

aktiv.

Føllingvegen 2, 7732 STEINKJER

**Følling - Kombinasjonsbygg som
tilbyr både bolig og
næringsarealer.**



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 2 890 000,-
Omkostn.: Kr 73 640,-
Total ink omk.: Kr 2 963 640,-
Selger: Ovidiu-Catalin-Ilie Serbanoiu

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1946
BRA-i/BRA Total 256/802 kvm
Tomtstr.: 1904.8 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 349, bnr. 11
Oppdragsnr.: 1708250303

Følling - Kombinasjonsbygg som tilbyr både bolig og næringsarealer.

Velkommen til Føllingvegen 2, en eiendom med kombinasjonsbygg som tilbyr både bolig og næringsarealer. Eiendommen ligger i Følling, nord for Steinkjer sentrum, med kort avstand til offentlig transport og skoler. Området byr på naturskjønn utsikt og nærhet til E6, som gir enkel tilgang til Steinkjer sentrum og dets fasiliteter.

Bygget fra 1946 har et totalt bruksareal på 802 m², hvorav 256 m² er bolig. Boligen består av fem leiligheter med enkel standard, fordelt på hovedplan og loft. Leilighetene inkluderer stue, kjøkken, bad og flere soverom. Uteområdet har balkonger og terrasser, men krever vedlikehold. Eiendommen har også garasje og flere boder. Vær oppmerksom på at det er behov for oppgraderinger, spesielt på våtrom og tekniske installasjoner.



Innhold

| | |
|------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Plantegning | 46 |
| Tilstandsrapport | 49 |
| Egenerklæring | 92 |
| Energiattest | 97 |
| Kommunaleavgifter | 103 |
| El-rapport Tensio | 105 |
| Feierapport | 106 |
| Matrikkelrapport | 107 |
| Bygningsskisser | 111 |
| Byggemeld/ferdigattest | 124 |
| Planopplysninger | 132 |
| Tinglyst erklæring | 135 |
| Nabolagsprofil | 138 |
| Budskjema | 145 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 256 m²

BRA - e: 546 m²

BRA totalt: 802 m²

TBA: 88 m²

Bolig med næring- kombinasjons

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 482 m² Tidligere pizzabakeri, bod/ tidligere vask, større lager, kott, garasje, garasje med utvendig adkomst, 2 ganger, 2 kontor, 2 toalettrom, 2 kjølerom og 4 boder

1. etasje

BRA-i: 111 m² Leil 1: Stue, kjøkken, gang, bad og 3 soverom

BRA-i: 17 m² Leil 2: Bad, kjøkken, soverom og gang

BRA-i: 27 m² Leil 3: Gang, soverom, bad, kjøkken og felles gang med leilighet

BRA-i: 4 m² Leil 4: Gang

BRA-i: 57 m² Leil 5: Stue, soverom, kjøkken, gang og bad

BRA-e: 10 m² Leil 1: Utvendig bod

BRA-e: 4 m² Leil 5: Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 40 m² Leil 4: Kjøkken på loftet, stue på loftet, soverom på loftet og bad på loftet

TBA fordelt på etasje

Kjeller

10 m² Terrasse- og balkongareal

1. etasje

32 m² Terrasse- og balkongareal

17 m² Terrasse- og balkongareal

29 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 50 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig med næring- kombinasjonsbygg:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Ingen tegninger foreligger som viser dagens løsninger med leiligheter/hybler. Avvik på næringsdelen.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Ingen ferdigattest eller søknader på bruksendringer av leiligheter foreligger. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Leilighet 4 har felles gang med leilighet 3. Felles gang inngår i areal for leilighet 3. Leilighet 4 har gang i 1. etasje, øvrige rom på loftet. Lav takhøyde på boder til leilighet 1 og 5. Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Bygget er ombygd i flere perioder, utleide ved befaring og dels full-lagret med avgrensninger som følge av dette. Videre var deler av næring uten strøm og lyskilder.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja

Ikke opprettholdt mellom leiligheter. Rørgjennomføringer mellom leiligheter og næring, også synlig sponplater i etasjeskillet.

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

Garasje:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1904.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1904,80 kvm.

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

Beliggenhet

Føllingvegen 2 ligger i Følling, nord for Steinkjer sentrum, med en avstand på omtrent 12 km til sentrum. Her finner du offentlige kontorer, banker, forretninger og jernbanestasjon, som gir gode servicemuligheter.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med bussholdeplassen Følling kun 2 minutters gange unna, hvor linje 690 passerer. Steinkjer stasjon, som ligger 14 minutter unna med bil, tilbyr flere linjer som F7 og R70, og gir enkel tilgang til videre reiser. For de som reiser med fly, er Namsos lufthavn en times kjøretur unna, mens Trondheim Værnes ligger 1 time og 33 minutter fra eiendommen.

For familier med barn, er det flere skoler i nærheten. Kvam skole, Egge barneskole, Beitstad skole og Egge ungdomsskole ligger alle innen 10 minutters kjøring, mens Steinkjer ungdomsskole og Steinkjer videregående skole er 14 minutter unna med bil. Følling barnehage er også lett tilgjengelig, kun 16 minutters gange fra eiendommen.

Dagligvarehandelen kan gjøres på Coop Prix Beitstad, som ligger 9 minutters kjøring unna, eller Coop Marked Kvam, som er 9 minutter unna med bil. Begge tilbyr post i butikk-tjenester.

For de som er aktive, er Sem skole med aktivitetshall og ballspill kun 10 minutters gange fra eiendommen, mens Semsmyra stadion, som tilbyr fotballaktiviteter, ligger 20 minutter unna. Treningsssentre som 3T-Steinkjer og Care Treningsssenter Steinkjer er tilgjengelige innen 14 minutters kjøring.

Eiendommen ligger nær E6, noe som gir enkel tilgang til større veiforbindelser, men støy fra veien må påregnes. Området gir utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder, og tilbyr en kombinasjon av rolig landsbygd og praktisk nærhet til byens fasiliteter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bygningssakkyndig

Stian Hallan Iversen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er et kombinasjonsbygg med næring og bolig, oppført i 1946. Bygget er fundamentert på ukjente fundamenter og har en grunnmur av betong. Det er ikke oppgitt informasjon om dreneringens tilstand eller materialtype, men det er observert saltutslag og avskallinger på innvendige murer. Veggkonstruksjonen består av en trekonstruksjon med stående og liggende bordkledning. Deler av fasaden mot terreng er utført i mur. Bygget har et sperretak med saltakform. Takkonstruksjonen er i hovedsak lukket, med synlig isolasjon og plast mot yttertaket i knevegger. Taket er tekket med profilerte takplater, eternittskifer og plastplater over en bod. Takrenner og nedløp er utført i stål, og det er montert heldekkende pipebeslag. Etasjeskillene i bygget er konstruert av elementdekker og trebjelkelag. Vinduer består av en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen med 2- og 3-lags isolerglass, samt koblede vinduer og aluminiumsrammer i næringsdelen. Ytterdørene er av varierende alder og design, inkludert en aluminiumsdør til garasjen og en leddheiseport. Eiendommen har balkonger og plattinger med spaltegulv av terrassebord og rekkverk i trevirke. Et uteområde over næringsdelen har rekkverk av smijern. Adkomst til leilighetene skjer via en strekkmetalltrapp. En garasje/lager i forlengelsen av næringsdelen har jordgulv, vegger av betongstein og et pulttak tekket med takplater. I tillegg finnes en frittstående garasje med støpt gulv, vegger av betong og trevirke, og et pulttak tekket med stålplater.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Nedløp og beslag:

Avvik: • Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

• Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stedvis manglende beslag mellom takteking og renner. Skjevheter i flere renner er observert. Manglende beslag under flere vinduer i næringsdel. Fare for vanninntrengning bak kledning. lekkasje i takrenne ved leilighet 3. Manglende beslag og takrenne ved garasje. Alderslitasjer. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon. Takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

- Utvendig - Veggkonstruksjon:

Avvik: • Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Ufagmessige løsninger og manglende avslutninger. Kledningen fremstår med behov for vedlikehold. Dette i form av overflatebehandling og lokale utbedringer. Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.

- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft:

Avvik: • Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Spor etter mus i kneloft Det er stedvis fullagret i knekott som hindrer fullstendig inspeksjon. Inspeksjon er foretatt fra kneluke. Reg. områder med ingen klem på plast mot yttertaket, øker faren for kondens problematikk. Anbefaler en nærmere inspeksjon.

- Utvendig - Vinduer:

Avvik: • Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre vinduer og innsettingsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep. Kjøper gjøres oppmerksom på dette. Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje. Fastmalte vinduer. Pålagt silikon mellom glass og innvendig karm. Det er registrert fuktmerker/malingsavskallinger i vinduskarmer. Værslitasjer. Det er observert flere vinduer med harde og skadede pakninger. Råte i omramningslister på vindu ved leilighet 2. Manglende vannnese ved flere vinduer. Svertesopp i karmer. Fleste av boligens vinduer har nådd forventet levetid. Vindu på soverom i loftsleilighet tar i karm.

- Utvendig - Dører

Avvik: • Det er avvik:

Noe slitt dørblad med misfarginger og hakk.

Området utenfor ytterdør til leilighet 1 er høyere en terskel. Fare for vanninntrengning. Skadet og slitte dør pakninger på ytterdører. Avskalling på ytterdør til leilighet 3 samt manglende beslag under dør. Svelling i dørblad til leilighet 5, tar i karm.

- Utvendig - Utvendige trapper

Avvik: • Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Avstand mellom opptrinn er over gjeldende krav. Noe løs og skjev trapp.

- Innvendig - Overflater

Avvik: • Det er avvik:

Det er registrert slitasje som må kunne påregnes etter daglig bruk over tid, men også økende utover det som skal forventes. Svelling i laminat, med fuktskader. Fuktmerker i himling, svellinger. Uferdige avslutninger/ listverk. Glipper mot taklister, nedheng og skjevheter. Bom i flis.

- Innvendig - Radon

Avvik: • Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Innvendig - Rom Under Terreng

Avvik: • Det er avvik:

Oppforet gulv er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Ingen målbare eller visuelle tegn til skader, men det kan likevel ikke utelukkes. Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn.

- Innvendig - Innvendige trapper

Avvik: • Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: • Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Generelt hakk, sår og brukslitasjer på innerdører.

- Kjøkken - Underetasje- næring > Tidligere pizzabakeri > Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Avstengt vann. Slitasjer i overflater.

- Kjøkken - Leilighet 1 > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Mangler sokler. Sår og striper på fronter. Skader i benkeplater. Svelling/fuktskader i fronter og på laminatgulv. Løse strømledninger. Ufagmessige løsninger. Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje. Det er normale alders og brukslitasjer som daglig bruk vil gi over tid. Vann og avløp- se eget punkt.

- Kjøkken - Leilighet 1 > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

Slitt vifte, ukjent restlevetid.

- Kjøkken - Leilighet 2 > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Det er noe sår i fronter og på benkeplate. Kapp skjøt på benkeplate som er overlagt med silikon. Ingen sokler. Ufagmessige avslutninger.

- Kjøkken - Leilighet 2 > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

Viften har en del smuss og skitt.

- Kjøkken - Leilighet 3 > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Bruksslitasjer, sår og hakk. Svake utslag ved fuktsøk foran benk på gulv. Lappet sammen benkeplate. Løs benkeplate.

Ingen sokler.

- Kjøkken - Leilighet 3 > Kjøkken > Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

Slitt vifte og skrog. Ulyd ved oppstart.

- Kjøkken - Loft tilhørende leilighet 4 > Kjøkken på loftet > Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Hull i fronter etter feilboring til håndtak. Fargeforskjeller på fronter. Skader i gulv. Fuktpåkjente fronter med svellinger.

- Kjøkken - Loft tilhørende leilighet 4 > Kjøkken på loftet > Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

Løs vifte. Avtrekk ledes inn i pipen.

- Kjøkken - Leilighet 5 > Kjøkken > Overflater og innredning

Avvik: • Det er avvik:

Alders og bruksslitasjer. Ingen sokler. Skader i benkeplate. Spor etter mus. Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje. Det er normale alders og bruksslitasjer som daglig bruk vil gi over tid. Vann og avløp- se eget punkt.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Mangler tettemuffer i ender av varerør.

Ikke reg. egne stoppekraner i leiligheter. Ufagmessige rørføringer og koblinger. Stedvis avstengt vann til deler i næring.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør

Avvik: • Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Tekniske installasjoner - Ventilasjon

Avvik: • Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Saltutslag og avskallinger på innvendig mur.

- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter

Avvik: • Grunnmuren har sprekkdannelser.

Avskallinger.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

Avvik: • Det er avvik:

Påkjent rekkverk. Mose på mur. Noe skjevheter.

- Tomteforhold - Terrengforhold

Avvik: • Det er avvik:

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren. Dette er ikke opprettholdt alle steder. Økt belastning med skrånende terreng inn mot grunnmur mot næring.

- Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: • Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befarings.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Utvendig - Takteking

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Takvinkelen er for liten til denne typen teking.

Manglede beslag fra takteking til vindskier og gradrenne. Råte i vindskier er observert. Takvinkel over garasje og bod ved leiligheter er for liten den type teking. Eternittskifer inneholder asbest. Mose og slitasje grunnet elde. Enkelte takplater glipper i sammenføyninger, ufagmessig utførelse. Sig i plater. Taktekingen på uteområdet over næring er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekingen. Det er aktive lekkasjer inn i næringsdelen.

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: • Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Det er ikke montert rekkverk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har utettheter.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutførelse gir økt fare for skader.

Synlige lekkasjer inn i næringsdelen fra ovenforliggende balkonger. Vann og fuktskader. Piggmålinger viser over 27%. Dette er fuktighet på skadelig nivå. Soppskader i boder i næring. Råte og skjevheter i rekkverk.

- Utvendig - Andre utvendige forhold

Avvik: • Det er avvik:

Taktekking ikke godkjent for dette takfallet, lav takvinkel. Avskalling og rust på plater. Råteskader i tak, større sammenbrudd i bæring for takkonstruksjon. Kondensering under takplater. Innpress på mur. Stedvis rast ut.

- Innvendig - Overflater - 2

Avvik: • Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fukt og soppskader. Også fuktmerker i sponplategulv mot leiligheter. Musproblematikk i boder.

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i stue/leilighet 1 viser et avvik på ca. 40 mm.

Lokale skjevheter, knirk og ujevnheter er registrert. Stedvis uisolerte gulv.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: • Pipevanger er ikke synlige.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Fult av sot innenfor luke i leilighet, ikke mulig med kontroll. Riss i pipevange. Løst bein til vedovn på loft, hjemmeordnet steiner inne i ovn. Sprekk i ildfastplater inne i vedovn i leilighet 5. Manglende glass i ovnsdør til vedovn i leilighet 5.

- Våtrom - Leilighet 1 > Bad > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Lappet sammen strie, utette områder og utett våtrom. Alders og bruksslitasjer.

Manglende listverk/ avslutninger.

Ufagmessig oppbygd våtrom. Ingen sluk under kabinett, avløp ledes til rør under innredning, det er motfall og utett kobling på dette. Eldre vindu mot stue. Ihht. alder og nevnte avvik anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres. Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

- Våtrom - Leilighet 2 > Bad > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Arbeide er utført av ufaglærte. Ikke bygd som et tett våtrom. Ingen sluk. Ulike typer belegg. Utslag ved fuktsøk på gulv.

- Våtrom - Leilighet 3 > Bad > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ikke bygd som et tett våtrom. Ufagmessig utførelse, arbeide er utført av ufaglærte.

Vinylflis er lagt over plastikk.

Løse vinylfliser, skader. Svelling i dørbled. Manglende sluk på badet. Svake til middels utslag ved fuktsøk på gulv.

Noe fuktskadet innredning. Ihht. nevnte avvik anbefales at våtrommet totalrenoveres.

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

- Våtrom - Loft tilhørende leilighet 4 > Bad på loftet > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ikke bygd opp som et tett våtrom. Arbeide er utført av ufaglærte. Skade i belegg. Panel

på vegger. Lite effekt fra avtrekksvifte med ulyd. Ventil er plassert i knevegg. Ikke

målbart areal på store deler.

- Våtrom - Leilighet 5 > Bad > Generell

Avvik: • Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre, slitt bad. Fuktskader i himling/ overflater og på innredning. Vann stående på

gulvet. Kontroll under kabinett anbefales. Ihht. alder og nevnte avvik anbefales at

våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet,

våtsone, sluk mv. dokumenteres. Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer

og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig

naturlig slitasje.

- Kjøkken - Underetasje- næring > Tidligere pizzabakeri > Avtrekk

Avvik: • Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

- Spesialrom - Underetasje- næring > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Avvik: • Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Eldre wc, aldersslitasjer. Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og

skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig

slitasje. Det er normale alders og brukslitasjer som daglig bruk vil gi over tid. Vann og

avløp- se eget punkt.

- Spesialrom - Underetasje- næring > Kjølerom > Overflater og konstruksjon

Avvik: • Det er avvik:

Defekt, eldre kjølerom.

- Spesialrom - Underetasje- næring > Kjølerom 2 > Overflater og konstruksjon

Avvik: • Det er avvik:

Defekt kjølerom, benyttet som lager.

- Spesialrom - Underetasje- næring > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon
Avvik: • Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Defekt wc og servant. Svertesopp. Lukt av mugg.

- Tekniske installasjoner - Varmesentral - 2

Avvik: • Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Brannskade i utedel.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: 7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank:

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Ja

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Ja

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Nei

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja, Ufagmessig utførelse på El -anlegg. Løse ledninger. Lampettledninger brukt til installasjoner. Dels frakoblet strøm i næring.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Tomteforhold - Oljetank

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Det er lukt av fukt/muggsopp i kjelleren.

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

Ja

Beskrivelse: det er lekkasjer på terrassen, det krever papp med ny isolasjon

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

Ja

Beskrivelse: Teraser er sprekker i betong tak up

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Bran steinkjer

Beskrivelse: Sjekke fra Bran steinkjer Tilsyn

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

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Jeg har personlig utført renovering av interiøret, inkludert bytte av parkett, fliser og legging av nye gulvbelegg. Jeg har også malt både innvendig og utvendig, samt utført diverse vedlikeholdsarbeid på huset på egen hånd uten bruk av faglærte håndverkere.

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

Beskrivelse: Eiendommen selges med leietakere. Overtakelse av leiekontrakter følger eiendommen, med mulighet for oppsigelse i henhold til kontraktens 3 måneders oppsigelsestid.

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

Firmanavn: Elektrisk installasjon er utført og oppgradert av fagfolk (Elpros AS og Elektro As), med bygningsmyndighetenes tilsyn og godkjenning i 2024-2025.

Beskrivelse: Kjeller er innredet og renovert med nye vegger tre, tak og materialer, Maling , gjort privat selv uten søknad om bruksendring.

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)?

Ja

Beskrivelse: Eiendommen selges med leiekontrakter som kan overtas eller sies opp med tre måneders varsel

Kommentar fra selger: Eiendommen selges med eksisterende leietakere.

Leiekontrakter kan overtas av ny eier eller sies opp med 3 måneders oppsigelsestid i henhold til avtale. Det er utført omfattende oppussing i underetasjen, inkludert maling, rehabilitering av vegger og tak, samt utskifting av eldre materialer. Elektrisk anlegg er profesjonelt oppgradert av Elpros AS og Elviselektro AS i 2024-2025. Det ble skiftet kabler, sikringer, gamle lamper og installert nye LED-lys. Arbeidet er kontrollert av autorisert tilsyn (Brann & Eltilsyn Steinkjer).

Innhold

Underetasje- næring:

BRA-e 482 kvm: Tidligere pizzabakeri, bod/ tidligere vask, større lager, kott, garasje, garasje med utvendig adkomst, 2 ganger, 2 kontor, 2 toalettrom, 2 kjølerom og 4 boder

TBA 10 kvm: Terasse og balkongareal

Leilighet 1:

BRA-i 111 kvm: Stue, kjøkken, gang, bad og 3 soverom

BRA-e 10 kvm: Utvendig bod

TBA 32 kvm: Terasse og balkongareal

Leilighet 2:

BRA-i 17 kvm: Bad, kjøkken, soverom og gang

Leilighet 3:

BRA-i 27 kvm: Gang, soverom, bad, kjøkken og felles gang med leilighet

TBA 17 kvm: Terasse og balkongareal

Loft tilhørende leilighet 4:

BRA-i 40 kvm: Kjøkken på loftet, stue på loftet, soverom på loftet og bad på loftet

1. etasje tilhørende leilighet 4:

BRA-i 4 kvm: Gang

Leilighet 5:

BRA-i 57 kvm: Stue, soverom, kjøkken, gang og bad

BRA-e 4 kvm: Utvendig bod

TBA 29 kvm: Terasse og balkongareal

Garasje:

BRA-e 50 kvm: Garasje

Standard

Kjøkken

Underetasje - Næring (Tidligere Pizzabakeri):

Lite kjøkken med vask og benk i børstet stål. Det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

Leilighet 1:

Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over kokeplass.

Leilighet 2:

Kjøkkeninnredning fra 2023 med folierte skrog, glatte fronter og benkeplater med vask.

Det er avsatt plass til en mindre hybelkomfyr. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over kokeplass. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Leilighet 3:

Kjøkkeninnredning med folierte skrog, profilerte fronter og benkeplater med vask. Det er avsatt plass til en mindre hybelkomfyr. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over kokeplass. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Loft tilhørende Leilighet 4:

Kjøkkeninnredning med folierte skrog, glatte fronter og benkeplater med vask. Det er avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over kokeplass. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Leilighet 5:

Kjøkkeninnredning med folierte skrog, glatte fronter og benkeplater med vask. Det er avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap. Kjøkkenet har mekanisk avtrekk over kokeplass. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Leilighet 1:

Eldre bad med belegg på gulv, strie på vegger og himlingsplater i tak. Oppvarming via panelovn på vegg. Badet er innredet med gulvmontert wc, uttak til vaskemaskin, servantinnredning og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk og eldre plastsluk i gulv.

Leilighet 2:

Bad fra 2023 med belegg på gulv, MDF-plater og malte plater på vegger, og himlingsplater i tak. Gulvet har ikke gulvvarme. Rommet er innredet med gulvmontert wc, servantinnredning og dusjkabinett. Det er mekanisk avtrekk, men ingen sluk i gulv.

Loft tilhørende Leilighet 4:

Bad fra 2018 med belegg på gulv, panel på vegger og panel i himling. Gulvet har ikke gulvvarme. Badet er innredet med gulvmontert wc, dusjkabinett, servantinnredning, uttak til vaskemaskin og en bereder. Det er mekanisk avtrekk, tilluft ved dør og plastsluk i gulv.

Leilighet 5:

Eldre bad med belegg på gulv, plater på vegger og himlingsplater i tak. Badet er innredet med gulvmontert wc, uttak til vaskemaskin, servantinnredning og dusjkabinett. Det er naturlig avtrekk.

Toalettrom

Toalettrom i underetasje (næring):

Eldre toalettrom innredet med gulvmontert wc og servant. Rommet har ingen avtrekk.

Toalettrom 2 i underetasje (næring):

Toalettrom fra byggeåret, innredet med gulvmontert wc og servant. Rommet har ingen avtrekk.

Innvendige overflater

Gulv: I næringsdelen er det belegg, laminat og betong. Leilighet 1 har laminat, belegg og flis. Leilighet 2 har belegg og vinylklist. Leilighet 3 og 4 har laminat og belegg.

Leilighet 5 har laminat og belegg.

Vegger: I næringsdelen er det MDF-plater, rupanel, flis, malt mur, våtromsplater, panel og murvegger. Leilighet 1 har malte plater, MDF-plater, strie og malt mur. Leilighet 2 har MDF-plater og plater. Leilighet 3 har MDF-plater. Leilighet 4 har panel, malt panel og MDF-plater. Leilighet 5 har MDF-plater, plater og malte plater.

Himling: I næringsdelen er det malte plater, dekke elementer, himlingsplater, panel og rupanel. Leilighet 1 har himlingsplater og panel. Leilighet 2 og 3 har himlingsplater. Leilighet 4 har panel og malt panel. Leilighet 5 har himlingsplater og malerpapp.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Synlige innvendige vannledninger er i kobber og rør i rør. Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på inntaket i næringsdelen.
- Avløpsrør: Synlige innvendige avløpsrør er av plast og støpejern.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmesentral: Det er en luft til luft varmepumpe fra 2012 i lagerrommet for næring. I tillegg er det en eldre vifte i tidligere pizzabakeri.
- Varmtvannstank: En varmtvannsbereder er plassert på badet i leilighet 4. Det er også en bereder på 198 liter fra 2011 i gangen i leilighet 5.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gangen i leilighet 1, 2, 3, 4 og 5. I næringsdelen er det eldre skap med skrusikringer.
- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med røykvarslere og brannslukningsutstyr.

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

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Badet i leilighet 2 er opplyst fra 2023.
- Badet i leilighet 3 er opplyst fra 2023.
- Kjøkkenen i leilighet 2 er opplyst fra 2023.

2020:

- Kjøkkenet er opplyst fra ca. 2019-2020.

2018:

- Badet i leilighet 4. er opplyst fra 2018.

2015:

- Utadslående ytterdør fra 2015 til leilighet 3 og 4, døren har integrert 2- lags glass.
- Utadslående ytterdør fra 2015 til leilighet 5, døren har integrert 2- lags glass.

2012:

- Luft til luft varmepumpe etablert i lagerrommet for næring.

2011:

- Varmtvannsbereider er plassert på badet i leilighet 4. Videre er det en bereder i gang i leilighet 5. Denne er fra 2011 og er på 198 liter.

2008:

- Innadslående ytterdør fra 2008 til leilighet 1, døren har integrert 2- lags glass og utenpåliggende sprosser.

2007:

- Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2- og 3- lags isolerglass stemplet 2007

1991:

- Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2- og 3- lags isolerglass stemplet 1991

1990:

- Utadslående ytterdør fra ca. 1990 til leilighet 2.

1984:

- Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2- og 3- lags isolerglass stemplet 1984

1979:

• Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2- og 3-lags isolerglass stemplet 1979

1972:

• Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2- og 3-lags isolerglass stemplet 1972

Parkering

I garasje og på egen eiendom

Forsikringsselskap

Gjensidige

Diverse

Handelen er betinget av panthavers salgssamtykke. Skulle dette ikke la seg innfri, vil partene være fri fra handelen uten økonomiske forpliktelser ovenfor hverandre.

Selger gir ingen garantier i forhold til teknisk tilstand, lovlighetskrav eller brannvernkrav. Foreligger ingen brannvernrappport for eiendommen. Kjøper har ansvaret for at fremtidig utleie og bruk av leiearealet er i overensstemmelse med offentlige krav eller tillatelser, herunder ev. regulering og branntekniske krav. Kjøpers risiko og ansvar.

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radon måle utleieenheter. Krav om at radon skal være målt trår i kraft fra og med 01.01.2014. Målt årsmiddelverdien skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Megler har ikke mottatt kopi av leieforhold på eiendommen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm, vedfyring og luft til luft varmepumpe.

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

To skorsteiner og tre ildsted:

Siste feiing: 31.10.24 Feiehyppighet: Kategori 2, høy sotdannelse. Siste tilsyn: 23.09.25

Neste tilsyn: 2030.

Det er registrert tre ildsted, fordelt på to skorsteinener. Årsgebyr for feiing og tilsyn 991.-.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Kommunale avgifter

Kr 18 837

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann og avløp inkl. mva: kr 11387,14

Renovasjonsavgift inkl. mva: kr 7450,00

Eiendomsskatt: kr 6980,00

Årsgebyr for feiing og tilsyn: kr 991,00

Totalt: kr 25817,14

Eiendomsskatt

Kr 6 980

Eiendomsskatt år

2025

Formuesverdi primær

Kr 791 454

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 165 816

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 349, bruksnummer 11 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/349/11:

11.03.1947 - Dokumentnr: 551 - Erklæring/avtale

Beest. om tankanlegg

RETTIGHETSHAVER: AS Norske Shell

17.10.1952 - Dokumentnr: 2762 - Bestemmelse om vannledn.

BESTEMMELSE OM ANLEGG OG VEDLIKEHOLD AV LEDNINGER M.V.

Rettighetshaver: FØLLING VASSANLEGG

Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.1954 - Dokumentnr: 3567 - Rettigheter iflg. skjøte

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:349 Bnr:15

Bestemmelse om kloakkledning

13.04.1971 - Dokumentnr: 1555 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM SALG OG REKLAME MV. FOR BENSIN OG OLJEPRODUKTER

RETTIGHETSHAVER: AS Norske Shell

16.03.1979 - Dokumentnr: 1939 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:349 Bnr:4

02.08.1979 - Dokumentnr: 6068 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

13.03.1946 - Dokumentnr: 303 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:349 Bnr:4

13.10.1954 - Dokumentnr: 3012 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5006 Gnr:349 Bnr:15

01.01.2018 - Dokumentnr: 189296 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:349 Bnr:11

01.01.2020 - Dokumentnr: 100274 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:349 Bnr:11

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger Ekspedisjonsdokument for "ominnredning av samvirkelagets butikk", datert 05.11.1969.

Det foreligger Ferdigattest for "ominnredning av butikk på gnr. 349/11", datert 12.01.1970.

Det foreligger Ekspedisjonsdokument for "tilbygg for inngang til forretning i Følling", datert 03.09.1971.

Det foreligger Ferdigattest for "tilbygg forretning i Følling", datert 18.09.1972.

Det foreligger Ekspedisjonsdokument for "tilbygg for Følling Handel", datert 08.05.1979.

Det foreligger Ekspedisjonsdokument for "tak over inngang til leilighet i forretningsbygg", datert 26.06.1981.

Det foreligger Ferdigattest for "tilbygg og ombygging på Følling Handel, på eiendommen Lia, gnr. 349, bnr. 11, 22 og 23 i Følling", datert 02.11.1981.

Det foreligger Ekspedisjonsdokument for "tak over utelager", datert 23.11.1981.

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Kommentar: Ingen tegninger foreligger som viser dagens løsninger med leiligheter/hybler. Avvik på næringsdelen.

Det vites ikke hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Ingen ferdigattest eller søknader på bruksendringer av leiligheter foreligger. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Vei, vann og avløp

Adkomstvei: Privat veg som må driftes av eier. Tinglyst vegrett over annen manns eiendom: Undertegnede xx gir herved eieren av eiendommen Kirkli, gnr. 349, bnr. 4 i Steinkjer, vegrett over min eiendom Lia, gnr. 349, bnr. 11 i Steinkjer. Eierne av Kirkli skal ha rett til å bruke min innkjørselsveg fra kommunal veg fram til avkjørselen til min garasje, og derfra den vegen som er opparbeidet fram til grensen mot eiendommen Kirkli. Vegen skal fortsatt begrenses til den bredde den hittil har hatt. Vegen er inntegnet på skisse vedheftet erklæringen.

Tilknytning vann: Tilknyttet kommunalt vann

Tilknytning avløp: Tilknyttet kommunalt avløp

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Næringsvirksomhet, Nåværende

Følger Kommunedelplan Kommunedelplan Følling, ikrafttredelse 25.10.2018. 1905 kvm er i kommuneplanen avsatt til Næringsvirksomhet, Nåværende.

Adgang til utleie

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

Eiendommen selges med eksisterende leietakere. Leiekontrakter kan overtas av ny eier eller sies opp med 3 måneders oppsigelsestid i henhold til avtale. Ta kontakt med megler for mer info rundt leieinntekter.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

73 640 (Omkostninger totalt)

90 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 980 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 983 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 73 640

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre 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 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 500 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 000 Utlegg fotograf
- 580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt)

Totalt kr: 145 125

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

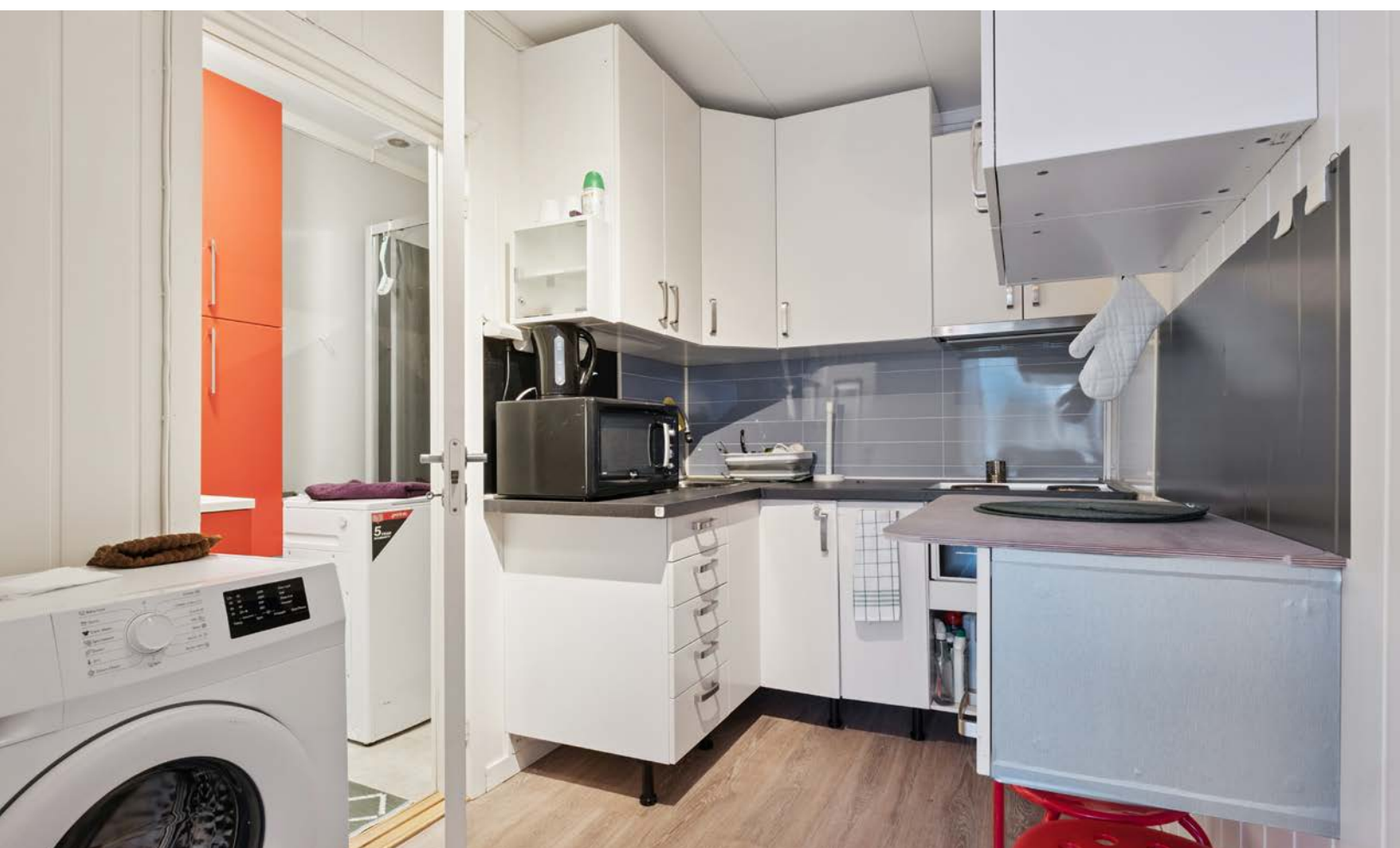
Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

22.01.2026









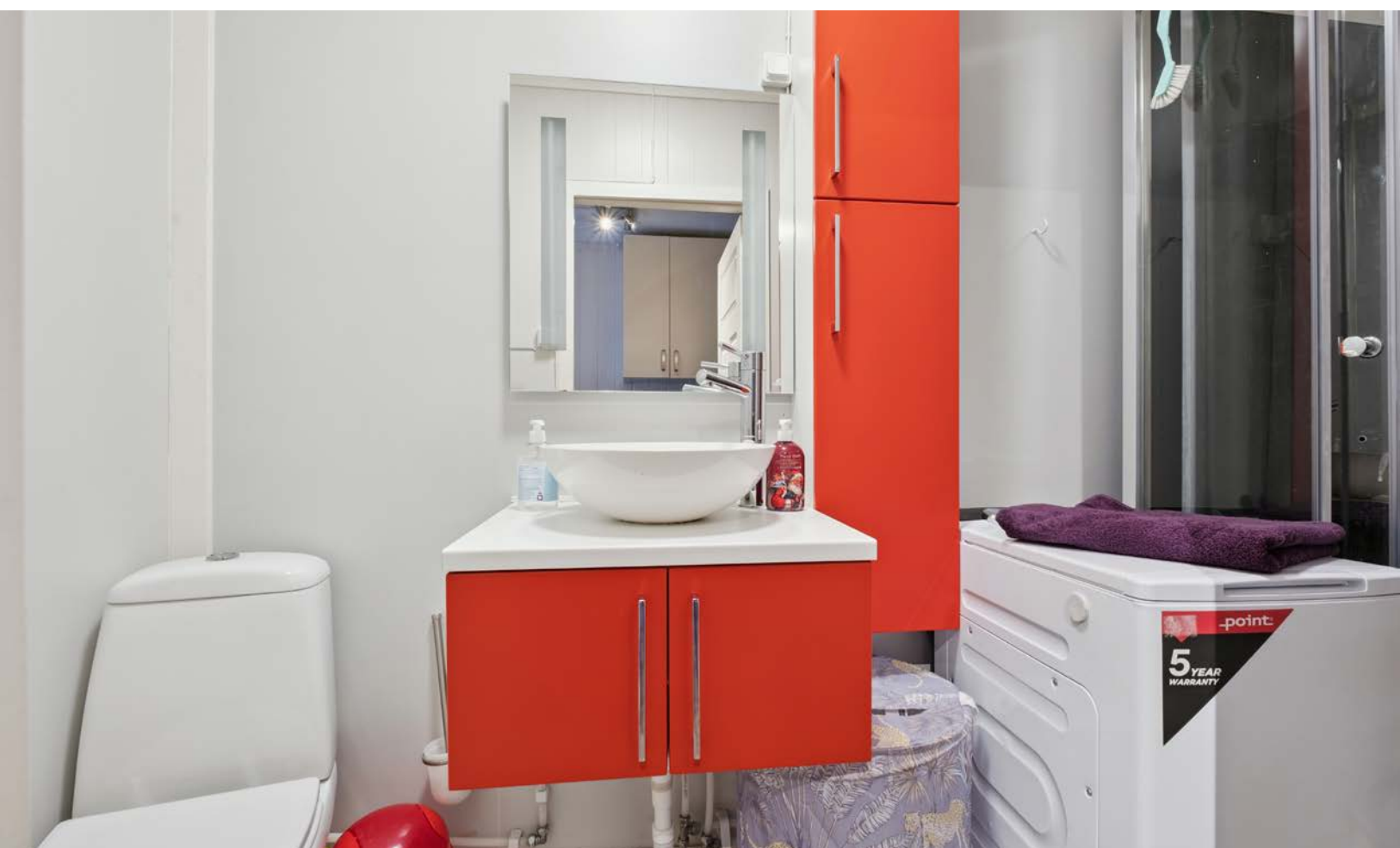
















Plantegning

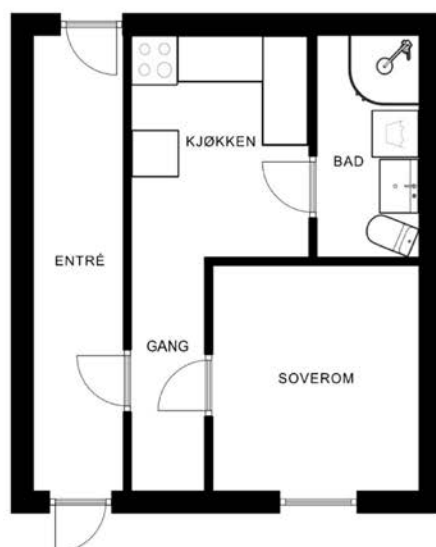


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

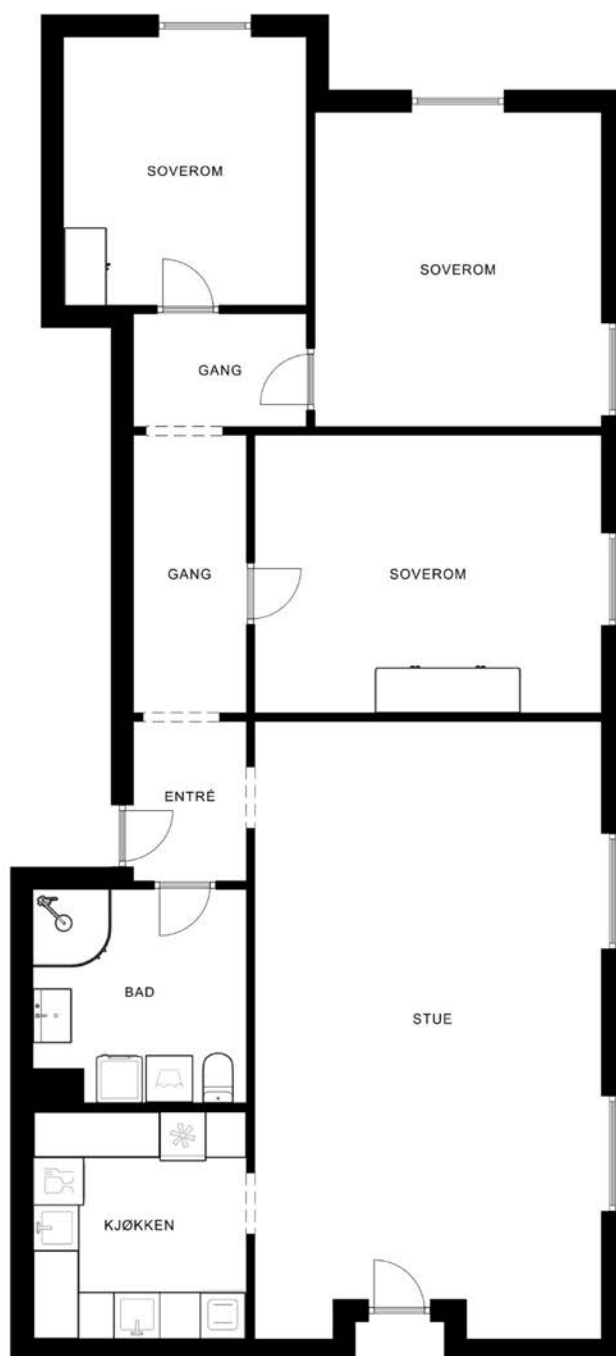


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

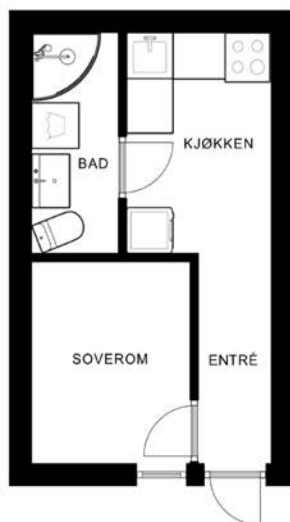


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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


Vedlegg

Tilstandsrapport

 Bolig med næring- kombinasjonsbygg

 Føllingvegen 2 , 7732 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 349, bnr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 802 m² BRA-i: 256 m²



Befaringsdato: 15.12.2025

Rapportdato: 21.12.2025

Oppdragsnr.: 20346-1684

Referansenummer: KA1068

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst.

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.



Rapportansvarlig

Stian Iversen

Stian Hallan Iversen

stian@takstmidt.no

473 74 562



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovligheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Næring i form av tidligere butikklokaler og lagre i underetasjen, bolig med 5 stykk leiligheter/hybler på hovedplan og loft. Bygget har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning, liggende kledning på deler av fasader. Sperretak med saltakform, tekket med eternittskifer og takplater.

Næringsarealene er preget av utidsmessighet, manglende vedlikehold og tilfredsstillende ikke moderne krav til arbeidsmiljø. Bolig/ leiligheter i 1. etasje og på loft har enkel standard.

Selger opplyser om at det er utført vedlikehold av innvendige overflater, samt etablert leiligheter/hybler i 1. etasje og loft.

HOVEDKONKLUSJON:

Noe vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Utførelse med ombygging av leiligheter/ hybler fremstår ufagmessig utført, våtrom tilfredsstillende krav til tetthet og El-anlegg, samt vanninstallasjoner er dels utført av ufaglærte. Taklekkasjer.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Bolig med næring- kombinasjonsbygg - Byggeår: 1946

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm, vedfyring og luft til luft varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Bolig med næring- kombinasjonsbygg

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Ingen tegninger foreligger som viser dagens løsninger med leiligheter/hybler.

Avvik på næringsdelen.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Ingen ferdigattest eller søknader på bruksendringer av leiligheter foreligger.

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

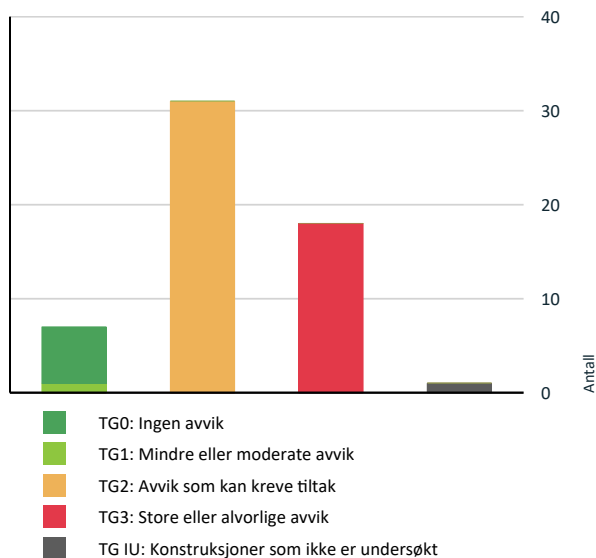
Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

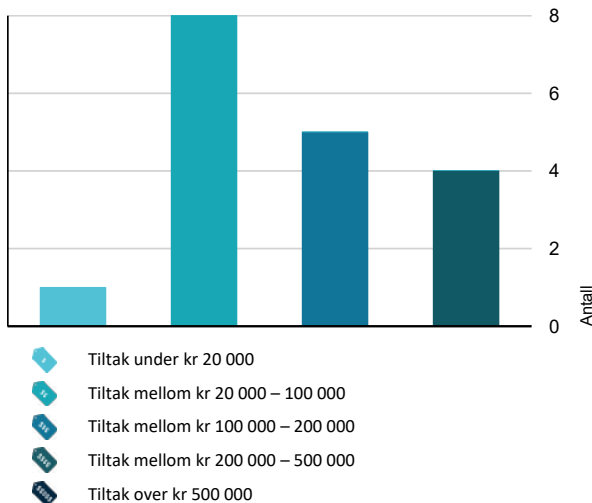
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

Alle leiligheter/hybler var utleid ved befaring, en del lagret i rom. Videre var strøm tatt i flere boder i underetasje og mørklagt. Disse forholdene har begrenset kontrollen, med de begrensninger dette medfører.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Bolig med næring- kombinasjonsbygg

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Utvendig > Taktekking** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Overflater - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > Underetasje- næring > Tidligere pizzabakeri > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Underetasje- næring > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Underetasje- næring > Kjølerom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Underetasje- næring > Kjølerom 2 > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)
- ! **Spesialrom > Underetasje- næring > Toalettrom 2 > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Leilighet 1 > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 2 > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 3 > Bad > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft tilhørende leilighet 4 > Bad på loftet > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Leilighet 5 > Bad > Generell [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Tomteforhold > Oljetank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

! Kjøkken > Underetasje- næring > Tidligere pizzabakeri > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet 1 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet 1 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet 2 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet 2 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet 3 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet 3 > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft tilhørende leilighet 4 > Kjøkken på loftet > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > Loft tilhørende leilighet 4 > Kjøkken på loftet > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > Leilighet 5 > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIG MED NÆRING- KOMBINASJONSBYGG

Byggeår

1946

Kommentar

Opplyst i tidligere prospekt.

Anvendelse

Standard

Bygget har lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er teknet med profilerte takplater, ukjent alder.

Videre er det tekking av etternittskifer.

Taktekking av plastplater over bod til leilighet 5.

Uteområde over store deler av næring, adkomst ved leilighet 1.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket.

Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.
- Takvinkelen er for liten til denne typen tekking.

Manglede beslag fra takteking til vindskier og gradrenne.

Råte i vindskier er observert.

Takvinkel over garasje og bod ved leiligheter er for liten den type tekking.

Etternittskifer inneholder asbest.

Mose og slitasje grunnet elde.

Enkelte takplater glipper i sammenføyninger, ufagmessig utførelse.

Sig i plater.

Taktekkingen på uteområdet over næring er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekingen.

Det er aktive lekkasjer inn i næringsdelen.

Konsekvens/tiltak

- Taktekingen må skiftes eller utbedres.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Asbest krever ytterligere tiltak ved sanering.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser, skjulte skader må påregnes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Isdannelse på tekking/ dekke over næring

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av stål.
Heldekkende pipebeslag over tak på hoveddel. Pipebeslag på deler av pipe mot øst.
Løst opplagte takstiger.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Stedvis manglende beslag mellom taktekking og renner.

Skjevheter i flere renner er observert.

Manglende beslag under flere vinduer i næringsdel. Fare for vanninntrengning bak kledning.

Lekkasje i takrenne ved leilighet 3.

Manglende beslag og takrenne ved garasje.

Alderslitasjer.

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

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon.

Takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:

Løpende vedlikehold og enkelte takrenner må utbedres.

Lokale utbedringer.

Montere snøfangere som et sikkerhetstiltak.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Mur mot næring/ terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Ufagmessige løsninger og manglende avslutninger.
Kledningen fremstår med behov for vedlikehold.

Dette i form av overflatebehandling og lokale utbedringer.

Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Lokale utbedringer.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er stort sett en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Knevegger fra loftet via luker, synlig glava og plast mot yttertaket.

Luke i utvendig gavlvegg, fastgjort med skruer ved befaring og kontroll inne på kryploftet var ikke mulig. Selger ble forespurt om å åpne, men ikke utført ved befaring.

Vurdering av avvik:

- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Tilstandsrapport

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Spor etter mus i kne loft

Det er stedvis fullagret i knekott som hindrer fullstendig inspeksjon. Inspeksjon er foretatt fra kne luke.

Reg. områder med ingen klem på plast mot yttertaket, øker faren for kondens problematikk.

Anbefaler en nærmere inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det bør gjøres lokale tiltak.



🕒 TG 2 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarm, med 2- og 3-lags isolerglass stemplet 1972, 1979, 1984, 1991, 2007 og enkelte med ukjent alder.

Koblavinduer i boder i næring.

Alurammer i deler av næring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep.

Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Fastmalte vinduer.

Pålagt silikon mellom glass og innvendig karm.

Det er registrert fuktmerker/malingsavskallinger i vinduskarmen. Værslitasjer.

Det er observert flere vinduer med harde og skadede pakninger.

Råte i omrammingslister på vindu ved leilighet 2.

Manglende vannnese ved flere vinduer.

Svertesopp i karmen.

Fleste av boligens vinduer har nådd forventet levetid.

Vindu på soverom i loftsleilighet tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Innadslående ytterdør fra 2008 til leilighet 1, døren har integrert 2- lags glass og utenpåliggende sprosser.
Utadslående ytterdør fra ca. 1990 til leilighet 2.
Utadslående ytterdør fra 2015 til leilighet 3 og 4, døren har integrert 2- lags glass.
Utadslående ytterdør fra 2015 til leilighet 5, døren har integrert 2- lags glass.

Innadslående ytterdør til næring, med isolerglass og alubeslag.
Aludør inn til garasje tilknyttet næring.
Leddheiseport tilknyttet samme garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe slitt dørblad med misfarginger og hakk.
Området utenfor ytterdør til leilighet 1 er høyere en terskel. Fare for vanninntrengning.
Skadet og slitte dør pakninger på ytterdører.
Avskalling på ytterdør til leilighet 3 samt manglende beslag under dør.
Svelling i dørblad til leilighet 5, tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer må påregnes.
Justeringer.
Porter ble ikke forsøkt åpnet.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkonger og plattinger.
Spaltegulv av terrassebord.
Rekkverk av trevirke.

Uteområde over store deler av næring, adkomst ved leilighet 1.
Snødekt tekking, rekkverk av smijern.
Helt snødekt og type tekking/ tilstand er ukjent. Bemerkes om at dette danner tak mot store deler av næringsarealet.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Tekkingen på balkong/terrasse har uttetheter.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Synlige lekkasjer inn i næringsdelen fra ovenforliggende balkonger.
Vann og fuktskader.
Piggmålinger viser over 27 %. Dette er fuktighet på skadelig nivå.
Soppskader i boder i næring.
Råte og skjevheter i rekkverk.

Konsekvens/tiltak

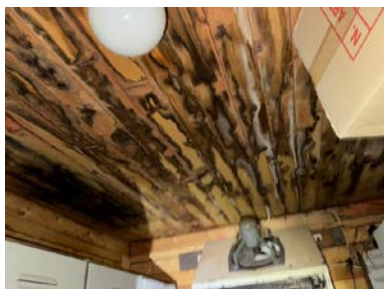
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tilstandsrapport

- Ny tekking må legges.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Fare for skjulte skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Viser fuktighet inn i næring

TG 2 Utvendige trapper

Strekkmetalltrapp opp til leiligheter.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Avstand mellom opptrinn er over gjeldende krav.

Noe løs og skjev trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedringer og vedlikehold.



TG 3 Andre utvendige forhold

Garasje/ lager i en forlengelse av næringsdelen ved underetasjen.

Jordgulv.

Vegger av betongstein, pulttak tekket med takplater.

Tilstandsrapport

Adkomst via port og dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

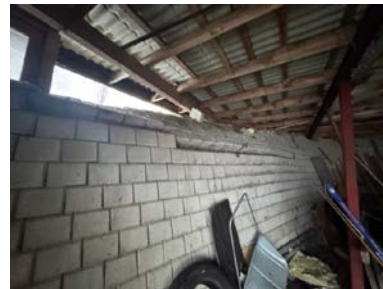
Taktekking ikke godkjent for dette takfallet, lav takvinkel.
Avskalling og rust på plater.
Råteskader i tak, større sammenbrudd i bæring for takkonstruksjon.
Kondensering under takplater.
Innpress på mur. Stedvis rast ut.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer og vedlikehold.
Renovering må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



INNVENDIG

TG 2 Overflater

1. etasje/ Næring:

Gulv: Belegg, laminat og betong.

Vegger: MDF- plater, rupanel, flis, malt mur, våtromsplater, panel og murvegger.

Himlinger: Malte plater, dekke elementer, himlingsplater, panel og rupanel.

Leilighet 1:

Gulv: Laminat, belegg og flis.

Vegger: Malte plater, MDF- plater, strie og malt mur.

Himlinger: Himlingsplater og panel.

Leilighet 2:

Gulv: Belegg og vinyklikk.

Vegger: MDF- plater og plater.

Himlinger: Himlingsplater.

Leilighet 3:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: MDF- plater.

Himlinger: Himlingsplater.

Leilighet 4:

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: Panel, malt panel og MDF- plater.

Himlinger: Panel og malt panel.

Leilighet 5:

Gulv- Laminat og belegg.

Vegger- MDF- plater, plater og malte plater.

Himling- Himlingsplater og malerpapp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert slitasje som må kunne påregnes etter daglig bruk over tid, men også økende utover det som skal forventes
Svelling i laminat, med fuktskader.
Fuktmerker i himling, svellinger.
Uferdige avslutninger/ listverk
Glipper mot taklister, nedheng og skjevheter.
Bom i flis.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og utbedringer.

TG 3 Overflater - 2

Næring:

Boder under balkonger/ mot terreng.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Fukt og soppkader.

Også fuktmerker i sponplategulv mot leiligheter.

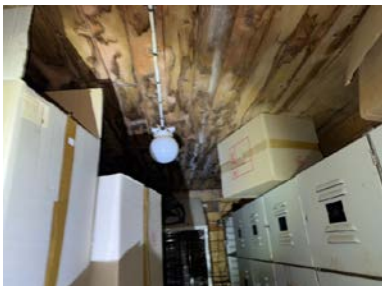
Musproblematikk i boder.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Fare for skjulte skader.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av element dekke og trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i stue/leilighet 1 viser et avvik på ca. 40 mm.

Lokale skjevheter, knirk og ujevnheter er registrert.

Stedvis uisolerte gulv.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har to teglsteinspiper.
Sotluke er plassert i bad i leilighet 1.
Sotluke i lagerrom for næring.
Vedovn på loftet i leilighet 4.
Vedovn på stue i leilighet 5.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Fult av sot innenfor luke i leilighet, ikke mulig med kontroll.
Riss i pipevange.
Løst bein til vedovn på loft, hjemmeordnet steiner inne i ovn.
Sprekk i ildfastplater inne i vedovn i leilighet 5.
Manglende glass i ovnsdør til vedovn i leilighet 5.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Rehabilitering må påregnes og utbedringer ihht. nevnte avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vegger mot terreng i næringsdelen.
Fritt eksponerte vegger, dels utfored.
Støpte gulv.
Det er registrert oppforet gulv i deler av underetasjen.
Ukjent oppbygging under oppføring og valgt oppbyggingsmetode eller tilstand er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Oppforet gulv er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.
Ingen målbare eller visuelle tegn til skader, men det kan likevel ikke utelukkes.
Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen.
Jordfukt vil derfor trenge inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende observasjoner.
Tiltak mot fukt kan ikke utelukkes.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

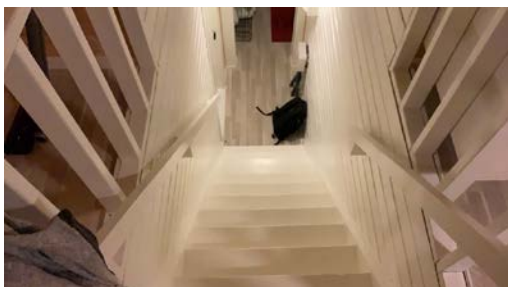
Boligen har malt tretrapp i leilighet 4.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har bygget eldre finerdører og malte slettdører.
Nyere slettdører og dører med profiler.

Furudører, finerdører, slettdører og plassbygde dører i næring.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Generelt hakk, sår og brukslitasjer på innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Vedlikehold.

Tilstandsrapport



VÅTROM

LEILIGHET 1 > BAD

Generell

Badet er av eldre dato, noen overflater er pusset opp.
Oppvarming via panelovn på vegg.
Gulv er belagt med belegg, vegger har strie og himling har himlingsplater.
Innredet med et gulvmontert wc, uttak til vaskemaskin, servanttinnredning og et dusjkabinett.
Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.
Eldre plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Lappet sammen strie, utette områder og utett våtrom.
Alders og bruksslitasje.
Manglende listverk/ avslutninger.
Ufagmessig oppbygd våtrom.
Ingen sluk under kabinett, avløp ledes til rør under innredning, det er motfall og utett kobling på dette.
Eldre vindu mot stue.

Ihht. alder og nevnte avvik anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mv. dokumenteres. Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



LEILIGHET 1 > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



LEILIGHET 2 > BAD

📍 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet i leilighet 2 er opplyst fra 2023.

Rommet har gulv uten gulvvarme.

Gulv er belagt med beleg, vegger har MDF- plater og malte plater.

I himling er det himlingsplater.

Innredet med et gulvmontert wc, servanttinnredning og et dusjkabinett.

Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

Ingen sluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Arbeide er utført av ufaglærte.

Ikke bygd som et tett våtrom.

Ingen sluk.

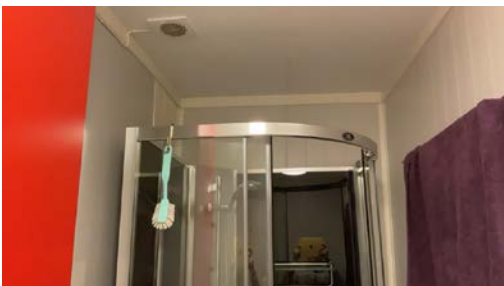
Ulike typer beleg.

Utslag ved fuktsøk på gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



LEILIGHET 2 > BAD

📍 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport



LEILIGHET 3 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Badet i leilighet 3 er opplyst fra 2023.

Rommet har gulv uten gulvvarme.

Gulv er belagt med vinylflis, vegger har MDF- plater og himling har himlingsplater.

Innredet med et dusjkabinett, et gulvmontert wc, uttak til vaskemaskin og en servanttinnredning.

Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

Ingen sluk i gulv.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ikke bygd som et tett våtrom.

Ufagmessig utførelse, arbeide er utført av ufaglærte.

Vinylflis er lagt over plastikk.

Løse vinylfliser, skader.

Svelling i dørblad.

Manglende sluk på badet.

Svake til middels utslag ved fuktsøk på gulv.

Noe fuktskadet innredning.

Ihht. nevnte avvik anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk mv. dokumenteres.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



LEILIGHET 3 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



LOFT TILHØRENDE LEILIGHET 4 > BAD PÅ LOFTET

TG 3 Generell

Badet i leilighet 4. er opplyst fra 2018.
Rommet har gulv uten gulvvarme.
Gulv er belagt med beleg, vegger har panel og himling har panel.
Innredet med et gulvmontert wc, dusjkabinett, servanttinnredning, uttak til vaskemaskin og en bereder.
Mekanisk avtrekk, tilluft ved dør.
Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Ikke bygd opp som et tett våtrom.

Arbeide er utført av ufaglærte.

Skade i beleg.

Panel på vegger.

Lite effekt fra avtrekksvifte med ulyd. Ventil er plassert i knevegg.

Ikke målbart areal på store deler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



LOFT TILHØRENDE LEILIGHET 4 > BAD PÅ LOFTET

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



LEILIGHET 5 > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet i leilighet 5 er av eldre dato.

Gulv er belagt med beleg, vegger har plater og himling har himlingsplater.

Innredet med et gulvmontert wc, uttak til vaskemaskin, servantinnredning og et dusjkabinett.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

Vanskelig tilkomst under kabinett, ukjent slukløsning i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre, slitt bad.

Fuktskader i himling/ overflater og på innredning.

Vann stående på gulvet. Kontroll under kabinett anbefales.

Ihht. alder og nevnte avvik anbefales at våtrommet totalrenoveres. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk mv. dokumenteres. Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsrapport

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



LEILIGHET 5 > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



KJØKKEN

UNDERETASJE- NÆRING > TIDLIGERE PIZZABAKERI

TG 2 Overflater og innredning

Lite kjøkken i næringsdel.
Vask og benk i børstet stål.
Ingen ovn eller annen installasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avstengt vann.
Slitasjer i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilkoble vann, kontrollere trykk og avrenning.
Lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE- NÆRING > TIDLIGERE PIZZABAKERI

TG 3 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Konsekvens/tiltak

- Det bør om mulig etableres mekanisk avtrekk ut.

Kostnadsestimat: Under 20 000

LEILIGHET 1 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er opplyst fra ca. 2019- 2020.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.

Benkeplater med vask.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og et kjøleskap.

Integrerte hvitevarer forøvrig.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler sokler.

Sår og striper på fronter.

Skader i benkeplater.

Svelling/ fuktskader i fronter og på laminatgulv.

Løse strømledninger.

Ufagmessige løsninger.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje. Det er normale alders og brukslitasjer som daglig bruk vil gi over tid.

Vann og avløp- se eget punkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbrdringer og tiltak på kjøkken og installasjoner.

LEILIGHET 1 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Slitt vifte, ukjent restlevetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og rens.

LEILIGHET 2 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i leilighet 2 er opplyst fra 2023.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass til en mindre hybelkomfyr.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

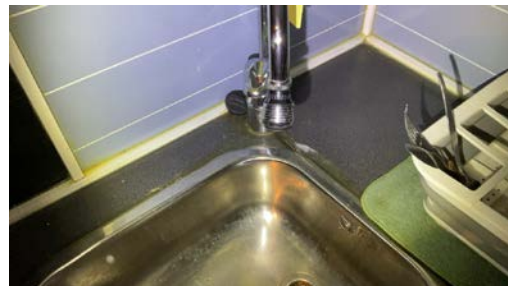
- Det er avvik:

Det er noe sår i fronter og på benkeplate.
Kapp skjøt på benkeplate som er overlagt med silikon.
Ingen sokler.
Ufagmessige avslutninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.



LEILIGHET 2 > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Viften har en del smuss og skitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rens/vedlikehold.

LEILIGHET 3 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i leilighet 3. er av ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass til en mindre hybelkomfyr.

Tilstandsrapport

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitasjer, sår og hakk.

Svake utslag ved fuktsøk foran benk på gulv.

Lappet sammen benkeplate.

Løs benkeplate.

Ingen sokler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer og vedlikehold.



LEILIGHET 3 > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt vifte og skrog.

Ulyd ved oppstart.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftning må påregnes.



LOFT TILHØRENDE LEILIGHET 4 > KJØKKEN PÅ LOFTET

Overflater og innredning

Kjøkken i leilighet 4.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med vask.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Tilstandsrapport

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hull i fronter etter feilboring til håndtak.
Fargeforskjeller på fronter.
Skader i gulv.
Fuktpåkjennte fronter med svellinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og lokale utbedringer.

LOFT TILHØRENDE LEILIGHET 4 > KJØKKEN PÅ LOFTET

TG 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs vifte.
Avtrekk ledes inn i pipen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Feste avtrekk, kontroll av innføring i pipe.

LEILIGHET 5 > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i leilighet 5 er av ukjent alder.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alders og brukslitاسjer.
Ingen sokler.
Skader i benkeplate.
Spor etter mus.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje. Det er normale alders og brukslitاسjer som daglig bruk vil gi over tid.
Vann og avløp- se eget punkt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikehold.

LEILIGHET 5 > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

Rens av vifte må påregnes.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

UNDERETASJE- NÆRING > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet tilstøtende bod er av eldre dato.
Innredet med et gulvmontert wc og en servant.
Ingen avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Eldre wc, alderslitasjer.

Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje. Det er normale alders og brukslitasjer som daglig bruk vil gi over tid.
Vann og avløp- se eget punkt.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Vedlikehold og utbedringer.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



UNDERETASJE- NÆRING > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Kjølerom i tilknytning garasje.
Oppløst defekt, ikke i bruk.
Benyttet som et lager.

Full- lagret, ikke mulig med kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Defekt, eldre kjølerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE- NÆRING > KJØLEROM 2

Overflater og konstruksjon

Kjølerom i tilknytning garasje.
Oppløst defekt, ikke i bruk.
Benyttet som et lager.

Full- lagret, ikke mulig med kontroll.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Defekt kjølerom, benyttet som lager.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Renovering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

UNDERETASJE- NÆRING > TOALETTROM 2

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet tilstøtende større lager er opplyst og være fra byggeåret.
Innredet med et gulvmontert wc og en servant.
Ingen avtrekk.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Defekt wc og servant.

Svertesopp.

Lukt av mugg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Renovering.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig del av vanninntak i næring, synlige innvendige vannledninger i kobber og rør i rør.
Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på inntaket.
Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert.
Vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Mangler tettemuffer i ender av varerør.

Ikke reg. egne stoppekraner i leiligheter.

Ufagmessige rørføringer og koblinger.

Stedvis avstengt vann til deler i næring.

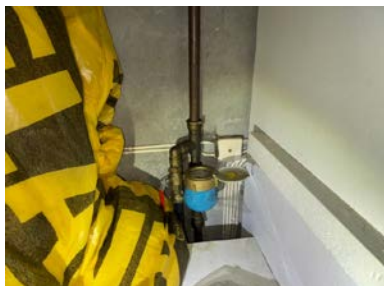
Alder har en vesentlig betydning i forhold til lekkasjer og skader, alle materialer og tetteanordninger har levetidsbetingelser og følgelig naturlig slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Kontroll og utbedringer av rørløp.

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast og støpejern.
Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe etablert i lagerrommet for næring.

Årstall: 2012

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.



Tilstandsrapport

TG 3 Varmesentral - 2

Eldre vifte i kjøkken/ pizzabakeri.
Avgir ikke varme.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Brannskade i utedel.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utskiftning.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på badet i leilighet 4.
Videre er det en bereder i gang i leilighet 5. Denne er fra 2011 og er på 198 liter.

Ingen øvrige bereder lokalisert ved befarng.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 3 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap er plassert:

- Gang i leilighet 1.
- Gang i leilighet 2.
- Gang i leilighet 3.
- Gang i leilighet 4.
- Gang i leilighet 5.

Skapene inneholder automatsikringer.

Eldre skap med skrusikringer i næring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei Flere løsninger er ikke fagmessig utført.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja Ufagmessig utførelse på EI -anlegg.

Løse ledninger.

Lampettledninger brukt til installasjoner.

Dels frakoblet strøm i næring.

Generell kommentar

Alder på anlegget tilsier at en utvidet EI- kontroll anbefales. dette for og kartlegge anleggets fullstendige tilstand.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarslere ble ikke funksjonstestet på befaringsdagen.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.
Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Tilstandsrapport

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.
Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Saltutslag og avskallinger på innvendig mur.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur.
Ukjent vedrørende fundamentering.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Avskallinger.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.
Rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Påkjent rekkverk.

Mose på mur.

Noe skjevheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedringer og vedlikehold.

TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen/næring er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Økt belastning med skrånende terreng inn mot grunnmur mot næring.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

Oljetank

Ikke kjent om det ligger noen nedgravd oljetank på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Frittstående garasje med støpt gulv, vegger av betong og trevirke.
Pulttak tekket med stålplater.
Inngang via en treport.

Vedlikehold

Bygget har større skjevheter i tak, gulv og vegger. Sprekker i betongvegger. Garasjen har behov for renovering.

Bemerkes om at garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Beskrivelse

Garasje ovenfor boligen.

Fremstår med alders og brukslitasjer.

Skjevheter og oppsprekninger.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

Må betraktes som et renoveringsobjekt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

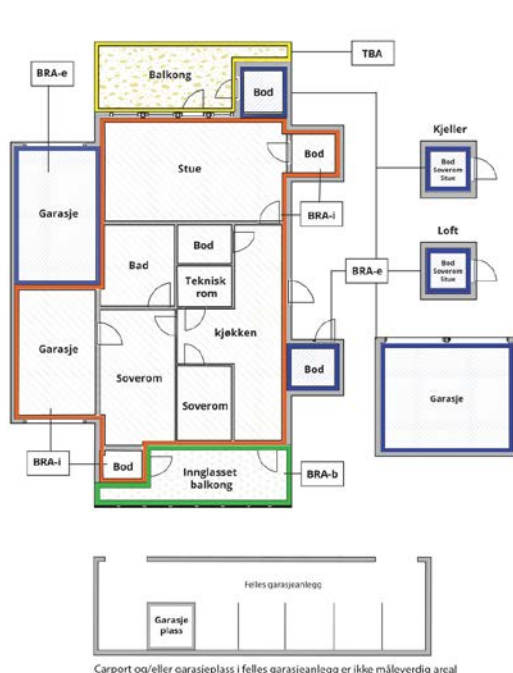
Hva er måleverdig areal?

Aralet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |
| Gulvareal (GUA) | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vi du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Bolig med næring- kombinasjonsbygg

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Underetasje- næring | | 482 | | 482 | 10 |
| Leilighet 1 | 111 | 10 | | 121 | 32 |
| Leilighet 2 | 17 | | | 17 | |
| Leilighet 3 | 27 | | | 27 | 17 |
| Loft tilhørende leilighet 4 | 40 | | | 40 | |
| 1. etasje tilhørende leilighet 4 | 4 | | | 4 | |
| Leilighet 5 | 57 | 4 | | 61 | 29 |
| SUM | 256 | 496 | | | 88 |
| SUM BRA | 752 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------------------------------|---|---|----------------------------|
| Underetasje- næring | | Gang, tidligere pizzabakeri, bod, gang 2, bod/ tidligere vask, kontor, bod 3, større lager, toalettrom, kott, bod 5, kontor 2, garasje, kjølerom, kjølerom 2, toalettrom 2, bod 6, garasje med utvendig adkomst | |
| Leilighet 1 | Stue, kjøkken, gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3 | Utvendig bod | |
| Leilighet 2 | Bad, kjøkken, soverom, gang | | |
| Leilighet 3 | Gang, soverom, bad, kjøkken, felles gang med leilighet 4 | | |
| Loft tilhørende leilighet 4 | Kjøkken på loftet, stue på loftet, soverom på loftet, bad på loftet | | |
| 1. etasje tilhørende leilighet 4 | Gang | | |
| Leilighet 5 | Stue, soverom, kjøkken, gang, bad | Utvendig bod | |

Kommentar

Leilighet 4 har felles gang med leilighet 3.
Felles gang inngår i areal for leilighet 3.
Leilighet 4 har gang i 1. etasje, øvrige rom på loftet.
Lav takhøyde på boder til leilighet 1 og 5.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Bygget er ombygd i flere perioder, utleide ved befaring og dels full-lagret med avgrensninger som følge av dette. Videre var deler av næring uten strøm og lyskilder.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Ingen tegninger foreligger som viser dagens løsninger med leiligheter/hybler.
Avvik på næringsdelen.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.
Ingen ferdigattest eller søknader på bruksendringer av leiligheter foreligger.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.
Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Kommentar: Ikke opprettholdt mellom leiligheter.
Rørgjennomføringer mellom leiligheter og næring, også synlig sponplater i etasjeskillet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Se egenerklæring

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | | 50 | | 50 | |
| SUM | | 50 | | | |
| SUM BRA | 50 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. Etasje | | Garasje | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|---|------------|------------|
| Bolig med næring- kombinasjonsbygg | 256 | 482 |
| Garasje | 0 | 50 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|-------------------------------|---------------|
| 15.12.2025 | Stian Hallan Iversen | Takstingeniør |
| | Ovidiu-Catalin-Ilie Serbanoiu | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|---------------------|-----------------------|---------------|
| 5006 STEINKJER | 349 | 11 | | 0 | 2590 m ² | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

Adresse

Føllingvegen 2

Hjemmelshaver

Serbanoiu Ovidiu-Catalin-Ilie

Kommentar

Gnr 349 og Bnr 11 er hovedtomten:

Følgende er opplyst i matrikkel- Ber. areal.

Arealmerknad- Teig med flere matrikkelenheter- 1904.8m2 Hjelpelinje vegkant (VE).

Gnr 349 og Bnr 22 som tilhører samme hjemmelshaver har et tomteareal på 605,2 m²

Gnr 349 og Bnr 23 som tilhører samme hjemmelshaver har et tomteareal på 80 m²

Anbefales ytterligere undersøkelser for og sikre korrekte opplysninger og tomteareal på eiendommen.

Areal som er sum av bruksnumre 11, 22 og 23.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Følling, nord for Steinkjer sentrum.

Ca. 12 km. til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

E6 like ved, støy må påregnes.

Bebyggelsen

Kombinert nærings/boligeiendom med 5 stk. leiligheter i 1. etasje og på loft, samt næringsarealer i underetasje.

Næringsarealene er generelt preget av utidsmessighet, manglende vedlikehold og tilfredsstillende ikke moderne krav til arbeidsmiljø.

Boliger i 1. etasje og på loft har enkel standard.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|---------------------|------------------|-------|---------|
| Kommunalinformasjon | 05.12.2025 | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 05.12.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Energirapport | 17.12.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ordregrunnlag | | | Ikke gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 18.09.1972 | Tilbygg | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 12.01.1970 | Ominnredning butikk | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 02.11.1981 | Tilbygg/ ombygging | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 21.12.2025 | |

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KA1068>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Steinkjer | |
| Oppdragsnr. | |
| 1708250303 | |
| Selger 1 navn | |
| Ovidiu-Catalin-Ilie Serbanoiu | |
| Gateadresse | |
| Føllingvegen 2 | |
| Poststed | Postnr |
| STEINKJER | 7732 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 2019 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 6 |
| Antall måneder | 7 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringssselskap | Gjensidige |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 1708250303

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: OS

1

- 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
Beskrivelse
- 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
- 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
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse

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

Nei Ja

Beskrivelse

"Eiendommen selges med leietakere. Overtakelse av leiekontrakter følger eiendommen, med mulighet for oppsigelse i henhold til kontraktens 3 måneders oppsigelsestid."

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

«Kjeller er innredet og renoveret med nye vegger tre, tak og materialer, Maling , gjort privat selv uten søknad om bruksendring.» *Nærmere beskrivelse:* «Kjeller er innredet og renoveret med nye vegger tre , tak og materialer, gjort privat uten søknad om bruksendring. Elektrisk installasjon er utført og oppgradert av fagfolk (Elpros AS og Elektro As), med bygningsmyndighetenes tilsyn og godkjenning i 2024-2025.»

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Eiendommen selges med leiekontrakter som kan overtas eller sies opp med tre måneders varsel

Document reference: 1708250303

Tilleggs kommentar

Andre forhold / Tilleggsopplysninger: Eiendommen selges med eksisterende leietakere. Leiekontrakter kan overtas av ny eier eller sies opp med 3 måneders oppsigelsestid i henhold til avtale. Det er utført omfattende oppussing i underetasjen, inkludert maling, rehabilitering av vegger og tak, samt utskifting av eldre materialer. Elektrisk anlegg er profesjonelt oppgradert av Elpros AS og Elviselektro AS i 2024–2025. Det ble skiftet kabler, sikringer, gamle lamper og installert nye LED-lys. Arbeidet er kontrollert av autorisert tilsyn (Brann & Eltilsyn Steinkjer).

