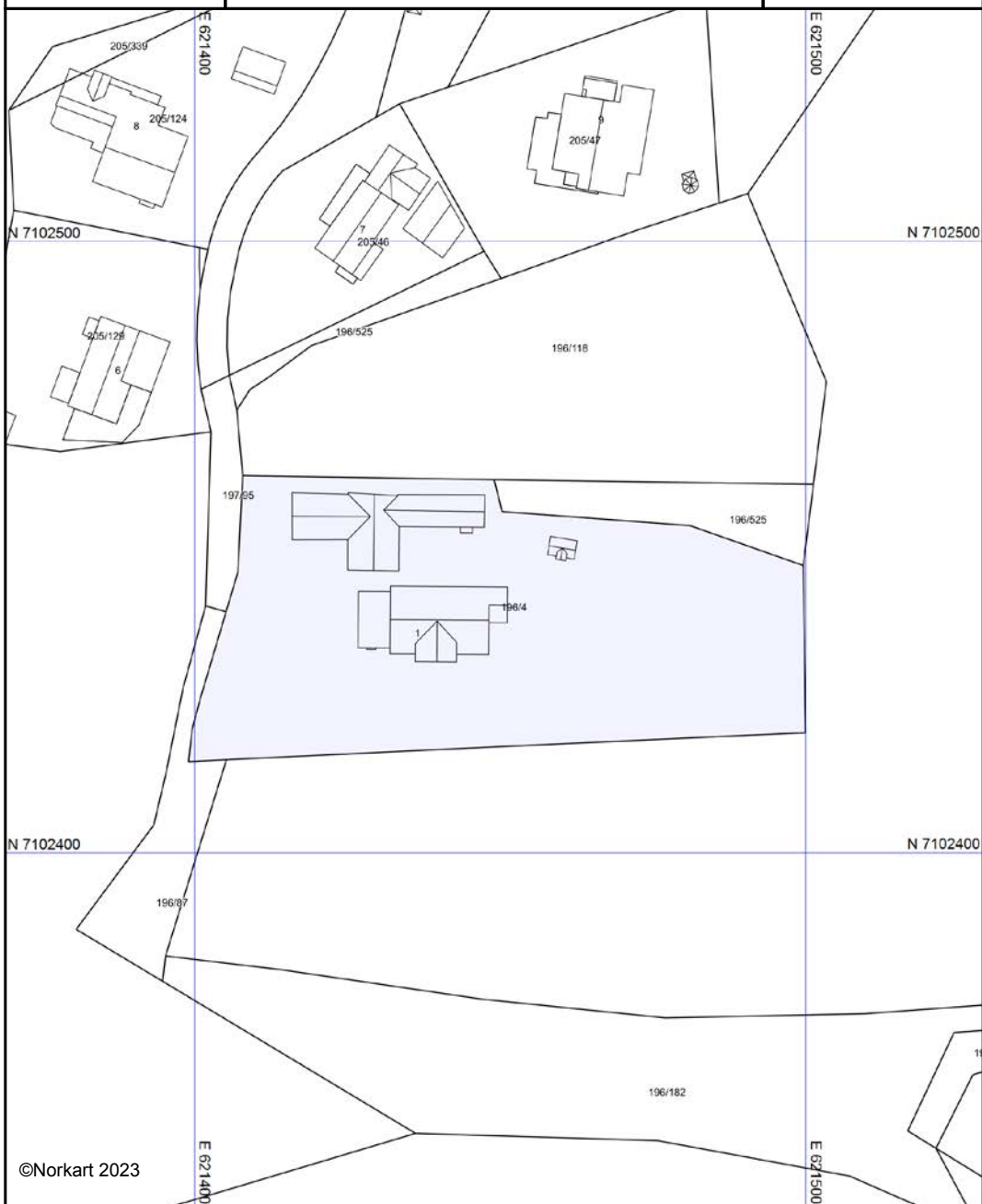
Steinkjer kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 196/4  
Adresse: Ølvisheim 1  
Utskriftsdato: 19.07.2023  
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

### Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Boligbebyggelse
-  Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
-  Energianlegg
-  Renovasjonsanlegg
-  Uteoppholdsareal
-  Lekeplass
-  Kjøreveg
-  Gang/sykelveg
-  Annen veggrunn - tekniske anlegg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  Turdrag
-  Turveg
-  Friområde
-  Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende
-  Sikringsone - Frisikt

### Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
- Abc Påskrift feltnavn
- Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
- Abc Påskrift areal
- Abc Påskrift utnytting
- Abc Påskrift bredde
- Abc Påskrift radius
- Abc Påskrift plantilbehør
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, 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 4 500/5 100/5 700 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](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påreg-nelig 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, følger vi saken for deg til den er løst.

# 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: Ølvisheim 1  
7715 STEINKJERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Tomas Høin

Oppdragsnummer: 1708230315

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## Kjøpet vil bli finansiert slik:

06.11.2023

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre