



aktiv.

Løsvingen 46, 7712 STEINKJER

**Lø- Romslig familiebolig med
garasje og grillhus. Attraktiv
beliggenhet med kort veg til
barnehage og skole m.m.**



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 73 600,-
Total ink omk.: Kr 2 963 600,-
Selger: Geir Ove Malvik

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 221/278 kvm
Tomtstr.: 945.2 m²
Soverom: 5
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 454
Oppdragsnr.: 1708250019

Din nye bolig?

Velkommen til Løsvingen 46!

- Romslig bolig over 3 plan
- Attraktiv beliggenhet
- Garasje
- Flat, lettstelt tomt
- Mulighet for snarlig overtakelse

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Egenerklæring	108
Nabolagsprofil	113
Tegninger mottatt fra kommunen	116
Vedtak fra kommunen	125
Kommunale avgifter	136
Sammendrag fra boligmappa	137
Kommuneplankart	138
Planopplysninger	140
Budskjema	148

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 221 m²

BRA - e: 57 m²

BRA totalt: 278 m²

TBA: 65 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 87 m²

1. etasje

BRA-i: 92 m²

BRA-e: 9 m²

2. etasje

BRA-i: 42 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

65 m²

Grillhytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 38 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig bod er tatt med som BRA-e i ny arealstandard men er ikke tatt med i den gamle arealstandard.

Deler av areal på loft regnes ikke som målbart på grunn av for lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

945.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 945 kvm.

Tomten er opparbeidet med asfaltert innkjørsel og grøntarealer.

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.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Lø barnehage (1-5 år) 0.2 km

Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) 1.8 km

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 1.9 km

Skoler

Lø skole (1-7 kl.) 0.4 km

Steinkjer skole (1-7 kl.) 2.1 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 3.3 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 5.5 km

Steinkjer vgs. 3.3 km

Mære landbruksskole 11 km

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament. Terrenget ved boligen er i all hovedsak flatt.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjon av A-takstoler. Taktekingen er av betongtakstein. Det er etablert takrenner og nedløp av både metall og plast. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Grillhytten er oppført i treverk. Det er liggende kledning, pyramidetak tekket med pappshingel. Det er benker og bål plass inne i hytten. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Garasjen har støpt dekke. Vegger av treverk, utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket har saltakskonstruksjon og er tekket med betongstein. Nyere Leddport i metall. Bygget er ikke tilstandsvurdert.

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft".

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Bådevtak og takteking har passert 30 år, og nådd en alder der risikoen for skader øker.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Lokal utbedring må utføres.

Mose på taket anbefales fjernet.

Det nærmer seg tiden for å skifte både takteking og undertak.

Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner og nedløp av både metall og plast. Det er etablert takstige.

Det er pipehatt og luftehatt til kloakk av metall.

Takrenner av metall er opplyst å være fra 2023

Vurdering av avvik:

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

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

Over halvparten av forventet brukstid på plastrenner og nedløp er passert, og de har nådd en alder der risikoen for skader øker.

Taket er over 27 grader og pr i dag ville det vært krav om snøfangere.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres stedvis værslitt kledning.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Overflatebehandling og noe utskiftninger må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking"

Takkonstruksjon av A-takstoler.

Det er etablert knevegger der det er delvis inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det registreres små spor etter mus (enkelte muselort). Omfanget av eventuelle museproblemer basert på synlig muselort er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å kunne si noe om det er mus i boligen pr i dag, og et eventuelt omfang av dette.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er vinduer fra byggeår, fra 2006/2007, 2023 (stort stuevindu) og fra 2025 (vinduer på soverom i kjeller).

Vurdering av avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte av de eldste vinduene er slitt. Baderomsvinduet har fuktmerker på innsiden. De eldste vinduene er årsak til at TG-2 settes.

Vinduer av nyere dato gis TG-1.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkongdøren er fra byggeår, mens ytterdøren er fra 2007.

Vurdering av avvik:

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det er avvik:

Det registreres små utettheter mellom karm og dørbblad i hjørner på ytterdør.

Vrider på ytterdør «henger» og spretter ikke opp av seg selv ved bruk.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Dører må justeres.

Ytterdør bør justeres så den tetter godt.

Vrider må smøres/justeres så den går ikke henger ved bruk.

Markterrasse

Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konstruksjonene har skjevheter.

Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det er ikke mulig å inspisere underliggende bjelker, så tilstanden på disse er ukjent.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Lokal utbedring må utføres.

Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Balkong ved stue.

Det er etablert en takoverbygd balkong i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er støpte.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad

2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det registreres mindre skjevheter på flere rom.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Det er montert ildsted i kjellergang og i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det er avvik:

Brannvesenet Midt IKS har i sin rapport opplyst om at det er et riss i element ved røykrør i 1. etasje. Risset er mindre enn 2mm og det kreves ikke utbedring pr dags dato.

Det mangler luke i knerør for inspeksjon og feiing av røykrøret i kjellergang.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det bør etableres knerør med luke så inspeksjon og feiing av knerør blir mulig.

Rom under terreng

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering".

Gulvet er av betong, har laminat, belegg og fliser. Veggene har plater og panel.

Hulltaking er foretatt i åpning i vegg bak varmtvannsbereder på vaskerom. Svill på yttervegg var tilgjengelig der.

Vurdering av avvik:

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ved piggmåling i trevirke i åpen del av vegg bak varmtvannsbereder registreres det et noe høyt fuktnivå. Det måles en vektprosent fukt på 18. Dette er over faregrensen for utvikling av fuktskader.

Ventiler i grunnmur er tettet, så den eneste luftingen er fra spalteventiler på soverom.

Konsekvens/tiltak

Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på

eventuelle skader.

Andre tiltak:

Forholdet bør observeres over tid for å se om det er stabilt, eller om det er under utvikling.

Flere vegger bør undersøkes for fukt, og eventuelle tiltak vurderes etter nærmere undersøkelser.

Bedre lufting bør etableres.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert/malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det er avvik:

Del av trappen som går ned til kjeller er slipt, men ikke lakkert/malt igjen.

Det registreres en mindre skade på håndløper på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tiltak:

Trapp må lakkeres/males.

Utbedring av skade på håndløper på rekkverk bør utbedres om mulig.

Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm/terskel.

Det registreres løse vridere.

En dør i kjelleren er påbegynt overflatebehandlet, men dette er ikke ferdigstilt.

Konsekvens/tiltak

Enkelte dører må justeres.

Tiltak:

Løse vridere må festes for å unngå skader på dørene.

Overflatebehandling på dør der dette er påbegynt bør ferdigstilles.

1. etasje Bad

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak:

Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik:

Fliser på den nye delen av badet er ujevnt lagt, så gulvet har en ujevn overflate.

Det er målt 15 mm høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved før og topp slukrist. Fallet er mindre enn 1/100 mot sluk på hele rommet.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det anbefales å etablere bedre fall til sluk fra hele rommet.

Høyere vanntett sjikt ved dør bør etableres for å bedre vannsikkerheten.

Forholdet med bom i flis bør overvåkes over tid for å se om det er stabilt, eller om det er under utvikling (flisefuger sprekker og/eller flis løsner).

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Del av badet der sluken er trolig fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Smøremembran har passert 15 år og nådd en alder der risikoen for skader øker.

Slukløsningen har passert 30 år og nådd en alder der risikoen for skader øker.

Det er ikke synlig membran i sluk.

Rørgjennomføringer i gulv har ikke tettesjikt 25 mm opp fra gulv.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tettesjikt ved rørgjennomføringer bør etableres og nå minst 25 mm opp over gulvet.

Om mulig innhent dokumentasjon på bruk av membran på opprinnelig del av badet.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar med åpen dusj.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget

sisterner.

Det er påvist skader på innredning.

Det er fuktskader på servantskapet.

Det er mulig å løfte av et lokk å se inn bak det innebygde toalettet, men det er ikke synliggjøring av lekkasjevann ut over dette. Lekkasjevann som kommet ut i kasse bak toalettet vil renne inn i bakenfor- og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak:

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Lokal utbedring må utføres.

Fuktskader på innredning bør utbedres.

Vannstoppsystem anbefales etablert ved innebygd toalett.

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Bad kjeller

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Silikonfuge i hjørnet i dusjen har stedvis begynt å løsne.

Det registreres noe nivåforskjell mellom enkelte fliser (enkelte stikker litt lengre ut, så det blir en liten kant).

Noen bruksmerker og små riss i maling på veggplater er registrert.

Det registreres riss i flis under toalettet.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Ny fuge bør legges i hjørnet.

Bruksmerker og riss på plater bør utbedres.

Skadet flis under toalettet bør skiftes, og det bør kontrolleres om toalettet er tilstrekkelig understøttet så eventuell ny flis ikke sprekker på nytt.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Eier informerte om at det ble brukt membran.

Vurdering av avvik:

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig membran under klemring i sluk, så bruk av membran kan ikke

bekreftes. Eier informerte om at membran er brukt.

Smøremembran er over 15 og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør om mulig dokumenteres bruk av membran.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og en dusjnisje.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er registrert litt vann under toalettet, noe som tyder på at det er en lekkasje fra toalettet.

Konsekvens/tiltak

Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tiltak:

Det anbefales å etablere vannstoppsystem i tilknytning til toalettet.

Det bør undersøkes om lekkasjen kommer fra toalettet, og lekkasjen må utbedres.

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Vurdering av avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran og vannmåler er plassert på bod. Rørfordelingsskap på vaskerom.

Vurdering av avvik:

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er ikke montert tettemuffer på ytre rør under kjøkkenvask. Det opplyses om at rørfordelingsskap er i etasjen under, så ved en eventuell lekkasje på indre rør så vil vannet likevel ledes til rørfordelingsskap og rom med sluk, og ikke komme opp under kjøkkenvask.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Tettemuffer bør etableres på ytre rør under kjøkkenvask.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Deler av avløpsrør ble skiftet i 2007.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjenstående deler fra byggeår har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader.

Konsekvens/tiltak:

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonen tilfredsstiller kravene fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Et soverom i kjeller mangler muligheten for ventiler ut over muligheten til å åpne vindu.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Eier opplyste at varmepumpen ble montert av Kjøleteknikk i 2008/2009.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

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

Jevnlige servicer anbefales utført for lengst mulig levetid og best mulig effekt.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

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

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng".

Dreneringen er fra 1987.

Vurdering av avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmuren, men med tanke på byggeår bør det være etablert. Det er mulig den er under bakkenivå.

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.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør undersøkes om det er etablert fuktsikring. Om det er det bør den videreføres over bakkenivå. Om det ikke er etablert fuktsikring bør det etableres.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås.

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres mindre riss i grunnmuren. Inspeksjonen er begrenset til synlige deler over bakken da innvendig grunnmur i all hovedsak er utlektet og kledd inn.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Forholdet bør observeres over tid for å se om det er under utvikling eller ikke.

Terrengforhold

Terrenget ved boligen er i all hovedsak flatt.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør tilordnes fall ut fra grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Både vann- og avløpsledninger har passert 25 år og det er økt risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder

kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd balkong i impregnert trevirke ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik:

Balkongen mangler stedvis rekkverk.

Underliggende drager er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Underliggende drager bør festes bedre.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Utvendige trapper

Det er etablert en trapp i impregnert trevirke ned fra balkong ved inngangsparti, og en ved utvendig kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk.

Det er avvik:

Trapp ved kjellernedgang er meget slitt.

Konsekvens/tiltak

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Tiltak:

Ny trapp til kjellernedgang bør bygges.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, fliser og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Det er avvik:

Belegg på gulv i kjeller har store skader.

Parkett i 1. etasje er stedvis lagt for trangt så den buler opp.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulvbelegg i kjeller må skiftes. Kostnadsoverslag er knyttet til dette, og ikke til

eventuelle andre utbedringer.

Parketten bør kappes så den får noe mere klaring mot vegg mellom kjøkken og bad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjeller Bad

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm i dusjnisje.

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er avvik:

Rommet er «todelt» der det er en forhøyning på gulvet mellom dusjnisje og resten av badet. Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjnisjen vil ikke vann komme til sluk. Det er også motfall, dvs fall bort fra dusjnisje og heller mot vegg til bod utenfor dusjnisjen.

Fuge i overgang vegg/gulv i hjørnet i dusjnisjen har løsnet.

Konsekvens/tiltak

Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tiltak:

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Løsnet fugemasse må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kjeller vaskerom

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Det er renoveret med fuktbestandige mdf plater på vegger og himlingsplater i himling, men det er ukjent når. Overflatene på rommet er ikke bergnet på å tåle fritt vann, og ved en endring i bruk som medfører at rommet utsettes for fritt vann må rommet totalrenoveres.

Deler av rommet fremstår som uferdig.

Det informeres likevel om at rommet fungerer med dagens bruk, der overflater ikke utsettes for fritt vann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Ved en bruksendring som medfører at overflater utsettes for fritt vann må rommet

totalrenoveres.

Uferdige overflater bør uansett ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tomteforhold

Grunnmur til utvendig kjellernedgang

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament.

Vurdering av avvik:

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak:

Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Lovlighet:

Enebolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er etablert 2 soverom i kjelleren. Det blir byttet til vinduer som tilfredsstiller krav til lysinnslipp og rømning. Arbeidet blir utført av JMT Bygg AS. Søknad om bruksendring blir sendt Steinkjer kommune i løpet av april. Opplyst i egenerklæringen. Det er foretatt endringer på rominndeling i 1. etasje, men dette har ikke medført bruksendringer og er derfor ikke søknadspliktig.

Terrasse som var i 2. etasje mot nordvest er bygd inn i boligen. Om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent og bør kontrolleres.

Det må etableres fastmontert ribbevegg eller noe annet klatre opp til rømningsvinduer i kjeller på da vinduene er over 1 meter opp på vegg fra gulvet.

Garasje

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasjen er oppført etter godkjente tegninger.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 03.04.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Garasje grunnmuren ble praimet av Bygdeservice Steinkjer.

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

Beskrivelse: Det er 2 soverom i kjelleren som det er søknad om bruks endring på nå.

Blir byttet vinduer som tilfredsstiller kravet til rømningsvei. Blir utført av JMT Bygg AS.
Pkt. 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Ja
Beskrivelse: Blir fremsendt til Steinkjer kommune nå i april. De har sagt at min
bruksendring vil bli godkjent når det er utført av kyndig håndverker med en bekreftelse
fra vedkommende.

Innhold

Kjeller:

Gang, bad to soverom, to boder og vaskerom.

1. etasje:

To ganger, bad, kjøkken, soverom og stue.

Loft:

Gang og to soverom.

Standard

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg.

Veggene har tapet, trepanel, malte plater, fliser og strie. Innvendige tak har trepanel og
himlingsplater.

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/
fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Kjøl/fryseskapet er
ikke integrert. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Badet i kjeller er opplyst bygd i 2007/2008.

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet
har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert
toalett og en dusjnisje. Det er mekanisk avtrekk

Badet i 1. etasje ble utvidet i 2007. Deler av badet er eldre, men nøyaktig alder er
ukjent. Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt.
Rommet har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt
servant, veggmontert toalett og badekar med åpen dusj.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert
03.04.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte
Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger**2007 Tilbygg**

Veranda ble ombygd og boligen fikk nytt inngangsparti. Ark på boligen som var byggesøkt og godkjent ble ikke bygd. Arbeid utført av Harald Tangvold. Godkjent byggesøknad er forevist. Det ble etablert nytt strømanlegg til garasje. Arbeid utført av E-Nor Steinkjer. Opplyst i egenerklæring. Kjøkkenet ble renoveret. Opplyst i egenerklæring.

2025 Ombygging

Det er etablert 2 soverom i kjelleren. Det er byttet til vinduer som tilfredsstiller krav til lysinnslipp og rømning. Arbeidet blir utført av JMT Bygg AS. Søknad om bruksendring blir sendt Steinkjer kommune i løpet av april. Opplyst i egenerklæringen.

2023 Modernisering

Karnapp på stuen ble tatt bort og erstattet med stort tredelt vindu. Arbeid utført som egeninnsats. Takrenner på side mot markterrasse ble skiftet. Arbeid utført av Bygdaservice AS. Alt opplyst av eier på befaringen.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 03.04.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Parkering

På egen gårdsplass.
Dobbelgarasje.

Forsikringsselskap

Sparebank 1 SMN

Polisenummer

15359522

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Det foreligge anmerkning fra Brannvesenet Midt IKS, se pkt. "Offentligsrettslige pålegg"

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

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 890 000

Kommunale avgifter

Kr 16 587

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.- kommer i tillegg.

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

Formuesverdi primær

Kr 869 137

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 476 546

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 96, bruksnummer 454 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst fra Brannvesenet Midt IKS ved tilsyn 12.02.20205:

Anmerkninger som er registrert:

1. Det er riss i element ved røykrør i 1. etasje. Risset er mindre en 2mm og det kreves ikke at det skal utbedres pr d.d.

2. Ildsted - Trolle 105 A – Kjellergang: Det mangler luke i knerør for inspeksjon og feiling av røykrøret

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/96/454:

02.04.1986 - Dokumentnr: 2530 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:96 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 100527 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:96 Bnr:454

01.01.2020 - Dokumentnr: 258726 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:96 Bnr:454

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for enebolig datert 16.01.1987 med følgende anmerkninger:

1. Endel planering med anordning av fall ut fra huset gjenstår.

2. Pipe over take er ikke ferdig.
3. Inngangstrapp er provisorisk.
4. Verandadør må holdes avsperrert inntil veranda er fullført.
5. Planering ved utvendig kjellernedgang må fullføres.
6. Kjeller er ikke innredet.
7. Innvendig kjeller trapp er ikke montert.

Det er gitt byggetillatelse for garasje, takoverbygg og veranda datert 15.08.1997.
Det foreligger godkjenning for tilbygg/påbygg for ombygging veranda og påbygg ark, nytt inngangsparti datert 14.06.2007.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.01.1987.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Lø, datert 06.03.1985 og Lø, felt F5 datert 08.09.1987 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

73 600 (Omkostninger totalt)

89 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 963 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 979 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 982 300 (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 73 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring

Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

2 343 E-takst/verdivurdering

1 875 Gebyr for betalingsutsettelse

6 500 Kommunale opplysninger

16 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

1 875 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 500 Utlegg fotograf

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 94 493

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Ansvarlig megler

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

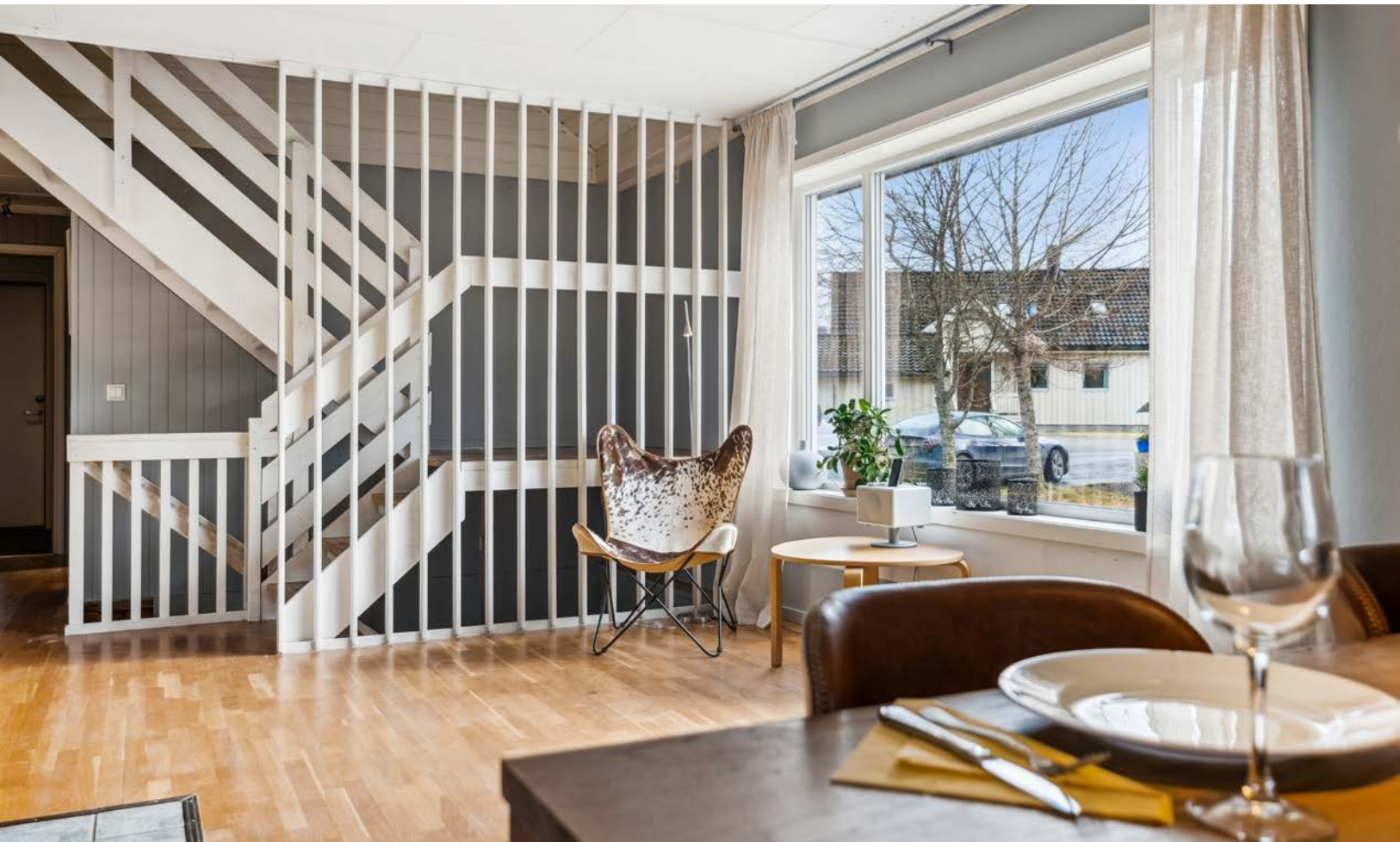
22.05.2025











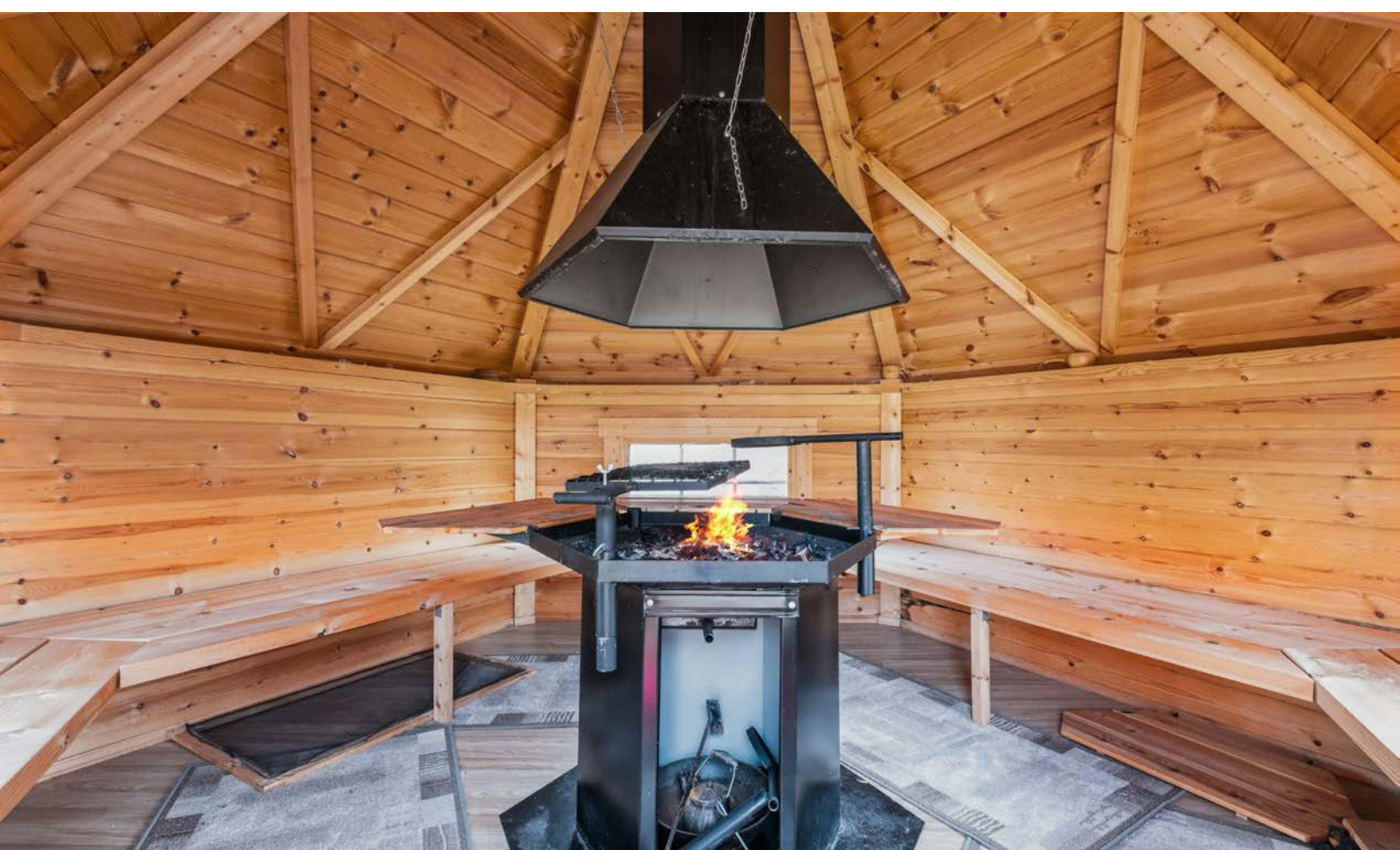






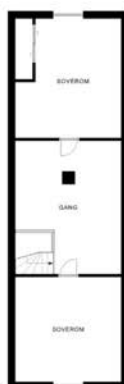








Plantegning

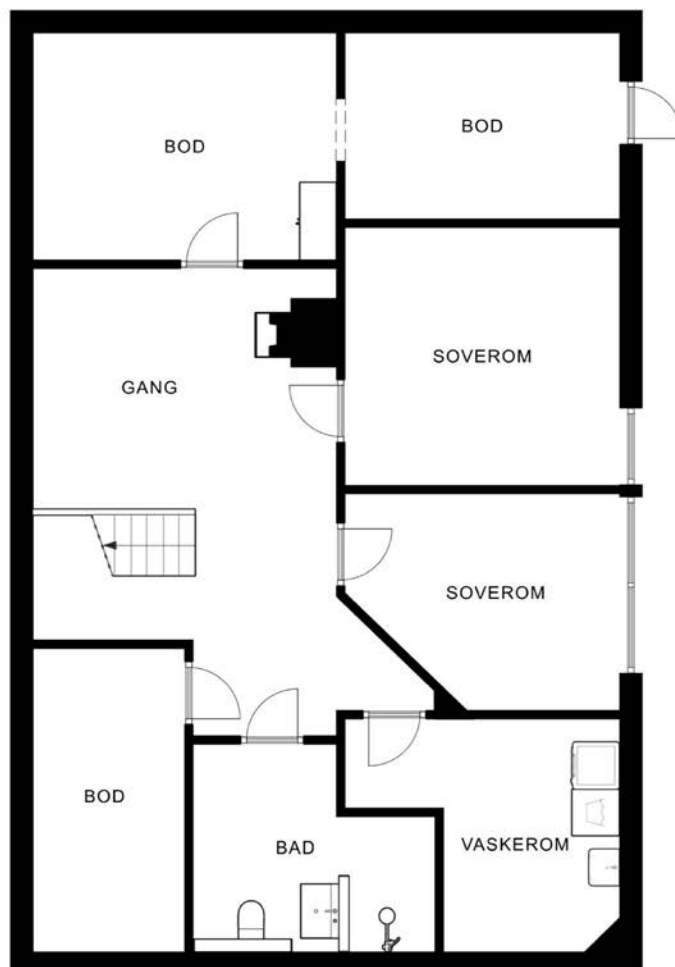


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

Plantegning

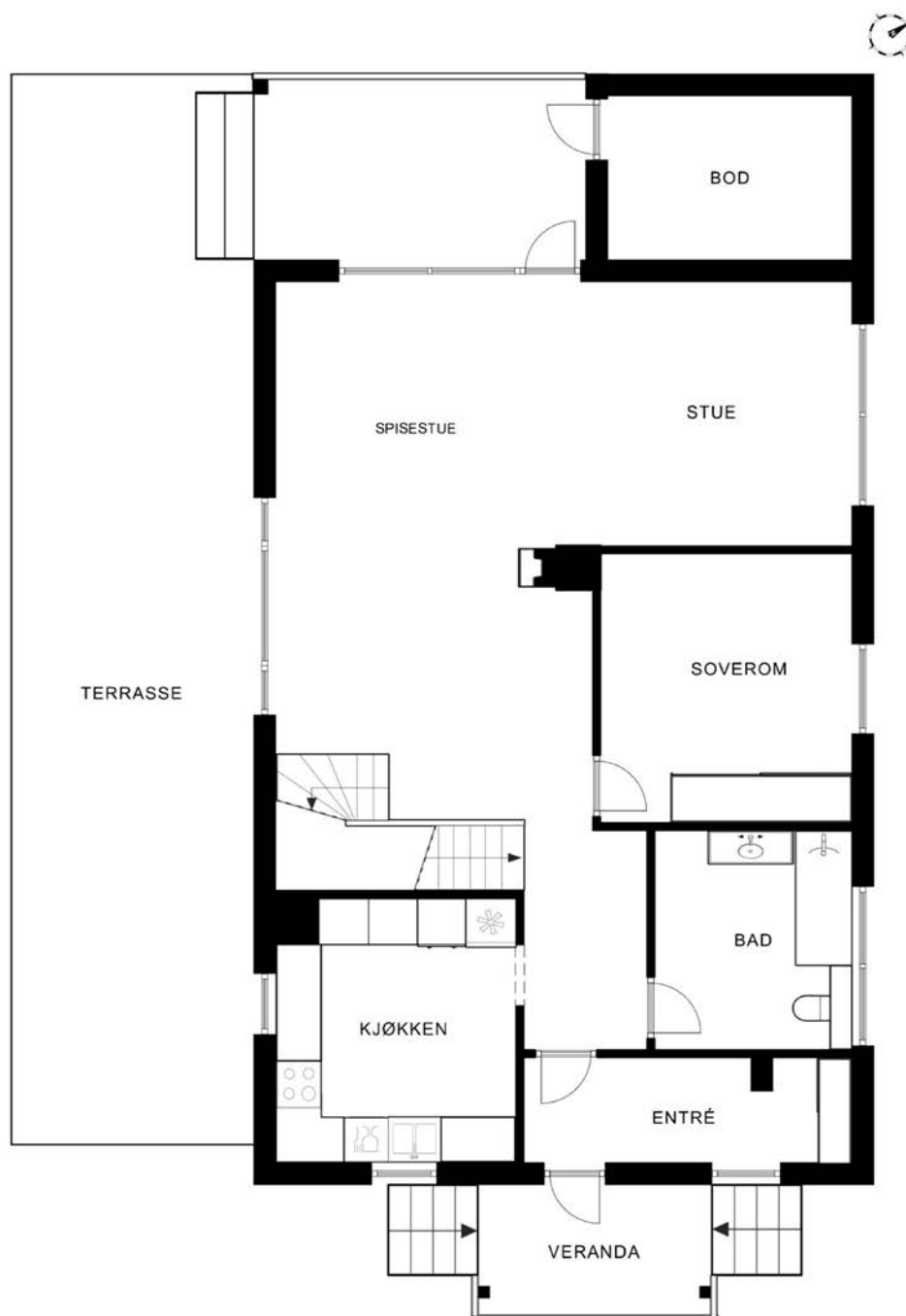


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

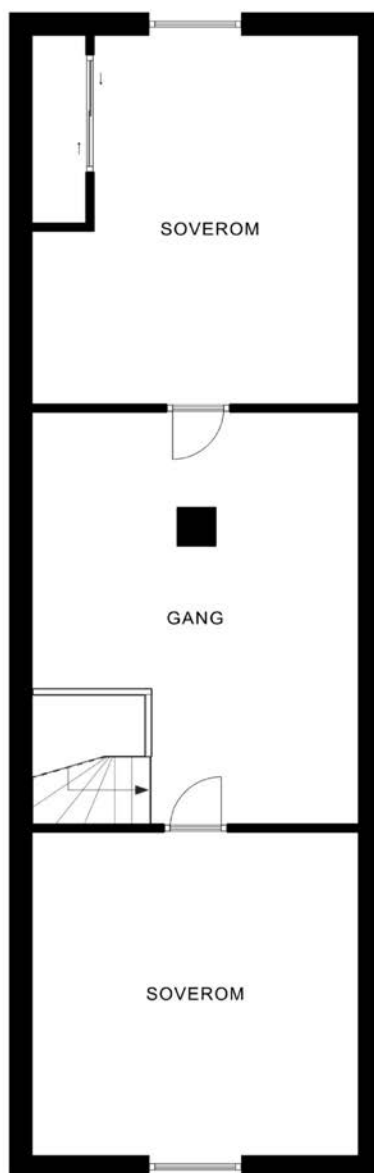


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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.

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



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



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Løsvingen 46, 7712 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 96, bnr. 454

Sum areal alle bygg: BRA: 278 m² BRA-i: 221 m²



Befaringsdato: 03.04.2025

Rapportdato: 16.05.2025

Oppdragsnr.: 21983-1046

Referansenummer: LJ1882

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Troset

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig

Kjetil Troset
Uavhengig Takstingeniør
kjetil.troset@norconsult.com
909 88 321

Medansvarlig

Tommy Berg
Uavhengig Takstingeniør
tommy.berg@norconsult.com
413 01 188



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 bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (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 bygningssakkyndig, 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 bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Bolig som er jevnlig vedlikeholdt, men det er fortsatt noe tiltaksbehov.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1987

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige.
Det er etablert takrenner og nedløp av både metall og plast. Det er etablert takstige. Det er pipehatt og luftehatt til kloakk av metall.
Takrenner av metall er opplyst å være fra 2023
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har liggende bordkledning.
Takkonstruksjon av A-takstoler.

Det er etablert knevegger der det er delvis inspeksjonsmulighet.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Det er vinduer fra byggeår, fra 2006/2007, 2023 (stort stuevindu) og fra 2025 (vinduer på soverom i kjeller).
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Balkongdøren er fra byggeår, mens ytterdøren er fra 2007.
Takoverbygd balkong i impregneret trevirke ved inngangsparti.
Det er etablert en takoverbygd balkong i impregneret trevirke.
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.
Det er etablert en trapp i impregneret trevirke ned fra balkong ved inngangsparti, og en ved utvendig kjellerinngang.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater, fliser og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er støpte.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe.
Det er montert ildsted i kjellergang og i 1. etasje.
Gulvet er av betong, har laminat, belegg og fliser. Veggene har plater og panel.

Hulltaking er foretatt i åpning i vegg bak varmtvannsbereder på vaskerom. Svill på yttervegg var tilgjengelig der.
Boligen har lakkert/malt tretrapp.
Innvendig har boligen fyllingsdører og malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet ble utvidet i 2007. Deler av badet er eldre, men nøyaktig alder er ukjent.
Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Del av badet der sluken er trolig fra byggeår.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar med åpen dusj.

Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom.
Det er renoveret med fuktbestandige mdf plater på vegger og himlingsplater i himling, men det er ukjent når. Overflatene på rommet er ikke bergnet på å tåle fritt vann, og ved en endring i bruk som medfører at rommet utsettes for fritt vann må rommet totalrenoveres.
Deler av rommet fremstår som uferdig.
Det informeres likevel om at rommet fungerer med dagens bruk, der overflater ikke utsettes for fritt vann.
Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke utsettes for fritt vann, og hulltaking anses derfor som unødvendig.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er opplyst bygd i 2007/2008.
Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm i dusjnisse.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Eier informerte om at det ble brukt membran.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og en dusjnisse.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom (vaskerommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og hulltaking ble vurdert ok der).

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Kjøøl/fryseskapet er ikke integrert.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran og vannmåler er plassert på bod. Rørfordelingsskap på vaskerom.
Det er avløpsrør av plast.

Deler av avløpsrør ble skiftet i 2007.
Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonen tilfredsstiller kravene fra byggeåret.
Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Eier opplyste at varmepumpen ble montert av Kjøleteknikk i 2008/2009.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det ble på boligen utført en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 med automatsikringer plassert i gang i 1. etasje.

Det er en blanding av skjult og åpen installasjon.

Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1987.

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament.

Terrenget ved boligen er i all hovedsak flatt.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er etablert 2 soverom i kjelleren. Det blir byttet til vinduer som tilfredsstiller krav til lysinnslipp og rømning. Arbeidet blir utført av JMT Bygg AS. Søknad om bruksendring blir sendt Steinkjer kommune i løpet av april. Opplyst i egenerklæringen.

Det er foretatt endringer på rominndeling i 1. etasje, men dette har ikke medført bruksendringer og er derfor ikke søknadspliktig.

Terrasse som var i 2. etasje mot nordvest er bygd inn i boligen. Om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent og bør kontrolleres.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasjen er oppført etter godkjente tegninger.

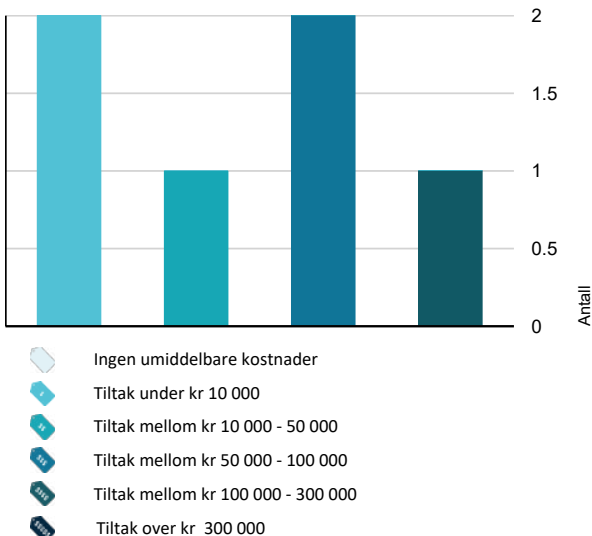
Sammendrag av boligens tilstand

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

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje/uthus og lignende er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er avvik:

Balkongen mangler stedvis rekkverk.
Underliggende drager er ikke tilstrekkelig festet.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Det er avvik:

Trapp ved kjellernedgang er meget slitt.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
Det er avvik:

Belegg på gulv i kjeller har store skader.
Parkett i 1. etasje er stedvis lagt for trangt så den buler opp.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand



Tomteforhold > Grunnmur til utvendig kjellernedgang

[Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er avvik:

Rommet er «todelt» der det er en forhøyning på gulvet mellom dusjnise og resten av badet. Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjnisen vil ikke vann komme til sluk. Det er også motfall, dvs fall bort fra dusjnise og heller mot vegg til bod utenfor dusjnisen.
Fuge i overgang vegg/gulv i hjørnet i dusjnisen har løsnet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Taktekkning

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.
Bådevtak og taktekkning har passert 30 år, og nådd en alder der risikoen for skader øker.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Over halvparten av forventet brukstid på plastrenner og nedløp er passert, og de har nådd en alder der risikoen for skader øker.
Taket er over 27 grader og pr i dag ville det vært krav om snøfangere.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
Det registreres stedvis værslitt kledning.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr.
Det registreres små spor etter mus (enkelte muselort).
Omfanget av eventuelle museproblemer basert på synlig muselort er vanskelig å si noe om.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Enkelte av de eldste vinduene er slitte.
Baderomsvinduet har fuktmerker på innsiden. De eldste vinduene er årsak til at TG-2 settes.
Vinduer av nyere dato gis TG-1.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
Det er avvik:
Det registreres små utettheter mellom karm og dørblad i hjørner på ytterdør.
Vrider på ytterdør «henger» og spretter ikke opp av seg selv ved bruk.



Utvendig > Markterasse

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.
Konstruksjonene har skjevheter.
Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.
Det er ikke mulig å inspisere underliggende bjelker, så tilstanden på disse er ukjent.



Utvendig > Balkong ved stue.

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres mindre skjevheter på flere rom.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Det er avvik:

Brannvesenet Midt IKS har i sin rapport opplyst om at det er et riss i element ved røykrør i 1. etasje. Risset er mindre enn 2mm og det kreves ikke utbedring pr dags dato.

Det mangler luke i knerør for inspeksjon og feiing av røykrøret i kjellergang.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Kjeller har begrenset
ventilering/luftgjennomstrømning.

Ved piggmåling i trevirke i åpen del av vegg bak varmtvannsbereider registreres det et noe høyt fuktnivå. Det måles en vektprosent fukt på 18. Dette er over faregrensen for utvikling av fuktskader.

Ventiler i grunnmur er tettet, så den eneste luftingen er fra spalteventiler på soverom.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Det er avvik:

Del av trappen som går ned til kjeller er slipt, men ikke lakkert/malt igjen.

Det registreres en mindre skade på håndløper på rekkverket.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte dører tar i karm/terskel.

Det registreres løse vridere.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er ikke montert tettemuffer på ytre rør under kjøkkenvask. Det opplyses om at rørfordelingsskap er i etasjen under, så ved en eventuell lekkasje på indre rør så vil vannet likevel ledes til rørfordelingsskap og rom med sluk, og ikke komme opp under kjøkkenvask.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjenstående deler fra byggeår har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Et soverom i kjeller mangler muligheten for ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmuren, men med tanke på byggeår bør det være etablert. Det er mulig den er under bakkenivå.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkekanaler.

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres mindre riss i grunnmuren. Inspeksjonen er begrenset til synlige deler over bakken da innvendig grunnmur i all hovedsak er utlektet og kledd inn.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Både vann- og avløpsledninger har passert 25 år og det er økt risiko for skader i tiden som kommer.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er avvik:

Fliser på den nye delen av badet er ujevnt lagt, så gulvet har en ujevn overflate.

Det er målt 15 mm høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved før og topp slukrist. Fallet er mindre enn 1/100 mot sluk på hele rommet.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsonen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Smøremembran har passert 15 år og nådd en alder der risikoen for skader øker. Slukløsningen har passert 30 år og nådd en alder der risikoen for skader øker. Det er ikke synlig membran i sluk. Rørgjennomføringer i gulv har ikke tettesjikt 25 mm opp fra gulv.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist skader på innredning.

Det er fuktskader på servantskapet. Det er mulig å løfte av et lokk å se inn bak det innebygde toalettet, men det er ikke synliggjøring av lekkasjevann ut over dette. Lekkasjevann som kommet ut i kasse bak toalettet vil renne inn i bakenfor- og underliggende konstruksjoner.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Silikonfuge i hjørnet i dusjen har stedvis begynt å løsne.

Det registreres noe nivåforskjell mellom enkelte fliser (enkelte stikker litt lengre ut, så det blir en liten kant). Noen bruksmerker og små riss i maling på veggplater er registrert.

Det registreres riss i flis under toalettet.



Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig membran under klemring i sluk, så bruk av membran kan ikke bekreftes. Eier informerte om at membran er brukt.

Smøremembran er over 15 og risikoen for skader øker i tiden som kommer.



Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det er registrert litt vann under toalettet, noe som tyder på at det er en lekkasje fra toalettet.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks.
spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1987

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men det er fortsatt noe behov for tiltak.

Kommentar

Ferdigattest datert 16/1-1987.

Tilbygg / modernisering

2007	Tilbygg	Veranda ble ombyggt og boligen fikk nytt inngangsparti. Ark på boligen som var byggesøkt og godkjent ble ikke bygd. Arbeid utført av Harald Tangvold. Godkjent byggesøknad er forevist. Det ble etablert nytt strømanlegg til garasje. Arbeid utført av E-Nor Steinkjer. Opplyst i egenerklæring. Kjøkkenet ble renoveret. Opplyst i egenerklæring.
2025	Ombygging	Det er etablert 2 soverom i kjelleren. Det er byttet til vinduer som tilfredsstiller krav til lysinnslipp og rømning. Arbeidet blir utført av JMT Bygg AS. Søknad om bruksendring blir sendt Steinkjer kommune i løpet av april. Opplyst i egenerklæringen.
2023	Modernisering	Karnapp på stuen ble tatt bort og erstattet med stort tredelt vindu. Arbeid utført som egeninnsats. Takrenner på side mot markterrasse ble skiftet. Arbeid utført av Bygdaservice AS. Alt opplyst av eier på befaringen.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikttet fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Bådevtak og takteking har passert 30 år, og nådd en alder der risikoen for skader øker.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Lokal utbedring må utføres.

Mose på taket anbefales fjernet.

Det nærmer seg tiden for å skifte både takteking og undertak.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner og nedløp av både metall og plast. Det er etablert takstige. Det er pipehatt og luftehatt til kloakk av metall. Takrenner av metall er opplyst å være fra 2023

Vurdering av avvik:

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

Over halvparten av forventet brukstid på plastrenner og nedløp er passert, og de har nådd en alder der risikoen for skader øker. Taket er over 27 grader og pr i dag ville det vært krav om snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres stedvis værslitt kledning.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.

Overflatebehandling og noe utskiftninger må påregnes.

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjon av A-takstoler.

Det er etablert knevegger der det er delvis inspeksjonsmulighet.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på aktivitet fra skadedyr

Det registreres små spor etter mus (enkelte muselort). Omfanget av eventuelle museproblemer basert på synlig muselort er vanskelig å si noe om.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør gjøres nærmere undersøkelser for å kunne si noe om det er mus i boligen pr i dag, og et eventuelt omfang av dette.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Det er vinduer fra byggeår, fra 2006/2007, 2023 (stort stuevindu) og fra 2025 (vinduer på soverom i kjeller).

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Enkelte av de eldste vinduene er slitt. Baderomsvinduet har fuktmerker på innsiden. De eldste vinduene er årsak til at TG-2 settes.

Vinduer av nyere dato gis TG-1.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkongdøren er fra byggeår, mens ytterdøren er fra 2007.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres små utettheter mellom karm og dørbblad i hjørner på ytterdør.
Vrider på ytterdør «henger» og spretter ikke opp av seg selv ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dører må justeres.

Ytterdør bør justeres så den tetter godt.

Vrider må smøres/justeres så den går ikke henger ved bruk.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Takoverbygd balkong i impregnert trevirke ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Balkongen mangler stedvis rekkverk.

Underliggende drager er ikke tilstrekkelig festet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Underliggende drager bør festes bedre.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Markterrasse

Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det er ikke mulig å inspisere underliggende bjelker, så tilstanden på disse er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Lokal utbedring må utføres.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkong ved stue.

Det er etablert en takoverbygd balkong i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.



TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert en trapp i impregnert trevirke ned fra balkong ved inngangsparti, og en ved utvendig kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er avvik:

Trapp ved kjellernedgang er meget slitt.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Tiltak:

Ny trapp til kjellernedgang bør bygges.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 3 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, fliser og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Det er avvik:

Belegg på gulv i kjeller har store skader.

Parkett i 1. etasje er stedvis lagt for trangt så den buler opp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Gulvbelegg i kjeller må skiftes. Kostnadsoverslag er knyttet til dette, og ikke til eventuelle andre utbedringer.

Parketten bør kappes så den får noe mere klaring mot vegg mellom kjøkken og bad.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er støpte.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres mindre skjevheter på flere rom.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Det er montert ildsted i kjellergang og i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er avvik:

Brannvesenet Midt IKS har i sin rapport opplyst om at det er et riss i element ved røykrør i 1. etasje. Risset er mindre enn 2mm og det kreves ikke utbedring pr dags dato.

Det mangler luke i knerør for inspeksjon og feiing av røykrøret i kjellergang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør etableres knerør med luke så inspeksjon og feiing av knerør blir mulig.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong, har laminat, belegg og fliser. Veggene har plater og panel.

Hulltaking er foretatt i åpning i vegg bak varmtvannsbereder på vaskerom. Svill på yttervegg var tilgjengelig der.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Ved piggmåling i trevirke i åpen del av vegg bak varmtvannsbereder registreres det et noe høyt fuktnivå. Det måles en vektprosent fukt på 18. Dette er over faregrensen for utvikling av fuktskader.

Ventiler i grunnmur er tettet, så den eneste luftingen er fra spalteventiler på soverom.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Andre tiltak:

Forholdet bør observeres over tid for å se om det er stabilt, eller om det er under utvikling.

Flere vegger bør undersøkes for fukt, og eventuelle tiltak vurderes etter nærmere undersøkelser.

Bedre lufting bør etableres.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har lakkert/malt tretrapp.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Det er avvik:

Del av trappen som går ned til kjeller er slipt, men ikke lakkert/malt igjen.

Det registreres en mindre skade på håndløper på rekkverket.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Tiltak:

Trapp må lakeres/males.

Utbedring av skade på håndløper på rekkverk bør utbedres om mulig.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen fyllingsdører og malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar i karm/terskel.

Det registreres løse vridere.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Tiltak:

Løse vridere må festes for å unngå skader på dørene.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet ble utvidet i 2007. Deler av badet er eldre, men nøyaktig alder er ukjent.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Fliser på den nye delen av badet er ujevnt lagt, så gulvet har en ujevn overflate.

Det er målt 15 mm høydeforskjell mellom topp tettesjikt ved før og topp slukrist. Fallet er mindre enn 1/100 mot sluk på hele rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Det anbefales å etablere bedre fall til sluk fra hele rommet.

Høyere vannnett sjikt bed dør bør etableres for å bedre vannsikkerheten.

Forholdet med bom i flis bør overvåkes over tid for å se om det er stabilt, eller om det er under utvikling (flisefuger sprekker og/eller flis løsner).

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Del av badet der sluken er trolig fra byggeår.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Smøremembran har passert 15 år og nådd en alder der risikoen for skader øker.

Slukløsningen har passert 30 år og nådd en alder der risikoen for skader øker.

Det er ikke synlig membran i sluk.

Rørgjennomføringer i gulv har ikke tettesjikt 25 mm opp fra gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tettesjikt ved rørgjennomføringer bør etableres og nå minst 25 mm opp over gulvet.

Om mulig innhent dokumentasjon på bruk av membran på opprinnelig del av badet.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og badekar med åpen dusj.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.
- Det er påvist skader på innredning.

Det er fuktskader på servantskapet.

Det er mulig å løfte av et lokk å se inn bak det innebygde toalettet, men det er ikke synliggjøring av lekkasjevann ut over dette. Lekkasjevann som kommet ut i kasse bak toalettet vil renne inn i bakenfor- og underliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Lokal utbedring må utføres.

Fuktskader på innredning bør utbedres.

Vannstoppsystem anbefales etablert ved innebygd toalett.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Årstall: 2007 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er opplyst bygd i 2007/2008.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og malte plater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Silikonfuge i hjørnet i dusjen har stedvis begynt å løsne.

Det registreres noe nivåforskjell mellom enkelte fliser (enkelte stikker litt lengre ut, så det blir en liten kant).

Noen bruksmerker og små riss i maling på veggplater er registrert.

Det registreres riss i flis under toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ny fuge bør legges i hjørnet.

Bruksmerker og riss på plater bør utbedres.

Skadet flis under toalettet bør skiftes, og det bør kontrolleres om toalettet er tilstrekkelig understøttet så eventuell ny flis ikke sprekker på nytt.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm i dusnisje.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er avvik:

Rommet er «todelt» der det er en forhøyning på gulvet mellom dusnisje og resten av badet. Ved en eventuell lekkasje utenfor dusnisjen vil ikke vann komme til sluk. Det er også motfall, dvs fall bort fra dusnisje og heller mot vegg til bod utenfor dusnisjen.

Fuge i overgang vegg/gulv i hjørnet i dusnisjen har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Tilstandsrapport

- Tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Løsnets fugemasse må skiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Eier informerte om at det ble brukt membran.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke synlig membran under klemring i sluk, så bruk av membran kan ikke bekreftes. Eier informerte om at membran er brukt.

Smøremembran er over 15 og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det bør om mulig dokumenteres bruk av membran.



Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og en dusjnisje.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Det er registrert litt vann under toalettet, noe som tyder på at det er en lekkasje fra toalettet.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Tiltak:

Det anbefales å etablere vannstoppsystem i tilknytning til toalettet.

Det bør undersøkes om lekkasjen kommer fra toalettet, og lekkasjen må utbedres.



KJELLER > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom (vaskerommet tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom og hulltaking ble vurdert ok der).

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom.

Det er renoveret med fuktbestandige mdf plater på vegger og himlingsplater i himling, men det er ukjent når. Overflatene på rommet er ikke bergnet på å tåle fritt vann, og ved en endring i bruk som medfører at rommet utsettes for fritt vann må rommet totalrenoveres.

Deler av rommet fremstår som uferdig.

Det informeres likevel om at rommet fungerer med dagens bruk, der overflater ikke utsettes for fritt vann.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ved en bruksendring som medfører at overflater utsettes for fritt vann må rommet totalrenoveres.

Uferdige overflater bør uansett ferdigstilles.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke utsettes for fritt vann, og hulltaking anses derfor som unødvendig.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro og stekeovn. Kjøl/fryseskapet er ikke integrert.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Stoppekran og vannmåler er plassert på bod. Rørfordelingsskap på vaskerom.

Årstall: 2007

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Det er ikke montert tettemuffer på ytre rør under kjøkkenvask. Det opplyses om at rørfordelingsskap er i etasjen under, så ved en eventuell lekkasje på indre rør så vil vannet likevel ledes til rørfordelingsskap og rom med sluk, og ikke komme opp under kjøkkenvask.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tettemuffer bør etableres på ytre rør under kjøkkenvask.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Deler av avløpsrør ble skiftet i 2007.

Vurdering av avvik:

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

Gjenstående deler fra byggeår har nådd en høy alder, noe som gir økt risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalteventiler på vinduer.

Ventilasjonen tilfredsstiller kravene fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Et soverom i kjeller mangler muligheten for ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Varmesentral

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Eier opplyste at varmepumpen ble montert av Kjøleteknikk i 2008/2009.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Jevnlige service anbefales utført for lengst mulig levetid og best mulig effekt.

! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1994

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

! TG 1 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 bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i gang i 1. etasje.

Det er en blanding av skjult og åpen installasjon.

Det er etter befaringen foretatt en elkontroll. Avvik er rettet. Rapport på at utbedringer er utført ligger vedlagt denne rapporten.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

3. 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?
Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en elkontroll på slutten av april i 2025, og avvik er utbedret i ettertid. Rapport på dette er vedlagt tilstandsrapporten.

1 TG 0 Branntekniske forhold

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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr 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.

1 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1987.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ingen synlig fuktsikring av grunnmuren, men med tanke på byggeår bør det være etablert. Det er mulig den er under bakkenivå.

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.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Det bør undersøkes om det er etablert fuktsikring. Om det er det bør den videreføres over bakkenivå. Om det ikke er etablert fuktsikring bør det etableres.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det registreres mindre riss i grunnmuren. Inspeksjonen er begrenset til synlige deler over bakken da innvendig grunnmur i all hovedsak er utlektet og kledd inn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør observeres over tid for å se om det er under utvikling eller ikke.

1 TG 3 Grunnmur til utvendig kjellernedgang

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ukjent fundament.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
- Grunnmuren har sprekke-dannelser.
- Det er registrert setningsskader/store riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 TG 2 Terrengforhold

Terreng ved boligen er i all hovedsak flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør tilordnes fall ut fra grunnmur.

1 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1987. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1987. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Både vann- og avløpsledninger har passert 25 år og det er økt risiko for skader i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Annet

**Anvendelse**

Grillhytte

Byggeår

0

Kommentar

Det er ikke gjort tilstandsvurdering av grillhytten.

Bålhytten er oppført i treverk. Det er liggende kledning, pyramidetak tekket med pappshingel. Det er benker og bål plass inne i hytten.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje

**Anvendelse**

Garasje

Byggeår

1997

Kommentar

Byggeår opplyst i Ambita.

Garasjen har støpt dekke. Vegger av treverk, utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Taket har saltaksko struksjon og er tekket med betongstein. Nyere Leddport i metall og a

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

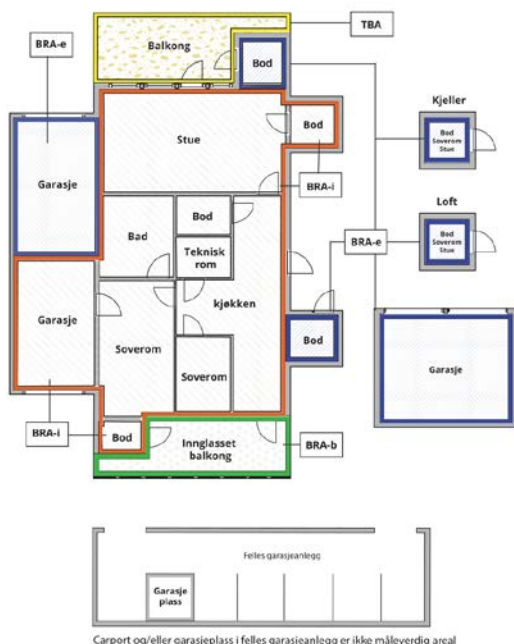
Hva er måleverdig areal?

Arealet 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 dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass 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 boden
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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil 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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	42			42	
1. etasje	92	9		101	65
Kjeller	87			87	
SUM	221	9			65
SUM BRA	230				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Soverom, Gang, Soverom 2		
1. etasje	Gang, Gang 2, Bad, Kjøkken, Soverom, Stue	Bod	
Kjeller	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Bod, Bod 2, Bod 3, Vaskerom		

Kommentar

Utvendig bod er tatt med som BRA-e i ny arealstandard men er ikke tatt med i den gamle arealstandard. Deler av areal på loft regnes ikke som målbart på grunn av for lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er etablert 2 soverom i kjelleren. Det blir byttet til vinduer som tilfredsstiller krav til lysinnslipp og rømning. Arbeidet blir utført av JMT Bygg AS. Søknad om bruksendring blir sendt Steinkjer kommune i løpet av april. Opplyst i egenerklæringen. Det er foretatt endringer på rominndeling i 1. etasje, men dette har ikke medført bruksendringer og er derfor ikke søknadspliktig. Terrasse som var i 2. etasje mot nordvest er bygd inn i boligen. Om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent og bør kontrolleres.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: JMT Bygg AS har etablert godkjente rømningsvinduer på soverom i kjeller i 2025.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det må etableres fastmontert ribbevegg eller noe annet klatre opp til rømningsvinduer i kjeller på da vinduene er over 1 meter opp på vegg fra gulvet.

Annet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Grillhytte	

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		38		38	
SUM		38			
SUM BRA	38				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Garasjen er oppført etter godkjente tegninger.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

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)
Enebolig	191	30
Annet	0	10
Garasje	0	38

Kommentar

Enebolig

Utvendig bod er tatt med som BRA-e i ny arealstandard men er ikke tatt med i den gamle arealstanden.

Deler av areal på loft regnes ikke som målbart på grunn av for lav takhøyde.

Annet

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Tommy Berg	Takstingenør
	Geir Ove Malvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	96	454		0	945.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løsvingen 46

Hjemmelshaver

Malvik Geir Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Lø, ca 2,5 km fra Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til barnehage og barneskole.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten er formflat og i all hovedsak opparbeidet med plen og asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2012	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.02.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	03.04.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport på utbedringer etter elkontroll	30.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.05.2025	
2	22.05.2025	

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 det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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: Bygverkets 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 fukttinnhold 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 overgangsperiode 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

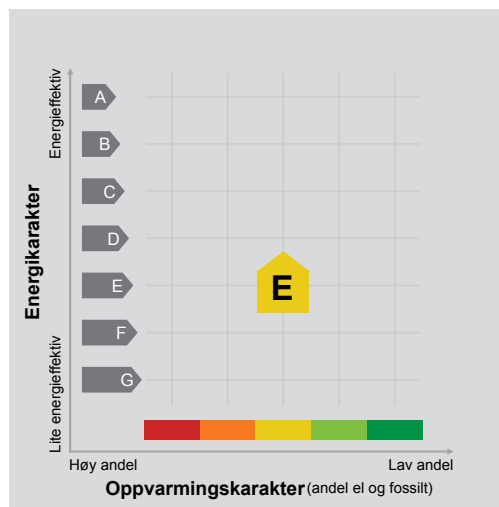
Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/LJ1882>

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

Adresse	Løvvingen 46
Postnummer	7712
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	454
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10790700
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-102058
Dato	03.04.2025



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

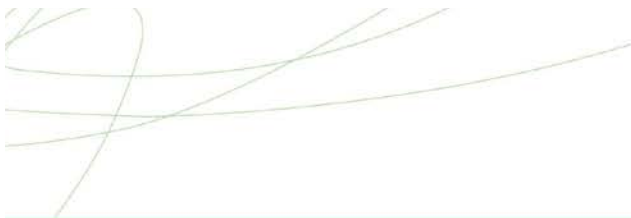
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innetemperaturen

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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Spar strøm på kjøkkenet

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Montere automatikk på utebelysning

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1987
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 221
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). ~~Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).~~

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.

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 utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: 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 merker som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

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 13: 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 14: 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 15: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 16: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



bolig

Løsvingen 46, 7712 Steinkjer

Bolig og brannforebyggende kontrollrapport utarbeidet iht. NEK 405-2: 2020 avsnitt 8

Rapporten inneholder el-termografering iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 30.04.2025

ID 1310190

Kunde:	Geir Ove Malvik
Kontroll utført av:	Kjell Ivar Letnes
Kontrollforetak:	NTE Elektro AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	2	5	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	2	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	5	0

TG0

TG0 Ingen avvik Tilstanden tilsvarer valgt referansenivå eller bedre, ingen symptomer på avvik. På denne tilstandsgrad kan kontrolløren ha valgt å legge inn for eksempel bilder for å vise hva som er kontrollert men det er ingen feil og mangler som må rettes opp i ved TG 0 tilstandsgrad.

TG1

TG1 Mindre, moderate avvik eller anbefalt sikkerhetstiltak TG1 representerer kun små ikke alvorlige avvik eller forslag, informasjon og anbefalte sikkerhetstiltak, som kan bidra til at elsikkerhetsnivå et i anlegget blir bedre. TG 1 betyr at det er vedlikeholdt og det er ikke vesentlige mangler.

TG2

TG2 Vesentlige avvik Delen er sterkt nedslitt eller har vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon i forhold til referansenivået. Punktvist sterk slitasje og behov for lokale tiltak eller mangel på vesentlig dokumentasjon eller kort gjenværende brukstid eller mangelfull eller feil utført vedlikehold. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. ellers bør man kontakte forsikring dersom det ikke rettes alle avvik innen en mnd.

TG3

TG3 Store eller alvorlige avvik Delen har nært forestående eller totalsvikt kan være fare for liv og helse. Behov for straksiltak. Dette er alvorlig avvik som må utbedres med engang.

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

Ansvarlig person hos kunden er ansvarlig for å følge opp innhold i rapport og vurdere evt. avvik og sikkerhetsanbefalinger som er ført opp slik at den elektriske installasjon/utstyr er i sikkerhetsmessig forsvarlig stand jfr. kravene i § 2 i El-Tilsynsloven. Det er spesielt viktig at evt. oppsatte TG 3 avvik innebærer fare for liv, helse og materielle verdier og derfor må man rette avviket umiddelbart. Avvik laget med TG 2, rettes innen en mnd. eller utbedres iht. nærmere anbefaling og avtale man må gjøre med el-virksomhet.

Konklusjon

Vanlig elkontroll bolig

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

NTE Elektro AS
kundeservice.elektro@nte.no
[74150200](tel:74150200)

Sjøfartsgata 3 , 7736 Steinkjer

Sertifiseringsnr: DNV-285166-2024-NOR
Utløpsdato: 03.03.2029

IK ansvarlig: Øystein Fossli
oystein.fossli@nte.no
[468 79 300](tel:46879300)

Om rapporten

Kontroll dato: 30.04.2025
Neste kontroll: 30.04.2030

Sted: Løsvingen 46 , 7712 Steinkjer

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: bolig

Kontrollør

Kjell Ivar Letnes
kjell.ivar.letnes@nte.no
[97889080](tel:97889080)

Nivå på kontrollør:
405-2 sertifisert bolig og brannforebyggende
405-3 sertifisert næring
405-3 Tillegg B sertifisert landbruk

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: DNVGL-2020-OSL 1-15041990639
Utløpsdato: 01.06.2025

Sertifiseringsnr. 405-1 elektrotermografi: Nemko 804.13-3666
Utløpsdato: 05.04.2029

Kunde

Geir Ove Malvik
gomalvik@ntebb.no
[91575724](tel:91575724)

Løsvingen 46
7712 Steinkjer

Ansvarlig person hos kunden:

Geir Ove Malvik
gomalvik@ntebb.no
[91575724](tel:91575724)

Stilling: eier
Virksomhet: bolig

Informasjon om elektrotermografi

Nivå B

405-1 sertifisert Elektro-termografering er utført og evt. Elektro-termografi avvik som er funnet fremkommer her i rapporten sammen med evt. 405-3 El-avvik som er funnet

Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: FLIR
Type: E-60
Serienummer: 64520147
Termisk oppløsning: 320x240
Termisk følsomhet:
Linsen: 25x19 gr.
Siste kalibreringsdato: 27.05.2024

Måleutstyr 2

Fabrikat: Actmeters.com
Type: Batteritester 12V 1,2Ah-200Ah
Serienummer: 2112095
Siste kalibreringsdato: 11.05.2022

Protokoll for objektene som ble inspisert på elektro- termograferingen

Innledning

Vi bemerker at alle avvik som evt. er funnet fra elektrotermograferingen de kommer frem med egen tellemotor og egne avvik oppsatt for elektrotermograferingen dersom det er funnet avvik.

Kontrollobjekter

Rapporten med elektrotermografering vedlegges her en oversikt / liste over inspiserte objekter jfr. krav i 405-1: 2020 avsnitt 8.2.3.

Inspisert objekt 1

Inspisert objekt	sikr.skap
Hvor er objektet plassert?	bolig
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	Ja
Dato og klokkeslett	30.04.2025 14:56
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	0
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	IT
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	

Inspisert objekt 2

Inspisert objekt	bereder
Hvor er objektet plassert?	bolig
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	Ja
Dato og klokkeslett	30.04.2025 14:56
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	0
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	IT
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	

TG1

Åpent el-avvikAvvik opprettet
30.04.2025Avvik lukket
-**ID 1310237 - [!]** Anbefaler bytte av vifte vaskerom kjeller pga ulyd**Bilde 1** Ingen kommentar**Lokasjon**

kjeller

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

TG1

Åpent el-avvik

Avvik opprettet
30.04.2025

Avvik lukket
-

ID 1310240 - [m] Anbefaler fastmontering av lysutstyr



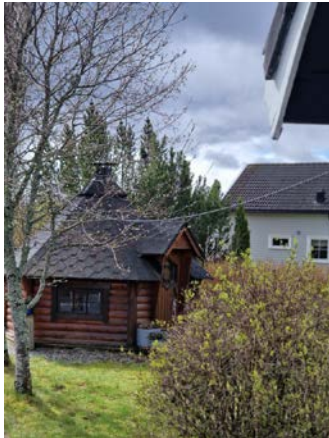
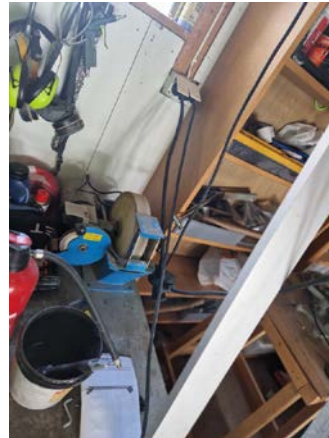
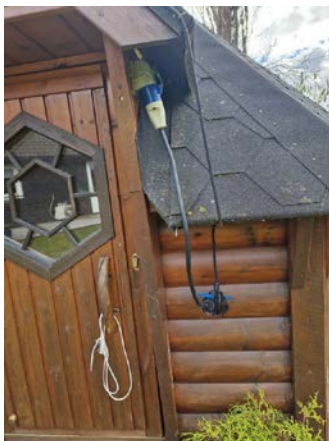
Bilde 1 Ingen kommentar

Lokasjon

lys kjøkken

Informasjon om retting av avvik

El-foretak		Rettet av	
Dato		Signatur	

Lukket el-avvikAvvik opprettet
30.04.2025Avvik lukket
14.05.2025**ID 1310195 - [!]** skjøtekabel garasje grillhytte må kobles fra når den ikke er i bruk**Bilde 1** Ingen kommentar**Bilde 2** Ingen kommentar**Bilde 3** Ingen kommentar**Paragrafer****FEL § 16. FEL § 38. Fast og varig bruk av skjøteledning**

Det ble observert fast / varig bruk av skjøteledning. Fast installasjon må benyttes da varig permanent bruk av skjøteledning ikke er en tilfredsstillende løsning.

Lokasjon

utvendig

Ansvarlig person for retting av avvik

Kjell Ivar Letnes
kjell.ivar.letnes@nte.no
[97889080](tel:97889080)
Firma: NTE Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

frakoblet av kunde

14.05.2025, 12:30

[bolig] 30.04.2025

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet
30.04.2025

Avvik lukket
14.05.2025

ID 1310202 - [j] Div stikk mangler jordforbindelse



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar



Bilde 3 Ingen kommentar



Bilde 4 Ingen kommentar



Bilde 5 Ingen kommentar



Bilde 6 Ingen kommentar

14.05.2025, 12:30

[bolig] 30.04.2025



Bilde 7 Ingen kommentar

Lokasjon

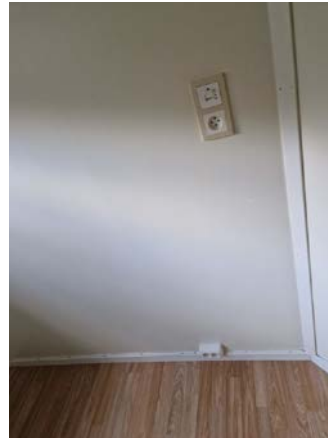
utvendig vedbu veranda/gang ved
tak/sov/stue/loft

Ansvarlig person for retting av avvik

Kjell Ivar Letnes
kjell.ivar.letnes@nte.no
[97889080](tel:97889080)
Firma: NTE Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

utbedret v/Sommerfeldt Brørs 12.5.25

Lukket el-avvik**ID 1310223 - [j] Blandet jordet og ujordet stikk****Bilde 1** Ingen kommentar**Bilde 2** Ingen kommentar**Paragrafer****FEL § 19. Det var blandet jordet og u-jordet elektrisk utstyr i samme rom / området**

Det ble oppdaget at jordet og u-jordet elektrisk anlegg var montert i samme området / rom og dette er ikke tillatt (Eneste unntak på at dette er tillatt er evt. varmpumpe med enkel stikkontakt med jord er eneste tillatt i rom uten jord pga DSB uttalelse fra myndigheten i Elsikkerhetspublikasjonen nummer 65)

Lokasjon

stue og soverom/rom kjeller

Ansvarlig person for retting av avvik

Kjell Ivar Letnes

kjell.ivar.letnes@nte.no

97889080

Firma: NTE Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Trapp/kjeller sov: skiftet plass på jordet og ujordet stikk i sov kjeller og trappen mellom 1 etg og kjeller ved v.p. Sov 1 etg: skiftet stikk over vindu til u/jord pga blanding av typer Stue: skiftet 4-er stikk til ujordet 4-er stikk pga blanding, demont 4-er stikk stue som ikke var tilkoblet noe. Skiftet stikk ved tak utom bad-dør til ujordet. Loft: soverom innerst lengst fra trapp, byttet stikk til ujordet pga feilmontert med jord. v/Sommerfeldt Brørs 12.5.25

ID 1310228 - [m] Spotter i overskap fungerer ikke/spot bad kjeller/lys soverom fungerer ikke**Bilde 1** Ingen kommentar**Bilde 2** Ingen kommentar**Bilde 3** Ingen kommentar**Bilde 4** Ingen kommentar**Bilde 5** Ingen kommentar**Paragrafer****FEL § 9 og § 22 Lyskilden / lyskilder / armatur virker ikke**

Lys armaturen (e) som er beskrevet i avviket med bilde virker ikke. Armatur kan være defekt, men sannsynlig årsak kan også være kun at lyskilden / lyskildene som er til armatur ikke virker. Lyskilder som ikke virker kan i verste fall årsaken være en dårlig kontakt mellom armatur og lyskilde og dette kan lage serie lysbuer og brannfarlig situasjoner. Men mest vanlige er at lyskilden er defekt og må byttes.

14.05.2025, 12:30

[bolig] 30.04.2025

Lokasjon

kjøkken/bad kjeller/soverom

Ansvarlig person for retting av avvik

Kjell Ivar Letnes

kjell.ivar.letnes@nte.no

97889080

Firma: NTE Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Spotter byttet v/Sommerfeldt Brørs 12.5.25

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet

30.04.2025

Avvik lukket

14.05.2025

ID 1310243 - [I] Vegglokk mangler i gard.skap/kabel festes utvendig



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 28. Beskyttelse mot ytre påvirkning

Elektrisk utstyr / materiell hadde ikke god nok kapslingsgrad

FEL § 20 og 21 Beskyttelse mot elektrisk sjokk. Kabel / ledning er ikke forskriftsmessig festet

Kabel / ledning det er tatt bildet av og som er beskrevet spesifikk plassering for i installasjonen er ikke festet forskriftsmessig (Er løs / sitter ikke korrekt festet)

Lokasjon

gang/utvendig

Ansvarlig person for retting av avvik

Kjell Ivar Letnes

kjell.ivar.letnes@nte.no

97889080

Firma: NTE Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

utbedret

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK
b. Sikringsstørrelse og kabelverrsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	OK
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	OK <i>Kommentar: 39,6M.ohm</i>
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerkt (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK
j. Jording og utjevning installasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugger mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
m. Lavvolt belysningsanlegg	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
n. Funksjon av røykvarslere og test	OK <i>Kommentar: testet</i>
o. Skjult varme	OK
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerkt (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerkt (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerkt (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	OK
t. Andre sjekkliste punkt som kan være aktuelle i visse installasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerkt (Ikke aktuelt)

Informasjonspunkter

Komfyrrbranner

Vi vil informere om at dette er en av de vanligste brannårsakene og derfor anbefaler vi at dere som evt. ikke har komfyrvakt fra før kontakter oss og anordner dette tiltaket med en komfyrvakt. Vi vet at det er stor risiko til stede for at personer i huset kan glemme å slå av komfyren. Spesielt gjelder dette der det er eldre eller demente beboere eller folk som har drukket dessverre kan også glemme å slå av komfyren viser statistikk. Etter at NEK 400:2010 normen kom ut ifra året 2010/2011 er det krav om fastmontert komfyrvakt i alle bolig, hytte og leiligheter. I året 2018 var det over 3500 uttrykninger til boliger fra brannvesenet og av alle disse uttrykninger kom hele 45 % av brann eller branntilløp som startet fra komfyrrbranner. Så dette er et viktig tiltak. Også barn og ungdom kan fort glemme platetoppen når de for eksempel komme hjem fra skolen skurr på platen og for eksempel går å gamer eller gjør lekser. Derfor er dette et veldig viktig brannforebyggende tiltak å ha på plass også i installasjoner før 2011 før dette tiltaket ble et absolutt krav. En annen viktig sak er at alle vifter som hører til platetopp eller de eldre komfyrer der må man rense filteret jevnlig og relativt ofte. Ellers danner det seg mye fett oppe i viften og dersom man da glemmer platetoppen på kan det bli så varmt at mye fett fra viften drypper ned og så kan faktisk en brann starte ut ifra fett i viften. Mange vifter er filteret godkjent for å vaske rett i oppvaskmaskin, men dette må man sjekke evt. med produsenten eller evt. i bruksanvisningen til viften.

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

Det er forbundet med stor brannfare ved tildekking av elektriske ovner. Også ved for eksempel tørking av klær i en tørketrommel som blir tatt ut og lagt i en haug oppe på et golvbelegg med varmekabel i golvet kan det bli brannfare og svidd golvbelegg med skader. Husk at også elektrisk utstyr ikke må tildekkes i noen som helst situasjon. Tørketrommel som har lofilter så skal dette renses ved jevne mellomrom iht. produsentens føring i bruksanvisningene til produktet. Informer om at elektrisk forbrukerutstyr har begrenset levetid og at dette bør skiftes ut og kasseres når det blir gammelt. Informer om at kassert elektrisk utstyr kan leveres gratis hos enhver forhandler som selger tilsvarende nytt utstyr. Informer om risikoen ved bruk av effektkrevende elektriske utstyr om natten uten tilsyn, f.eks. om natten på grunn av lengre responstid ved en eventuell brann, eksempelvis tørketrommel, vaskemaskin etc.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

Husk at eier og evt. leietaker (bruker) begge er ansvarlig for at den elektriske installasjonen og det elektriske utstyret er i orden. Husk også på at siden året 1999 er alle elektroforetak pliktig å utstede en samsvarserklæring på alle arbeider som blir foretatt. Samsvarserklæring er et verdipapir som skal oppbevares i hele anleggets levetid og at dokumentasjonen er viktig ved senere utvidelser. Det finnes elektroniske lagringsmuligheter i ulike skyløsninger som følger boligen for eksempel boligmappe.no og om det leveres i denne løsningen trenger dere ikke foreta dere noe annet enn å sjekke at dokumentasjoner blitt levert, men ikke alle elektrikere firma benytter boligmappe.no så da må man ta vare på alt som leveres av slike erklæringer i hele levetidens for anlegget. Ved både salg og elverks kontroller eller 405 kontroller eller andre el-kontroller vil det bli sjekket at dere kan fremlegge slik dokumentasjon fordi dette er myndighetspålagt og inneha siden 1999.

Fare ved bruk av for store lyskilder

Det er en stor brannfare ved bruk av for sterke lyspærer eller ved bruk av feil pæretyper i forhold til det armatur, sokkel og skjerm er beregnet for. Høy temperatur og svidde lampeskjerm kan være et tegn på dette. Husk at det er spesielt viktig at innfelte downlight med halogen pærer eller tilsvarende så er det normalt kun typen ALU pære som er egnet pga disse ALU-pærene stråler varmen i hovedsak ut av pæren og ikke opp i taket i downlight kassen slik som andre halogen pære typer ville gjort. De som selger slike pærer i butikkene rundt omkring (Clas Ohlsson – Biltema – Mega flis etc.) vet ofte ikke om at dere kun skal ha ALU pærer på innfelt downlight. Husk også at man må alltid sjekke styrken i watt hva man maks kan sette inn, er du i tvil snakk med elektriker / el-kontrollør fordi feil pære kan bety brann i ytterste konsekvens. Generelt bør man nå til dags alltid sjekke med elektroforetak om hva det vil være av kostnad og skifte til LED utførelse på hele innfelte downlight anlegg installasjonen. LED gir mye mindre varme og derav mindre brannfare og de bruker mindre strøm og de holder normalt mye lengre før pæren ryker. I tillegg vil de på varmere årstider når det er mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

Dette kan være en brannfelle dersom barn skulle ta lampen med seg under dynen slik at lampen blir tildekket. Det er også brannfare forbundet med både løse ovner/vifteovner samt lading av elektriske duppe dingser som smart telefon, nettbrett etc. på natten. Husk at røykvarsler som er optiske og med seriekobling kan redde et liv i din familie dersom dette er installert og det en natt skulle oppstå brann inne på et rom hvor noen sover med en lukket dør.

de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risiko for TV- og monitorbranner

Flatskjermer LCD og plasma etc. dersom de har jordet støpsel og jordet kontakt skal evt. antennekabel (for eksempel fra Canal digital eller GET) med innbygget transformator ha galvanisk skille. Tilsvarende gjelder PC med TV-kort som er koblet til kabelnett/telenett. Dette kan du sjekke med din bredbånds leverandør om de har sørget for i den løsningen dere har installert. Ved vanlig fiber installasjon er ikke dette viktig kun der det er koaks antenne kabel pga det kan oppstå to forskjellige jordpotensialer inne i TV der antenne kabel og vanlig strøm kabel treffer hverandre, og dette har ført til flere branner i slike flatskjermer. I nyere anlegg er vanligvis galvanisk adskillelse på plass fra bredbåndsleverandøren.

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter montere. Både i forhold til elektrisk sjøkk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

Husk at det er maks 10 år levetid for ione røykvarslere. Viktig med renhold/støvsuge optiske røykvarslere iht. produsent anvisning. Dagens bygningsforskrifter krever at røykvarslere skal ha «backup» og tilknyttes strømforsyning. Dette gjelder bygg oppsatt etter 2010/2011 (TEK 10).

Batteribytte på røykvarslere

Kontroller at varsleren fungerer ved å bruke testknappen eller testgass. Kontroller at de er plassert i taket minst 50 cm fra vegg og minst 1 meter fra innblåsing i klima- eller ventilasjonsanlegg så sant forholdene tillater det og at det er minst en røykvarslere i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Ioniske varslere bør ikke være plassert på kjøkken eller for nær bad på grunn av fare for unødvendig alarm. Husk at DSB på nettsiden sikkerhverdag.no anbefaler optiske røykvarslere alle steder noen sover og på alle rom som det er en dør imellom detektorer som er i fellesarealene i hver etasje. Grunnen til optiske røykvarslere er pga de detekterer ulmebranner da de ser røyken fordi ioniske røykvarslere ser gass/flamme. Vi vet at ulmebranner med røyk er vanlig dødsårsak så dette er viktig å påpeke ovenfor kundene at optiske røykvarslere som er seriekoblet på alle soverom og andre rom med lukket dør mot fellesarealer er dette anbefalt å etablere. Det er anbefalt og gå inn på nettsiden sikkerhverdag.no der finner man utrolig

Behov for overspenningsvern

Informere om behovet for overspenningsvern (primærvern) montert i boligens sikringsskap. I tillegg bør det i installasjonen være installert pluggvern/finvern for ekstra vern av elektronikk som PC og lignende. I boliger forsynt ved jordkabel bør det også være installert pluggvern. Krav om overspenningsvern i alle installasjoner kom NEK400:2010.

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

Vi passer på å informere dem om at det er eiers plikt å sørge for ettersyn og kontroll av slokkemateriell. Ettersynet kan man gjøre selv. Kontroll skal utføres av kompetent person. For boliger kreves kontroll hvert femte år. Se også veileder fra Norsk Brannvernforening for mer informasjon som finnes på deres nettsider.

mye viktig info om brann og el-sikkerhet for alle steder folk sover,
oppholder seg og bor som er å lese i fra myndigheten DSB sine føringer
og krav.



© NTE Elektro AS 2025

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250019	

Selger 1 navn
Geir Ove Malvik

Gateadresse	
Løsvingen 46	

Poststed	Postnr
STEINKJER	7712

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1708250019

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: GOM

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet foringer på et toalett
Arbeid utført av	Asp rørlegger service

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Spyling av avløpsrør
Arbeid utført av	Asp rørlegger service

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Garasje grunnmuren ble praimet av Bygdeservice Steinkjer
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	La opp nytt strømanlegg i garasjen etter el.tilsyn i forbindelse med renovering av kjøkkenet i 2007/08
Arbeid utført av	E-Nor Steinkjer og KGB Verdal

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Hadde el.tilsyn i 2013
-------------	------------------------

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Rettet opp murgulvet i garasjen Byttet port i garasjen
Arbeid utført av	Bygdeservice Steinkjer, Port spesialisten

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er 2 soverom i kjelleren som det er søknad om bruks endring på nå. Blir byttet vinduer som tilfredsstiller kravet til rømningsvei. Blir utført av JMT Bygg AS

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Blir fremsendt til Steinkjer kommune nå i april. De har sagt at min bruksendring vil bli godkjent når det er utført av kyndig håndverker med en bekreftelse fra vedkommende.
--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250019

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250019

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Geir Ove Malvik	741127b8cb791a3df0e06a8 60bca2d51a607c303	03.02.2025 21:36:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708250019

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

Nabolagsprofil

Løsvingen 46 - Nabolaget Lø/Figga - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Figga terrasse Linje 733	7 min 0.6 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	26 min 2 km
Namsos lufthavn	1 t 10 min
Trondheim Værnes	1 t 18 min

Skoler

Lø skole (1-7 kl.) 162 elever, 11 klasser	6 min 0.4 km
Steinkjer skole (1-7 kl.) 345 elever, 23 klasser	4 min 2.1 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	7 min 3.3 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 311 elever, 18 klasser	9 min 5.5 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	7 min 3.3 km
Mære landbruksskole 165 elever	11 min 11 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Figga	15 min
Sannan Handelspark Steinkjer	18 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

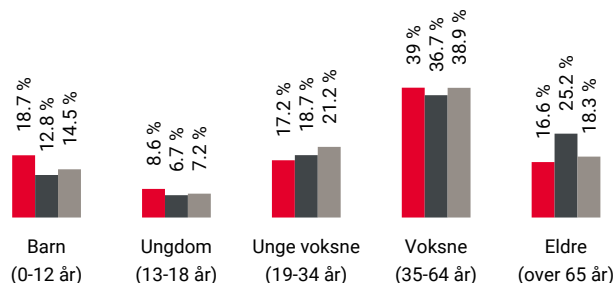
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lø/Figga	933	382
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lø barnehage (1-5 år) 77 barn	3 min 0.2 km
Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) 53 barn	24 min 1.8 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 16 barn	25 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Sannan	21 min
Rema 1000 Sørsia Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	26 min 2 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Sport

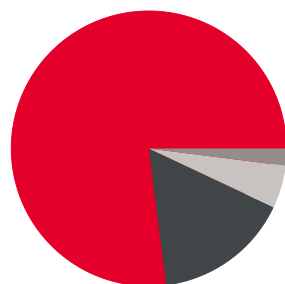
⚽ Lø skole 6 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball 0.5 km

⚽ Sørli IL kunstgress Grong Sparebank 8 min
Fotball 0.6 km

🚴 Motus Treningssenter 21 min

🚴 3T-Steinkjer 26 min

Boligmasse



77% enebolig
16% rekkehus
2% blokk
5% annet

«Koselige naboar, skule og barnehage i nærheten. Kort vei til butikker og bensinstasjon. Har koselig fellesareal der me treffes med ongene og vaksne kan snakka og kosa seg?»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

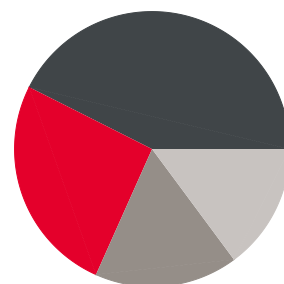
26 min



Vitusapotek Elgen

26 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
43% 6-12 år
17% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