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 forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

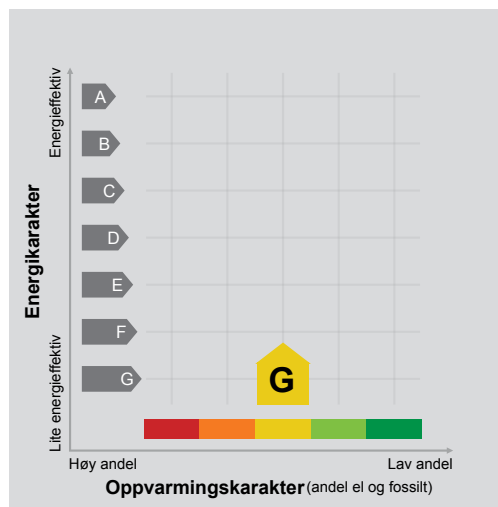
Document reference: 1708250303

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|-------------------|--|----------------------------|--|
| Catalin Serbanoiu | 7b8bc9588e3d5ddc92d9 3bda23b4cdb2ee90c91c | 20.11.2025 10:56:24 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 1708250303

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse | Føllingvegen 2 |
| Postnummer | 7732 |
| Sted | STEINKJER |
| Kommunenavn | Steinkjer |
| Gårdsnummer | 349 |
| Bruksnummer | 11 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 185055876 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-236989 |
| Dato | 18.12.2025 |



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

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

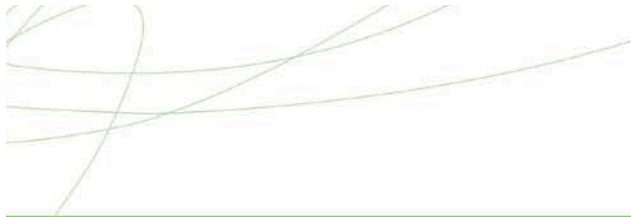
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

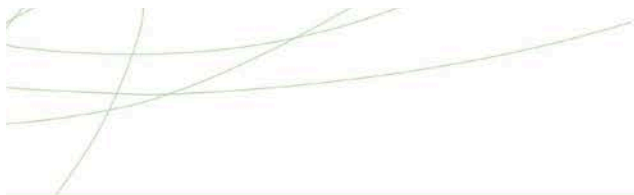
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Annen bolig |
| Byggeår | 1946 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 752 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 3 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Varmepumpe Ved |
| Ventilasjon | Naturlig ventilasjon |

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 20: Montering tetningslister

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

Tiltak 21: 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 22: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 349

Bnr: 11

Adresse: Føllingvegen 2

| | | | | |
|----------------------------|------------|-----------|--|--------|
| VANNAVGIFT - FAST | Kr. | 1 453,00 | | |
| Forbruksgebyr måler | Kr. | 2 913,44 | Basert på siste års forbruk | 139 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert | Kr. | 0,00 | Basert på reg. bruksareal | 0 m2 |
| AVLØPSAVGIFT - FAST | Kr. | 1 535,00 | | |
| Forbruksgebyr måler | Kr. | 4 000,42 | Basert på siste års forbruk | 139 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert | Kr. | 0,00 | Basert på reg. bruksareal | 0 m2 |
| SEPTIKTØMMING: | Kr. | 0,00 | | |
| SUM eks. mva. | Kr. | 9 901,86 | | |
| 15% mva. | Kr. | 1 485,28 | Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming. | |
| SUM inkl. mva. | | 11 387,14 | | |
| RENOVASJONSAVGIFT: | Kr. | 5 960,00 | 2 boenheter | |
| SUM eks. mva. | Kr. | 5 960,00 | | |
| 25% mva. | Kr. | 1 490,00 | | |
| SUM inkl. mva. | | 7 450,00 | | |
| EIENDOMSSKATT: | Kr. | 6 980,00 | Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt | |
| FESTEAVGIFT: | Kr. | 0,00 | Det beregnes ikke mva. av festeavgift | |
| | Sum pr. år | Kr. | 25 817,14 | |

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 4155 m3
 Totalt utfakt. forskudd 2025: 127 m3



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 349/11/0/0

Adresse: Føllingvegen 2

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

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | | | |
|----------|--------------------------------|------------|----|----------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 349 | Bruksnr: | 11 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Føllingvegen 2, 7732 STEINKJER | | | | | | |
| Dato: | 20.11.2025 | Målnummer: | | | | | |

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

| | Ja | Nei |
|---|--------------------------|-------------------------------------|
| Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| I tilfelle ja, hvilke? | | |
| Dato for siste kontroll av anlegget: | | |
| Merknader: Sist kontrolldato på anlegg med måler som slutter på 865 er 25.07.2023 Sist kontrolldato på anlegg med måler som slutter på 896 er 17.11.2005 | | |



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 20.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8867509
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 349
Bruksnr: 11

Adresse: Føllingvegen 2, 7732 Steinkjer

To skorsteiner og tre ildsted

| | | | |
|---------------|----------|----------------|-----------------------------|
| Siste feiing: | 31.10.24 | Feiehyppighet: | Kategori 2, høy sotdannelse |
| Siste tilsyn: | 23.09.25 | Neste tilsyn: | 2030 |

Det er registrert tre ildsted, fordelt på to skorsteinener.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 991.-.

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|----------------|---------------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn | LIA | Beregnet areal | 0 |
| Etablert dato | 13.03.1946 | Historisk oppgitt areal | 0 |
| Oppdatert dato | 16.09.2025 | Historisk arealkilde | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld | 0.03 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | Hjelpelinje vegkant | | |

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

Forretninger

| Brukstilfelle Forretningstype | Forr.dato M.før.dato | Kom. saksref. Annen ref. | Tingl.status Endr.dato | Involverte Berørte |
|--|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|---|
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2020 01.01.2020 | | Tinglyst 01.01.2020 | 349/11 |
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2018 01.01.2018 | | Tinglyst 02.01.2018 | 349/11 |
| Nymatrikulering av grunneiendom Kartforretning | 19.07.1993 22.12.2010 | 66/93 | | 651/1 (1446) 1702-Mnrmangler, 1702-349/30, 349/1, 349/4, 349/9, 349/11, 349/12, 349/15, 349/18, 349/19, 349/21, 349/23, 349/37, 500/1 |
| Skylddeling Skylddeling | 13.03.1946 | | | 349/4, 349/11 |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|---------------------------------|------------|-----------|---|--------|------------|--------------------------|
| Teig med flere matrikkelenheter | 7111196.97 | 623889.68 | 0 | Ja | 1904.8 | Hjelpelinje vegkant (VE) |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|---|--------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| SERBANOIU OVIDIU-CATALIN-ILIE F020791***** | Hjemmelshaver (H) 1/1 | FØLLINGVEGEN 2 7732 7732 STEINKJER | Bosatt (B) |

Adresse

Vegadresse: Føllingvegen 2

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|------------------------|-----------|-----------------|
| Poststed | 7732 STEINKJER | Kirkesogn | 09150408 Føling |
| Grunnkrets | 501 Følling-Hatlinghus | Tettsted | |
| Valgkrets | 9 Kvam | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|----------------|------------------|------|
| 1 | 185055876 | | Enebolig (111) | Tatt i bruk (TB) | |

| | | | | | |
|---|-----------|--|-------------------------------------|------------------|--|
| 2 | 185055868 | | Garasjeuthus anneks til bolig (181) | Tatt i bruk (TB) | |
|---|-----------|--|-------------------------------------|------------------|--|

1: Bygning 185055876: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|--------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | () | BRA Bolig | 445 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 445 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Ja |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

Bygningsstatshistorikk

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

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|----------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Føllingvegen 2 | H0101 | 349/11 | 445 | 0 | 0 | 0 | |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 1 | 94 | 0 | 94 | 0 | 0 | 0 |
| U01 | 0 | 351 | 0 | 351 | 0 | 0 | 0 |

2: Bygning 185055868: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

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

Bygningsstatshistorikk

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

Bruksenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
|------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|

| | | | | | | | | |
|------------|--|---|--------|---|---|---|---|---|
| Unummerert | | - | 349/11 | - | - | - | - | - |
|------------|--|---|--------|---|---|---|---|---|



Steinkjer kommune

Grunnkart

Eiendom: 349/11
Adresse: Føllingvegen 2
Dato: 20.11.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32

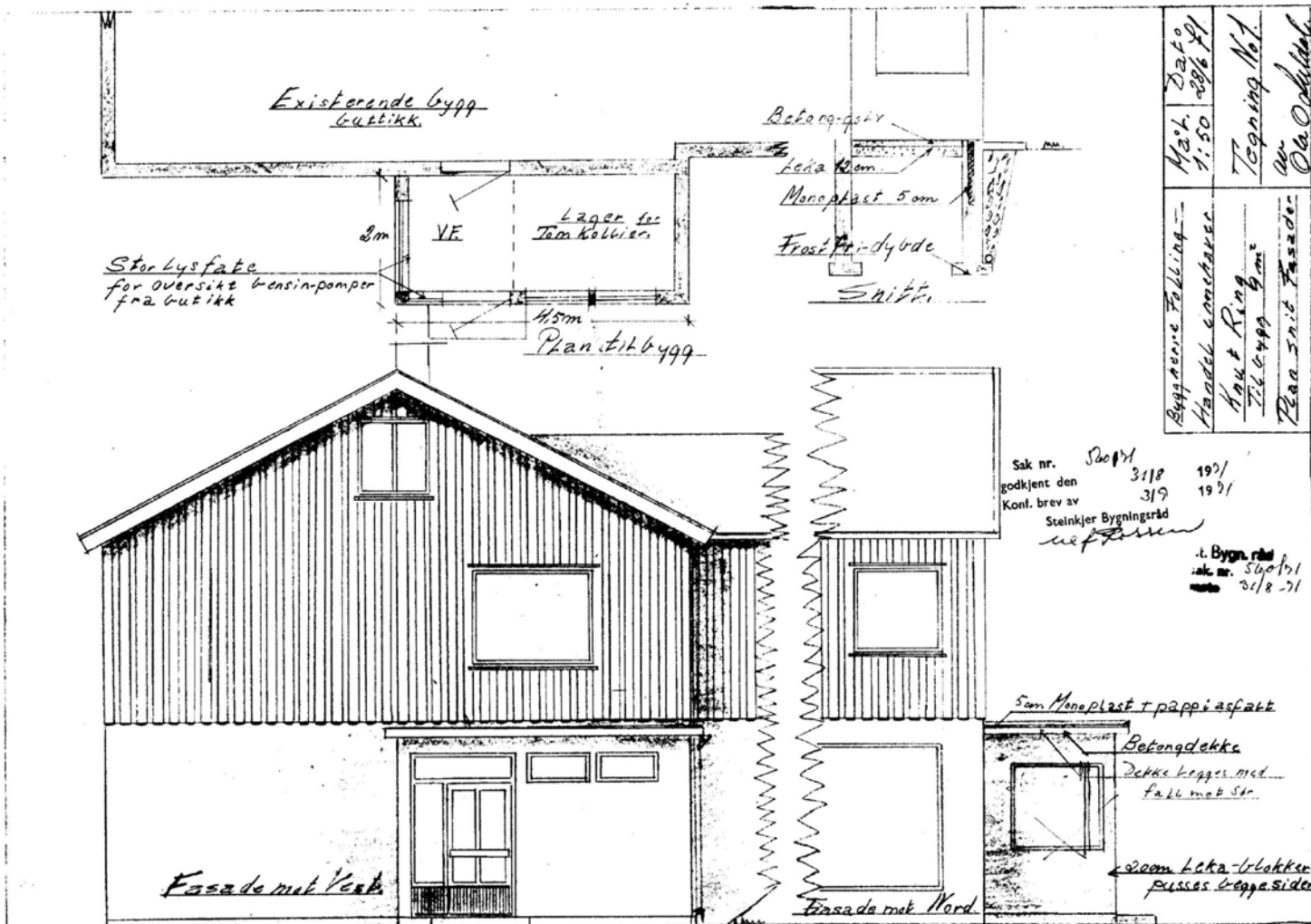
| | | | |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje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



©Norkart 2025
N 7111100

N 7111100

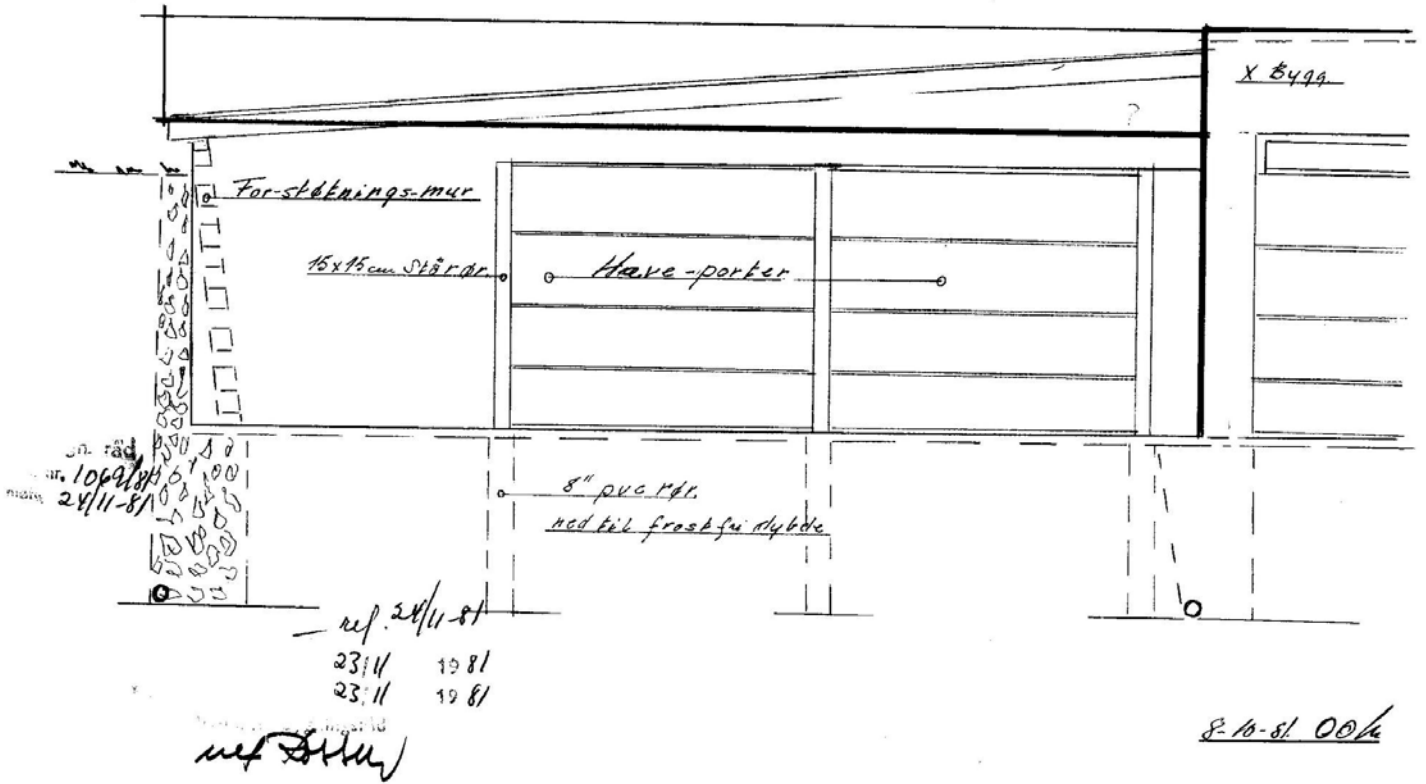
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



| | |
|-------------------|----------------|
| Byggesaks Følling | Måst. Dato |
| Handt. kontrakt | 1:50 28/6 91 |
| Kont. Ring | Teigning No. |
| Tilbygg 6m | av Ole Oskvald |
| Plan snit Fasade | |

Front vegg med porter.

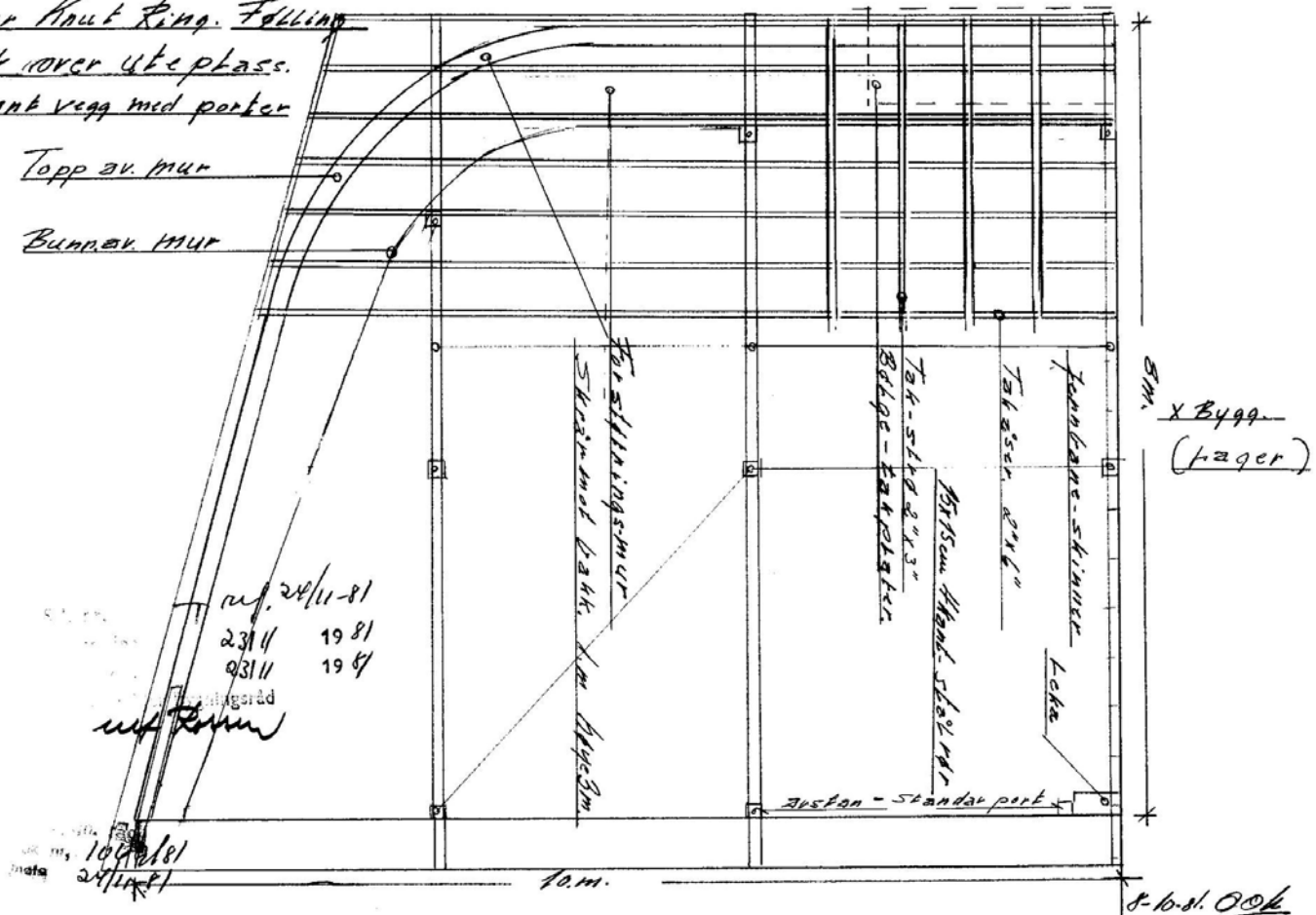
Exec. Knullfang Felling.



Fier Haut Ring. Felling
 Tak over ute plass.
 + front vegg med porter

Topp av mur

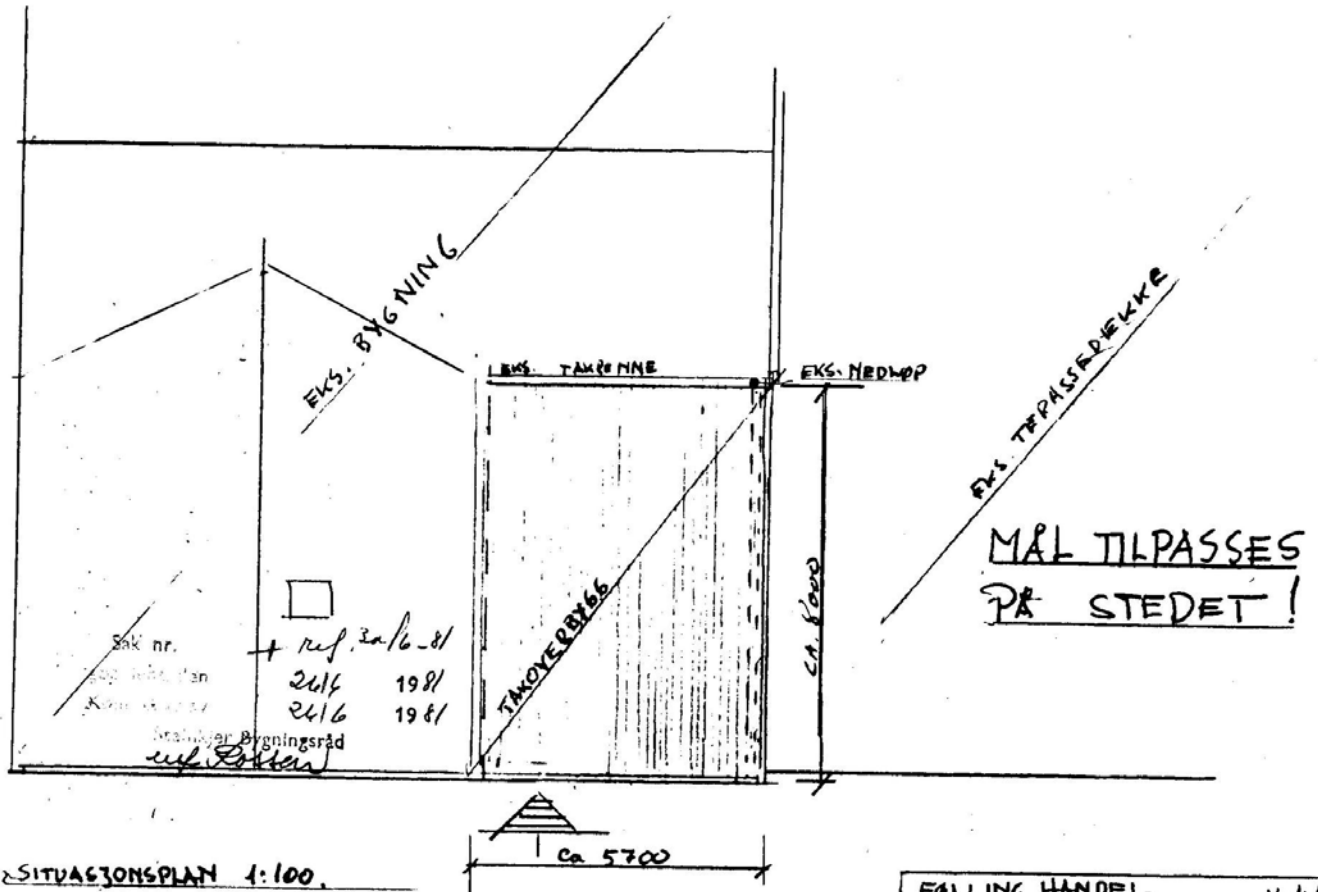
Bunn av mur



mf. 24/11-81
 23/11 1981
 23/11 1981

ingard
 mf. Rosen

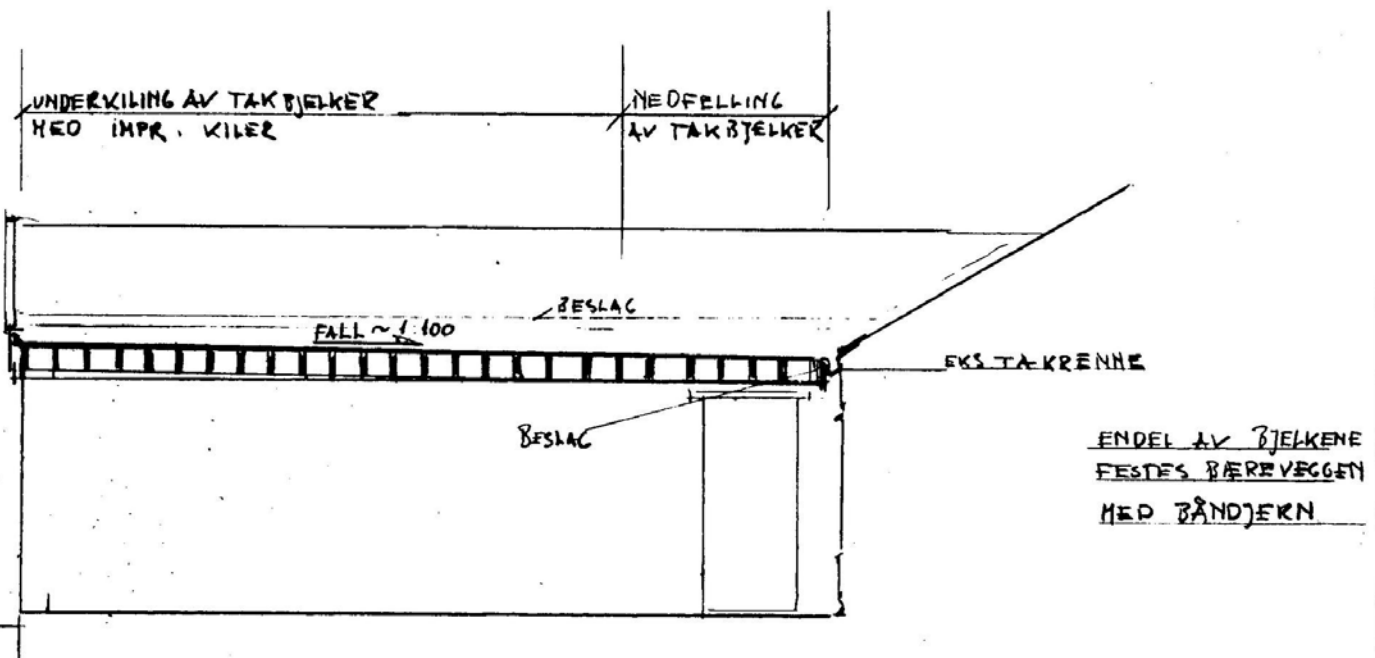
10/11/81
 24/11/81



SITUASJONSPLAN 1:100.

St. Bygn. råd
 Sak. nr. 24/6-81
 møte 30/6-81

| | |
|--|---------|
| ELLING HANDEL TAK OVER INNGANG 2. ETG. Rolf Aushrik d.d. 14/80 | M:1:100 |
|--|---------|



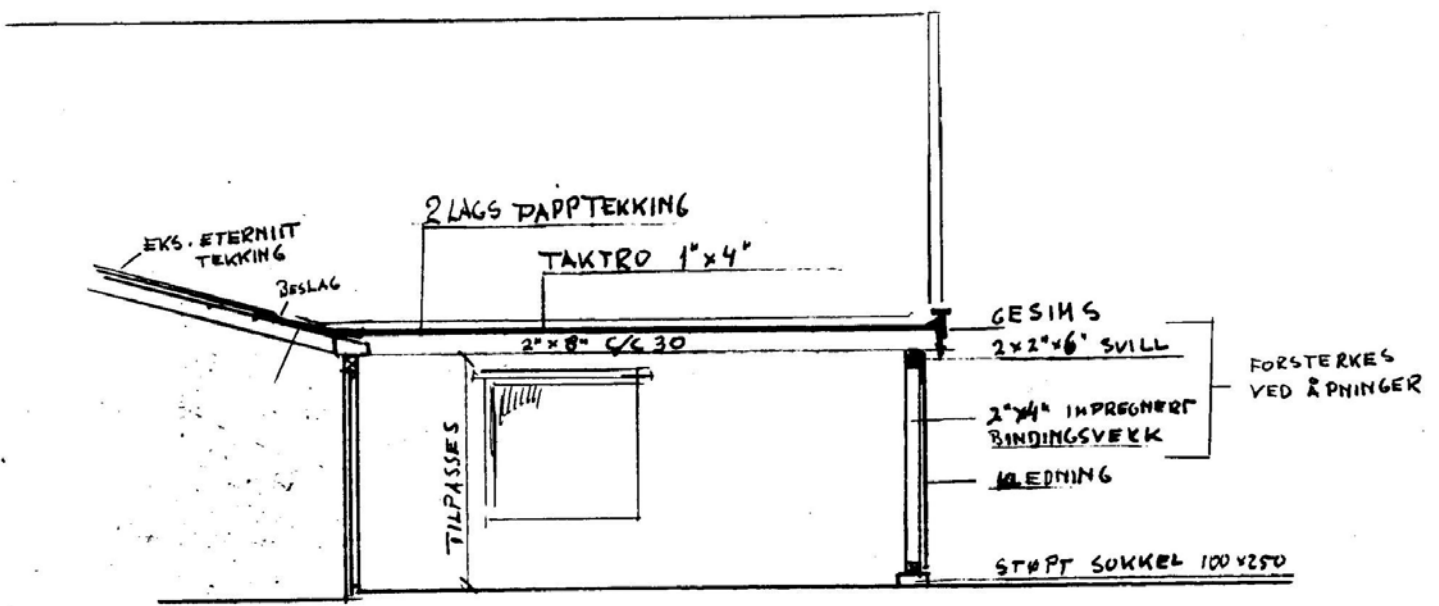
SNITT 1:50

Bygn. råd
Sak. nr. 604/81
Møte 30/6-81

Sak nr. + ref. 346/81
 avkjøpt den 26/6 1981
 avkjøpt den 26/6 1981
 Scenskjøtt Bygningsråd
 ref. Larsen

| | |
|------------------|------|
| FØLLING HANDEL | H= |
| TAK OVER INNGANG | 1:50 |
| 2. ETG. | |

Rolf Austrvik
14/9-80

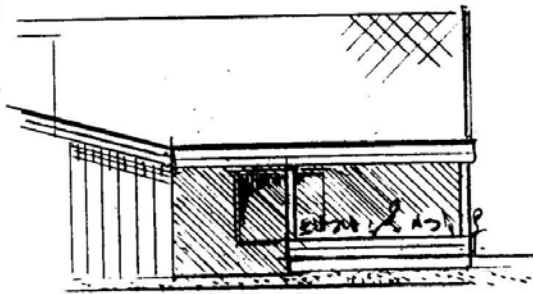


SNITT 1:50

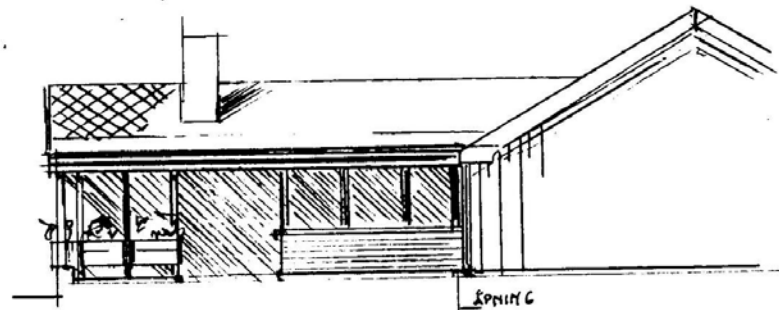
St. Bygn. råd
 Sak nr. 604/81
 foto 306-81

+ ref. 306-81
 2616 1981
 2616 1981
 bygningens byggeråd
 utt. Lassen

| | |
|------------------|------|
| FØLLING HANDEL | M = |
| TAK OVER INNGANG | 1:50 |
| 2. RTG. | |
| Rolf Aurbach | |
| St. kj. 144-80 | |



FASADE SØR



FASADE ØST

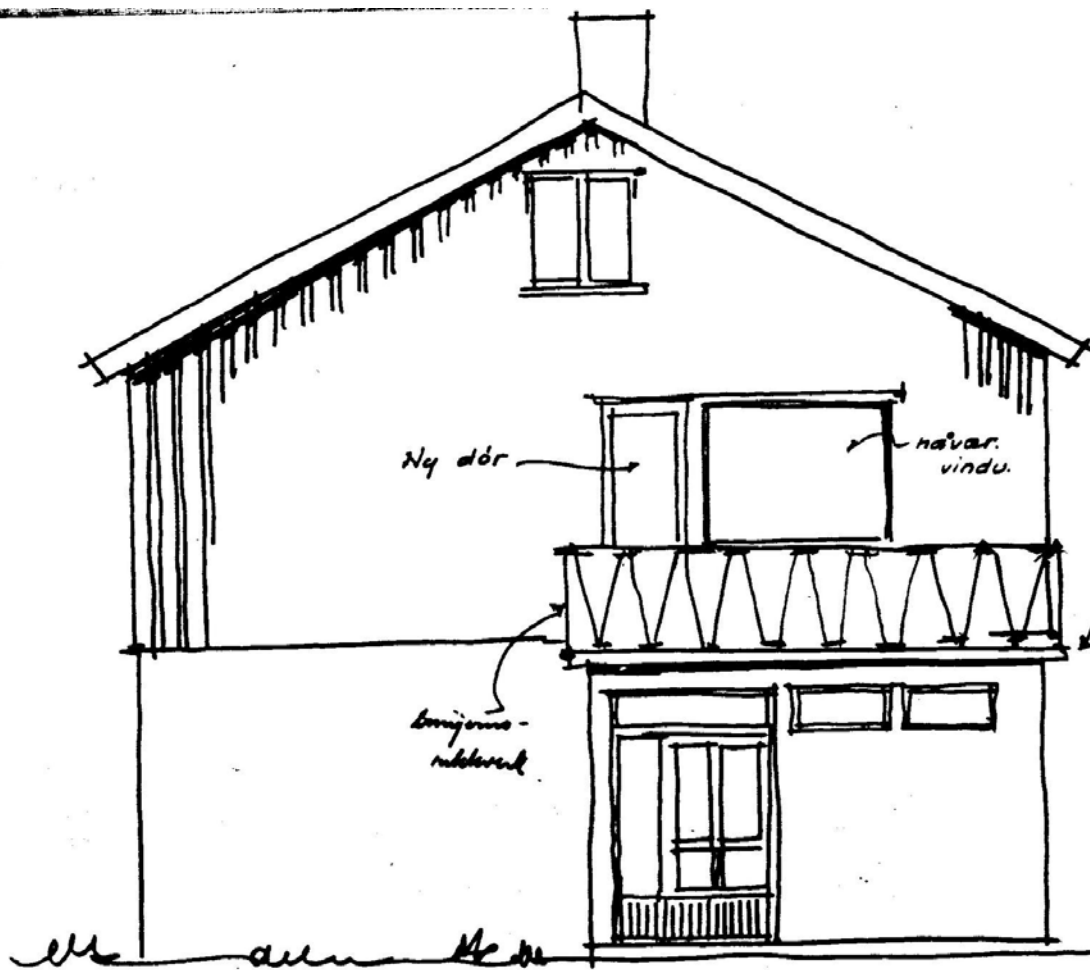
H3. FASADEN FORUTSETTER AT
BÆREVEGGENS STENDERE
ER MIN. 4" x 4" (2 x 2" x 4")

Sak nr. *+ ref. 306-81*
 Sak nr. 266 1981
 Sak nr. 266 1981
 Sordaljer Bygningråd
uf Lorse

St. Bygn. råd/
 Sak. nr. *606/81*
 møte *306-81*

| | |
|------------------|-------|
| FØLLING HANDEL | 1/2 |
| TAK OVER INNGANG | 1/100 |
| 2. ETG. | |

Rolf Christensen
 14/9-80



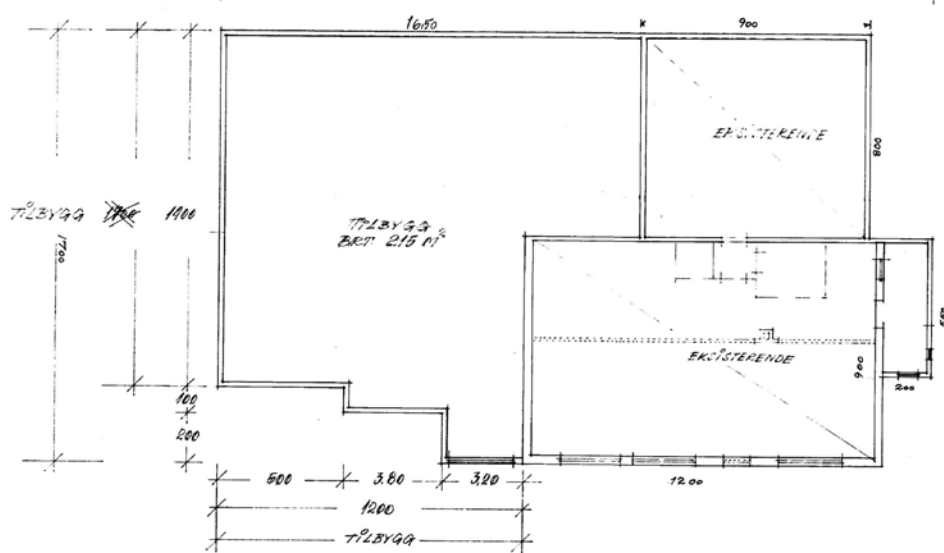
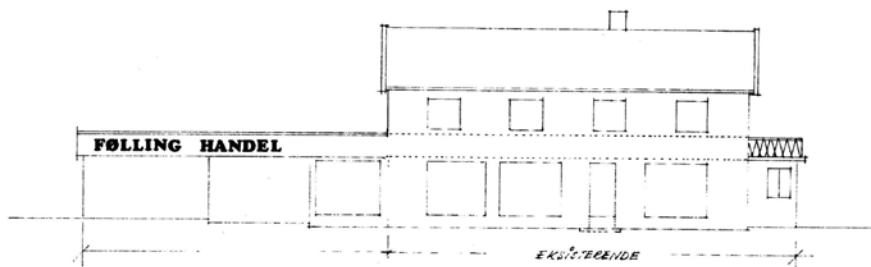
Nåværende støpt dekke
 over utbygg (1971)

S-LAGET

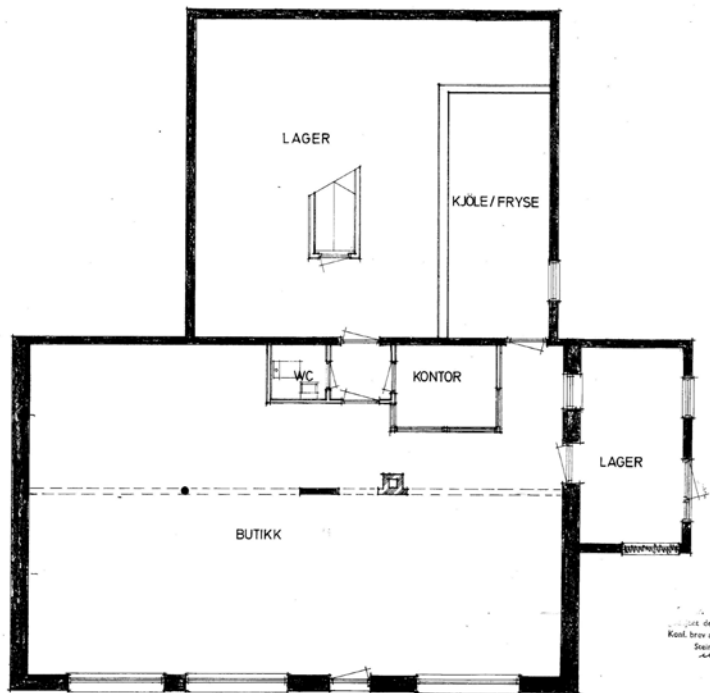
FØLLING
 UTBYGG MOT
 VEST. GODKJENT
 I 71.
 REKKVERK OG
 VERANDADØR
 FOR BESTYRER-
 LEILIGHET.

Godkjennes!
 8.5. 1973
 Alf Torren
 Bygningssjefen i Jorvik

MOT VEST.



| | | | |
|------------------------------|--|------------|---------|
| FØLLING HANDEL VKNUT RING | | Målestokk | Tegn. |
| | | 1:100 | 9/11 78 |
| Erstatning for: | | Tilrettel. | |
| | | Kb. | |
| Erstatte av: | | KRFF-ENG | NORD |



29/11/99
 19/09
 19/09
 Kof. brev av
 1/10
 19/09
 Statistikk
 oppgjør

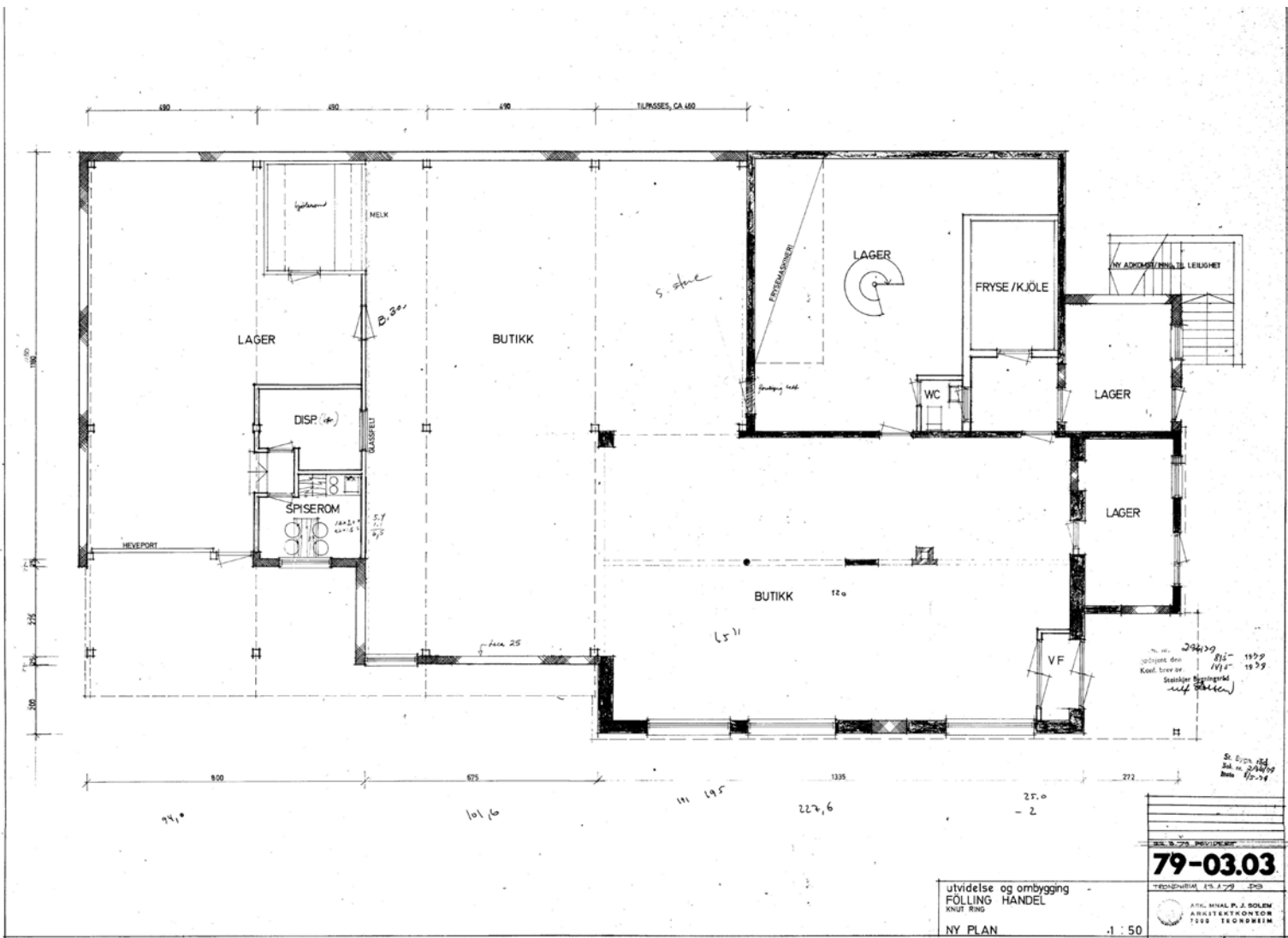
29/11/99
 19/09
 19/09

utvidelse og ombygging
 FØLLING HANDEL
 KONTOR

79-03.01

TRONDHEIM 22.1.79 PPS
 ANS. MAAL P. J. SOLEM
 ARKITEKONTOR
 FRED. TRONDHEIM

EKS. PLAN 1:50



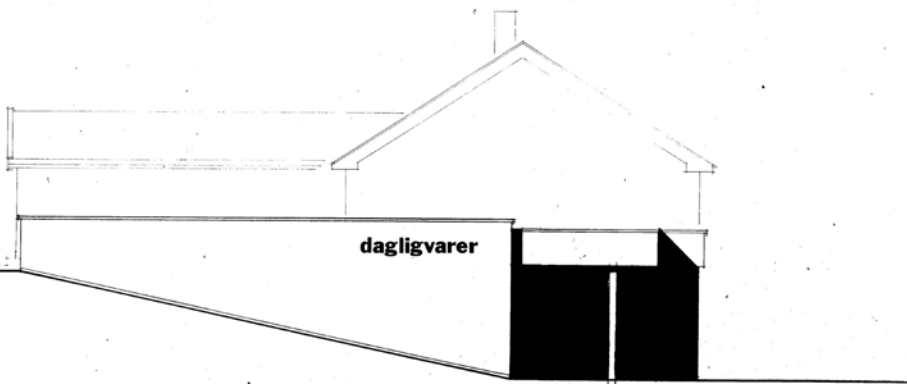
utvidelse og ombygging
 FOLLING HANDEL
 KNUT RING
 NY PLAN

79-03.03

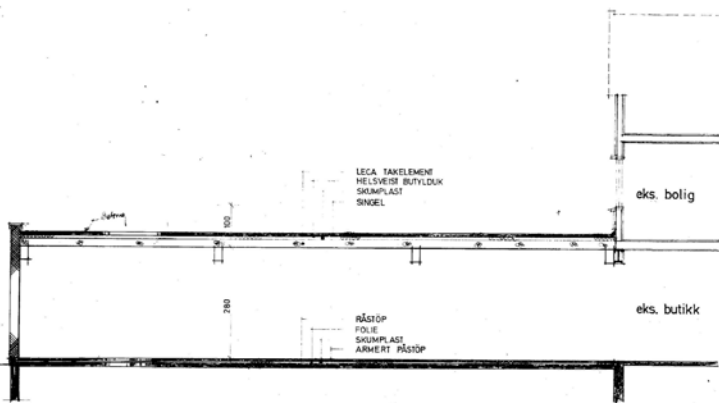
TEGNINGEN ER ET TEGN. 2008

ATC. HVALP. J. SOLBY
 ARKITEKTONER
 7528 TRONDHEIM

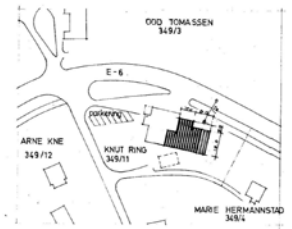
1 : 50



MOT ÖST



SNITT



SIT. PLAN

nr. 204179
 godkjent den 11/12 1979
 Kart. brev nr. 11/12 1979
 Statistisk byggesak nr. 204179

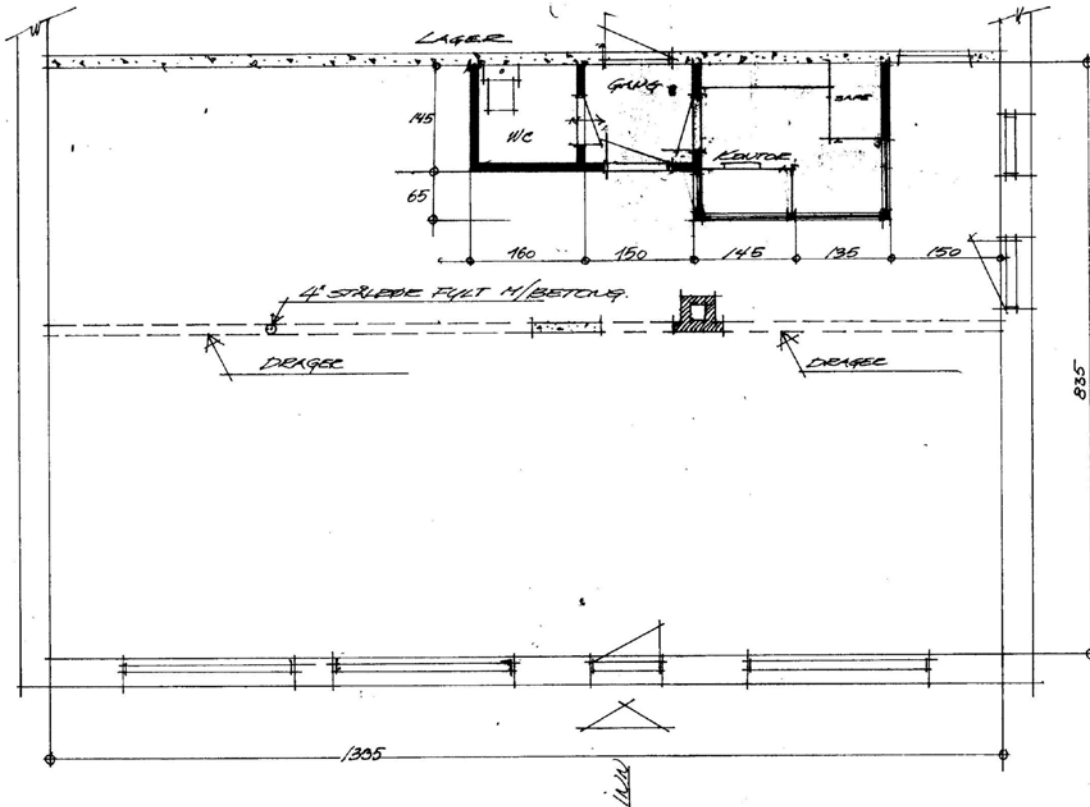
St. Bygn. råd
 Sak. nr. 204179
 innv. 05-79

| | |
|--|--|
| | |
| | |
| | |

79-03.04

utvidelse og ombygging
 FÖLLING HANDEL
 Knut RING
 FASADE, SNITT, SIT. PLAN 1:50, :1000

Arkitektfirmaet
 P. J. SOLEM
 ARKITEKTONTER
 F.S.B. TROMSØ



Sak nr. 584169
 godkjent den 4/11 1969
 Komm. nr. 5711 1969
 St. Byggnadsråd
[Signature]

St. Bygn. råd
 sak. nr. 584169
 dato 4/11-69

| | | |
|--|--------------------|----------|
| FÖLLING & SAMVIRKELAG | MÅL | DATE: |
| FÖLLING | 1:50 | 26-10-69 |
| ETTER TEKNING AV OLAV SANDE ENTREPRENØR | TEKNET AV: | |
| STEINKETER. | <i>[Signature]</i> | FÖLLING |

4892/72.

B/Tr.

Knut Ring,
Følling.

Ang. ferdigattest tilbygg forretning - Følling.

./.. Vedlagt oversendes ferdigattest for tilbygget.
Utførelsen er i samsvar med godkjennelse .-

Steinkjer, den 18. september 1972.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Attar Bardal
bygn.kontr.

4584/71.

Tr.

Knut Ring,
Følling.

Tilbygg for inngang til forretning i Følling.

Deres byggemelding av 28.8.71 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 31. august 1971 (sak 560/71), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:
Det store vindu på kortvegg i vindfang må innskrenkes noe på lengden a.h.t. hjørnekonstruksjonen."

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

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

Steinkjer, den 3. september 1971.

Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
fullm.

| Kommune | Styre, rad. utvalg m. v. | Møtested | Møte dato |
|--|--------------------------|--|--------------|
| Steinkjer | Steinkjer Bygningsråd | Brannstasjonen | 8. mai 1979. |
| Sak nr. | | | |
| UR/Tr. 14. mai 1979. Jnr. 2618/79. | | | |
| <u>296/79. Følling Handel v/Knut Ring.</u> | | | |
| <u>Tilbygg.</u> | | | |
| Ref. byggemelding med nabovarsel datert 15.1.79, mottatt 4.4.79. | | | |
| Nåværende bygg har en grunnflate på 205 m ² i to etasjer. Tilbygg er på 250 m ² i en etasje. Samlet gulvflate blir brutto 660 m ² . | | | |
| Avstand til midte E-6 blir etter kartet ca. 12 m. | | | |
| Ref. oversendelse til vegsjefen 14.11.78 og vegsjefens svar datert 28.11.78. | | | |
| Ref. uttalelse fra byingeniøren datert 4.12.78 og fra brannsjefen 5.1.79. | | | |
| Tilbygg inneholder butikk, spiserom, lager og kjølerom. | | | |
| Butikkfronten er avtrappet bakover i f.t. E-6-. | | | |
| <u>Forslag til vedtak:</u> | | | |
| Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår: | | | |
| 1. Vegsjefens uttalelse til de endelige tegninger må innhentes før byggestart, kfr. brev til Følling Handel datert 28.11.78. | | | |
| 2. Sanitæranlegget må av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart. Det må anlegges 3 kamret slamavskiller. | | | |
| 3. Brannsjefens merknader 1-3 i brev av 5.1.79 må tas til følge. | | | |
| 4. Arbeidstilsynets uttalelse må innhentes snarest. Det må i den forbindelse redegjøres for antall ansatte, garderobeforhold og toaletter. | | | |
| Enstemmig vedtatt | | | |
| De bes gi beskjed hertil om kontroll. | | | |
| Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarrsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes sendt i retur hertil i undertegnet stand.- | | | |
| Sign. | | Utskrift sendt til | |
| Rett utskrift bekreftes: | | Følling Handel v/Knut Ring, 7700 Steinkjer | |
| <i>Aasta Trøbak</i> Aasta Trøbak | | Ark. mnal. P.J.Solem, Tingv.3c, 7000 Trondheim | |

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 5721/81
HH/tv

Følling Handel
v/Knut Ring
Følling
7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest tilbygg og ombygging på Følling Handel, på eiendommen Lia,
gnr. 349, bnr. 11,22 og 23 i Følling.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 14.10.81 hvor
De selv og undertegnede var tilstede.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

Avtrekk må fullføres som avtalt.

Slangerull monteres ved vannledningsopplegg i nytt lager.

På dør fra butikk til lager monteres selvlukker.

Dør fra butikk og inn til lager 2 kles med tennvernende plate A 20.

Slangerull monteres i forbindelse med leilighet som avtalt.

Utførelsen er ellers i samsvar med godkjente tegninger.

Steinkjer, den 2. november 1981

Ulf Rossen
bygn.sjef

Håkon Holmlie
bygn. kontr.

Gjenpart: Olaf Sande Entreprenørforretning A/S
v/ansv.h. Rolf Autsvik, her.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 6261/81.
UR/Tr.

Følling Handel,
Følløng

Tak over utelager.

Jeg viser til befaring først på oktober.

Byggemelding datert 6.10.81 med tegninger datert 8.10.81 er mottatt og kan med dette godkjennes.

Saken refereres i bygningsråd 24. november 1981.

De bes gi beskjed hertil om kontroll.

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

Steinkjer, den 23. november 1981.

Med hilsen

U.R.

Ulf Rossen
bygn. sjef

St. Bygn. råd
Sak. nr. 1062/81
møte 21/11 - 81

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 3449/81.
UR/Tr.

Knut Ring,
Følling

Tak over inngang til leilighet i forretningsbygg.

Byggemelding datert 4.6.81 er mottatt, og godkjennes med følgende merknad :
Løsningen er ikke vellykket, estetisk sett. Det burde overveies om det var mulig å trekke inngangsdøren t.eks. 1 m. inn fra yttervegg.

Saken refereres i bygningsråd 30. juni.

De bes gi beskjed hertil om kontroll.

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

Steinkjer, den 26. juni 1981.
Med hilsen

W.R.
Ulf Rossen
bygn. sjef

St. Bygn. råd
Sak. nr. 604/81
møte 30/6-81

128/70.

Følling Samvirkeleg,
Følling:

Ang. ferdigattest ominnredning butikk gnr. 349/11.

./.. Vedlagt oversendes ferdigattest for ominnredning butikk på ovennevnte eiendom.

Arbeidet er utført i samsvar med godkjente planer.

Steinkjer, den 12. januar 1970.

Ulf Rossen
bygn. sjef

Ottar Bardal
bygn.kontr.

Gjenpart sendt: ansv.h. Trond Ryan, Følling.

4512/69.

Tr.

Følling Samvirkeag,

Følling.

Ominnrødning - samvirkeagets butikk.

Nye tegninger vedr. ovennevnte ble framlagt og behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 4. november 1969 (sak 584/69), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Planene godkjennes på disse vilkår:

1. Det skal monteres servant på klosett.
2. Statisk beregning må gjennomgås på nytt, da det ikke er regnet med belastning fra kvist og ikke tatt med opplegg ved yttervegg og pipe.
3. Sanitæranlegget må av rørlegger anmeldes til byingenisren.

De bør gi beskjed hertil - for kontroll.-

Steinkjer, den 5. november 1969.

Bjarne Skogseth
bygn. inspekter

Aasta Trøbaki
fullm.



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 20.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

| | | | | | | | | | |
|------------|--------------------------------|----------|-----|----------|----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 5006 | Gårdsnr. | 349 | Bruksnr. | 11 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Føllingvegen 2, 7732 STEINKJER | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 50042018009 |
| Navn | Kommunedelplan Følling |
| Plantype | Kommunedelplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 25.10.2018 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1485/2018001_bestemmelser.pdf |
| Delarealer | Delareal 1 905 m ² Arealbruk Næringsvirksomhet,Nåværende |



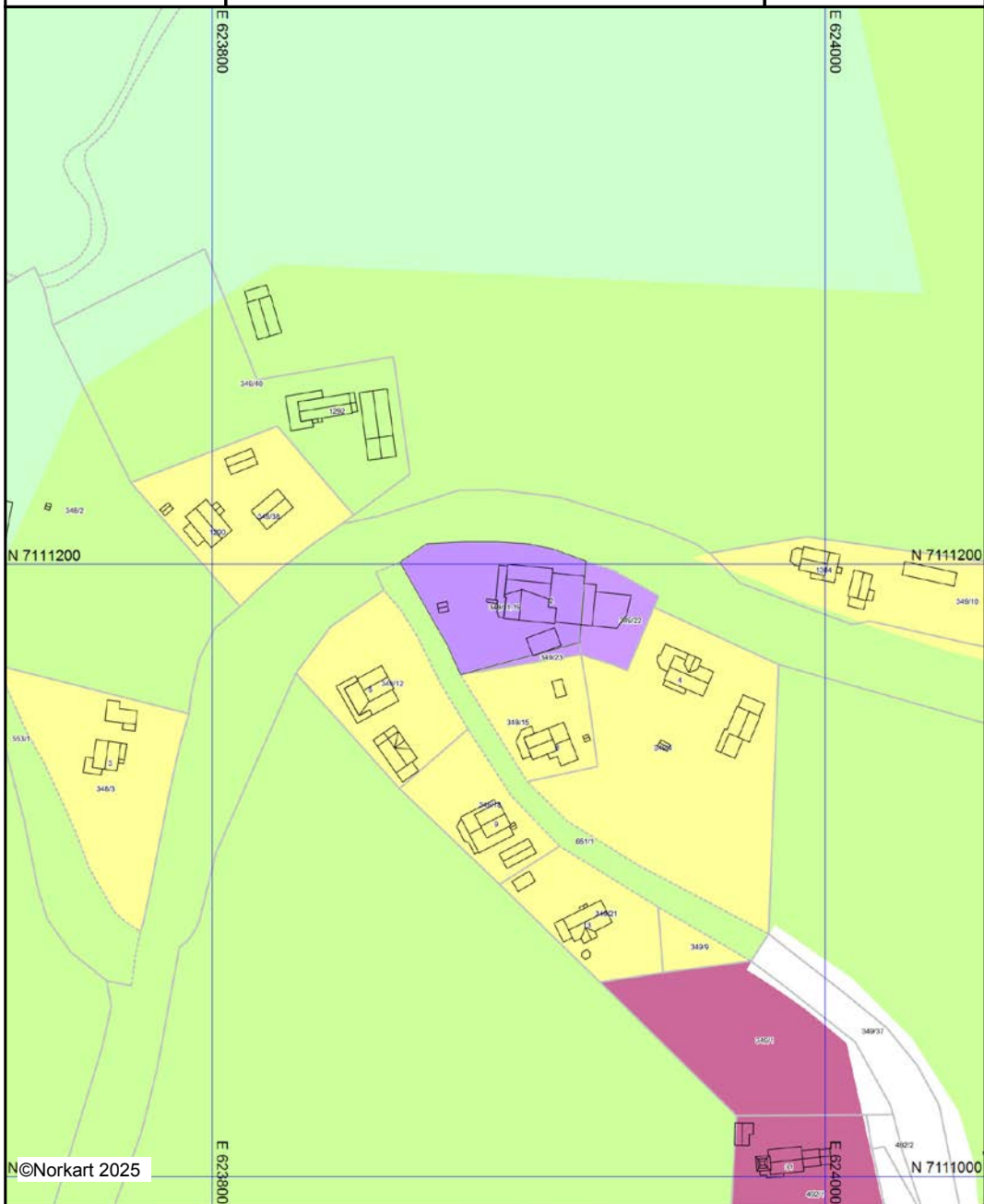
Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 349/11
Adresse: Føllingvegen 2
Utskriftsdato: 20.11.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32




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


Tegnforklaring


Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006


Detaljeringsgrense

Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt

 Boligbebyggelse - nåværende


 Næringsbebyggelse - nåværende

 Grav og urnelund - nåværende

 LNFR-areal - nåværende

 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

Planens begrensning

Grense for arealformål

Hovedveg - nåværende

Samleveg - nåværende

Adkomstveg - nåværende

Gang-/sykkelveg - nåværende

ERKLÆRING OM VEGRETT

Undertegnede Knut Ring gir herved eieren av eiendommen Kirkli, gnr. 349, bnr. 4 i Steinkjer, vegrett over min eiendom Lia, bnr. 349, bnr. 11 i Steinkjer. Eieren av Kirkli skal ha rett til å bruke min innkjørselsveg fra kommunal veg fram til avkjørselen til min garasje, og derfra den vegen som er opparbeidet fram til grensen mot eiendommen Kirkli. Vegen skal fortsatt begrenses til den bredde den hittil har hatt. Vegen er inntegnet på skisse vedheftet erklæringen.

*Veid 1 kr
500,-*

Steinkjer den 7. mars 1979

-----
Knut Ring

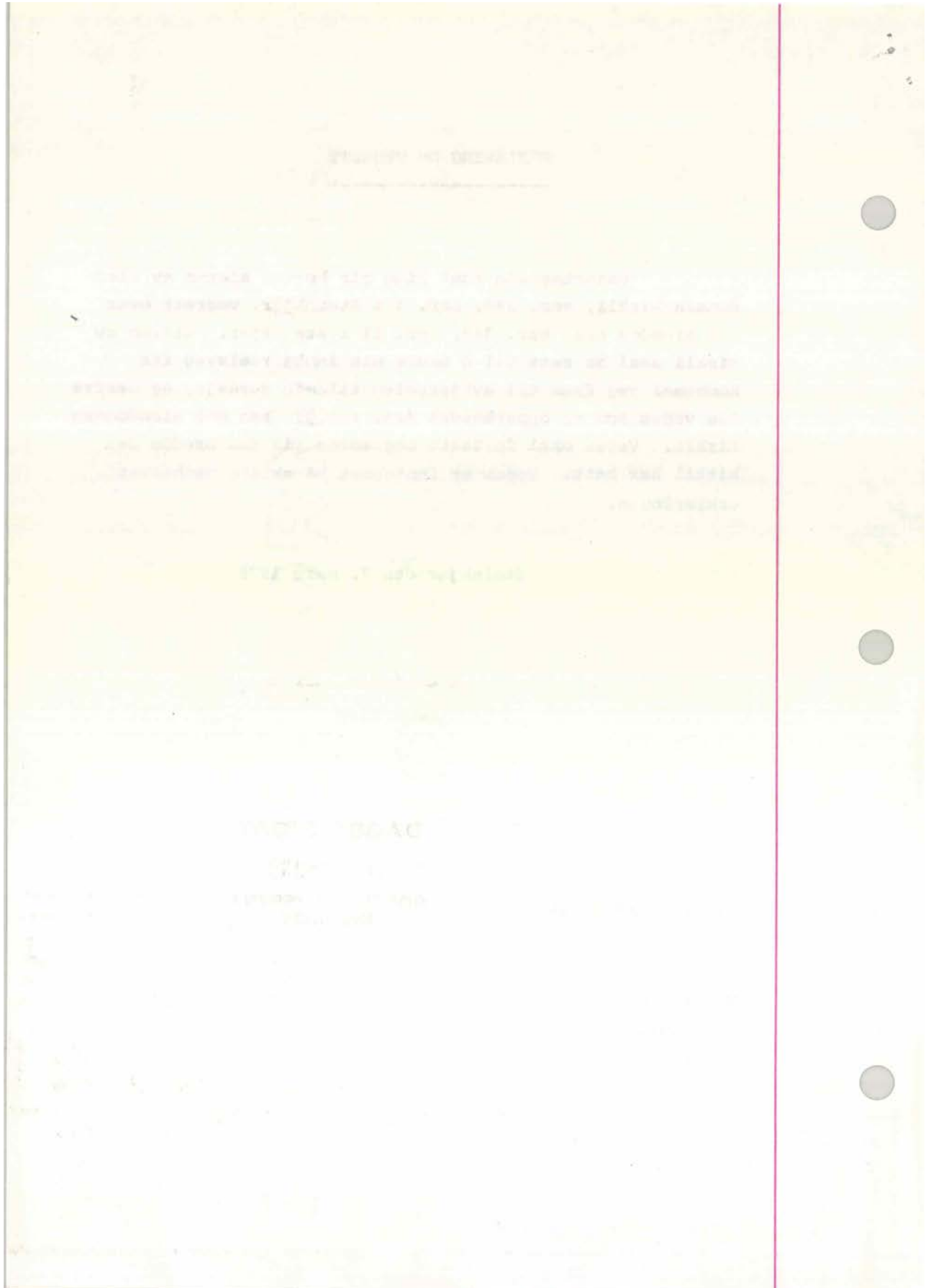
DAGBOKFØRT

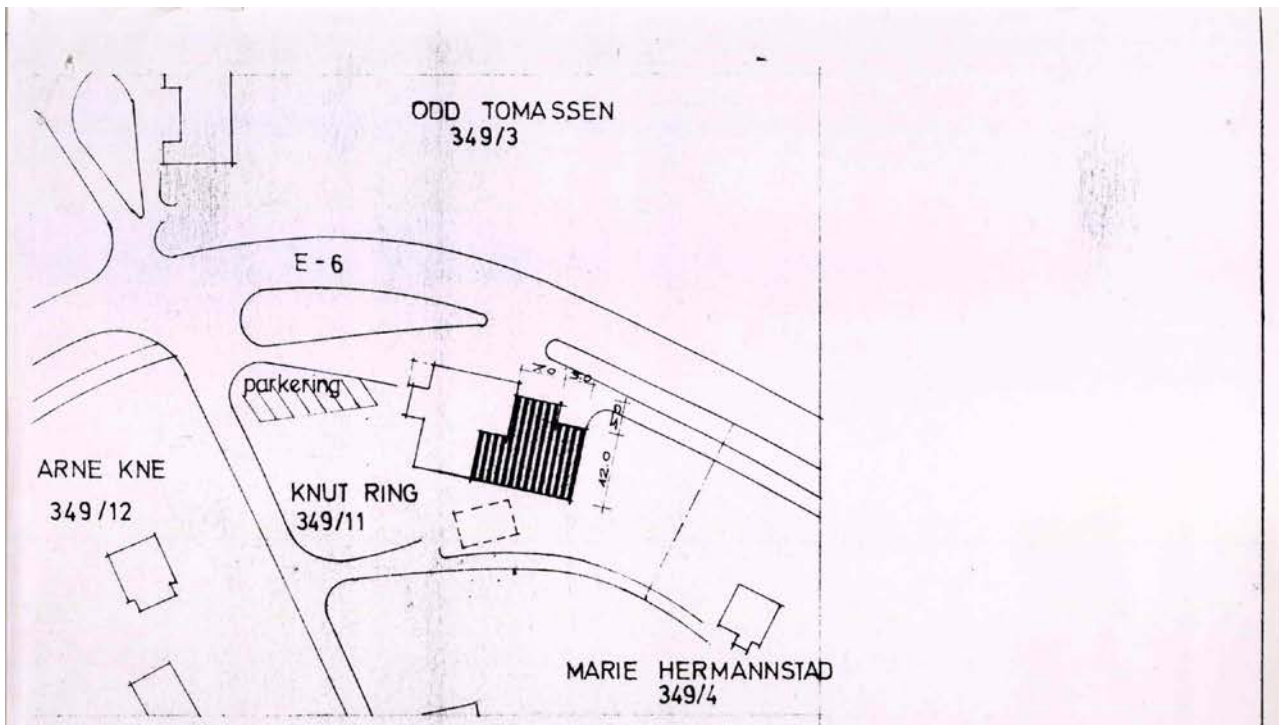
16 MAR 79 01939

SØRENSEN VEREN I
INDERØY

Til vitterlighet:


Morten Koldaas
advokat





SIT. PLAN

| |
|--|
| |
| |
| |
| |
| |
| |

79-03.04

TRONDHEIM 15.1.79 PS

utvidelse og ombygging
FÖLLING HANDEL
KNUT RING

ING. ROALD P. J. SOLEM
ARHITEKTKONTOR
7000 TRONDHEIM

FASADE, SNITT, SIT. PLAN 1:50, : 1000

Nabolagsprofil

Føllingvegen 2

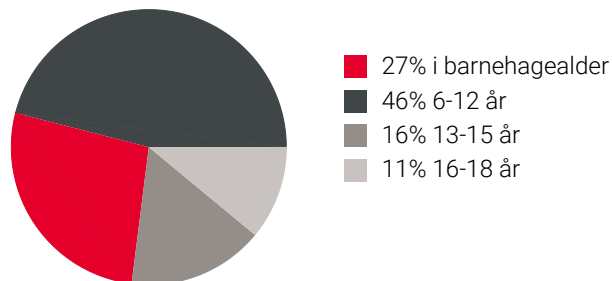
Offentlig transport

| | |
|---------------------|--------------|
| 🚶 Følling | 2 min 🚶 |
| Linje 690 | 0.2 km |
| 🚶 Steinkjer stasjon | 14 min 🚶 |
| Linje F7, R70 | 12.7 km |
| ✈️ Namsos lufthavn | 1 t 🚶 |
| ✈️ Trondheim Værnes | 1 t 33 min 🚶 |

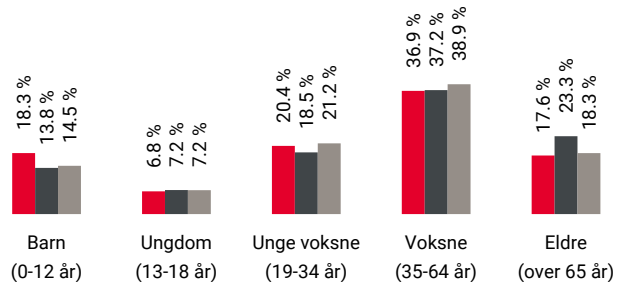
Skoler

| | |
|-----------------------------------|----------|
| Kvam skole (1-7 kl.) | 9 min 🚶 |
| 73 elever, 4 klasser | 10.8 km |
| Egge barneskole (1-7 kl.) | 10 min 🚶 |
| 314 elever, 21 klasser | 9.9 km |
| Beitstad skole (1-7 kl.) | 9 min 🚶 |
| 147 elever, 13 klasser | 10.6 km |
| Egge ungdomsskole (8-10 kl.) | 9 min 🚶 |
| 293 elever, 17 klasser | 9.6 km |
| Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) | 14 min 🚶 |
| 499 elever, 37 klasser | 13.1 km |
| Steinkjer vgs | 14 min 🚶 |
| 750 elever, 44 klasser | 13.1 km |
| Mære landbruksskole | 24 min 🚶 |
| 165 elever | 24.2 km |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|-----------------------------|-----------|---------------|
| Grunkrets: Følling-hatli... | 281 | 146 |
| Kommune: Steinkjer | 24 004 | 11 970 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

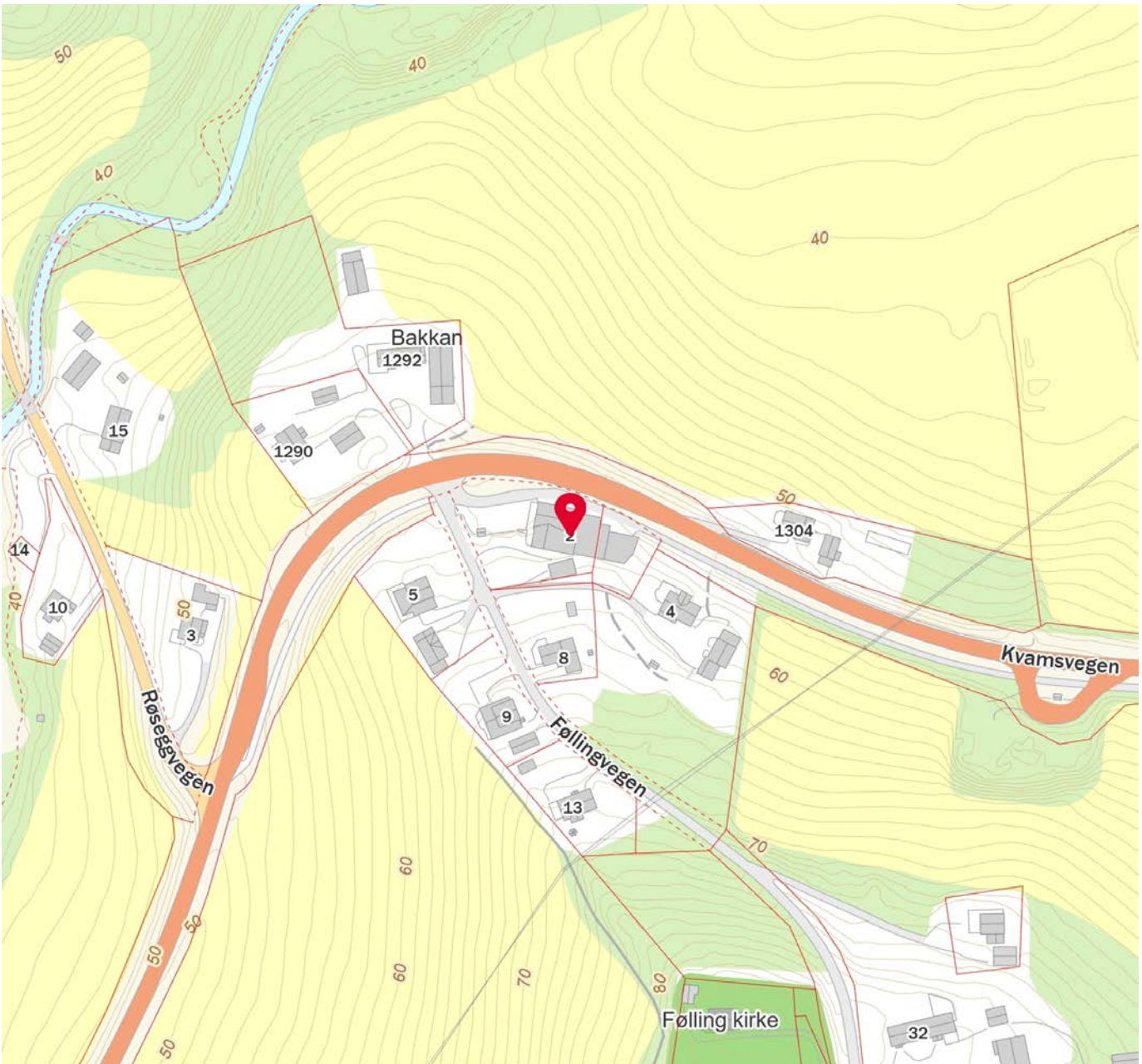
| | |
|----------------------------------|----------|
| Følling barnehage (1-5 år) | 16 min 🚶 |
| 25 barn | 1.6 km |
| Jåddåren gårdsbarnehage (1-5 år) | 5 min 🚶 |
| 22 barn | 5.6 km |
| Egge barnehage (1-5 år) | 9 min 🚶 |
| 63 barn | 9.3 km |


Dagligvare

| | |
|-------------------------|---------|
| Coop Prix Beitstad | 9 min 🚶 |
| Post i butikk | 10.2 km |
| Coop Marked Kvam | 9 min 🚶 |
| Post i butikk, PostNord | 11.1 km |

Sport

| | |
|---------------------------------|----------|
| ⚽ Sem skole | 10 min 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill | 0.9 km |
| ⚽ Semsmyra stadion | 20 min 🚶 |
| Fotball | 1.9 km |
| 🏊 3T-Steinkjer | 14 min 🚶 |
| 🏊 Care Treningssenter Steinkjer | 14 min 🚶 |



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkninger
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Føllingvegen 2
7732 STEINKJERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas HøinTelefon: 481 45 822
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre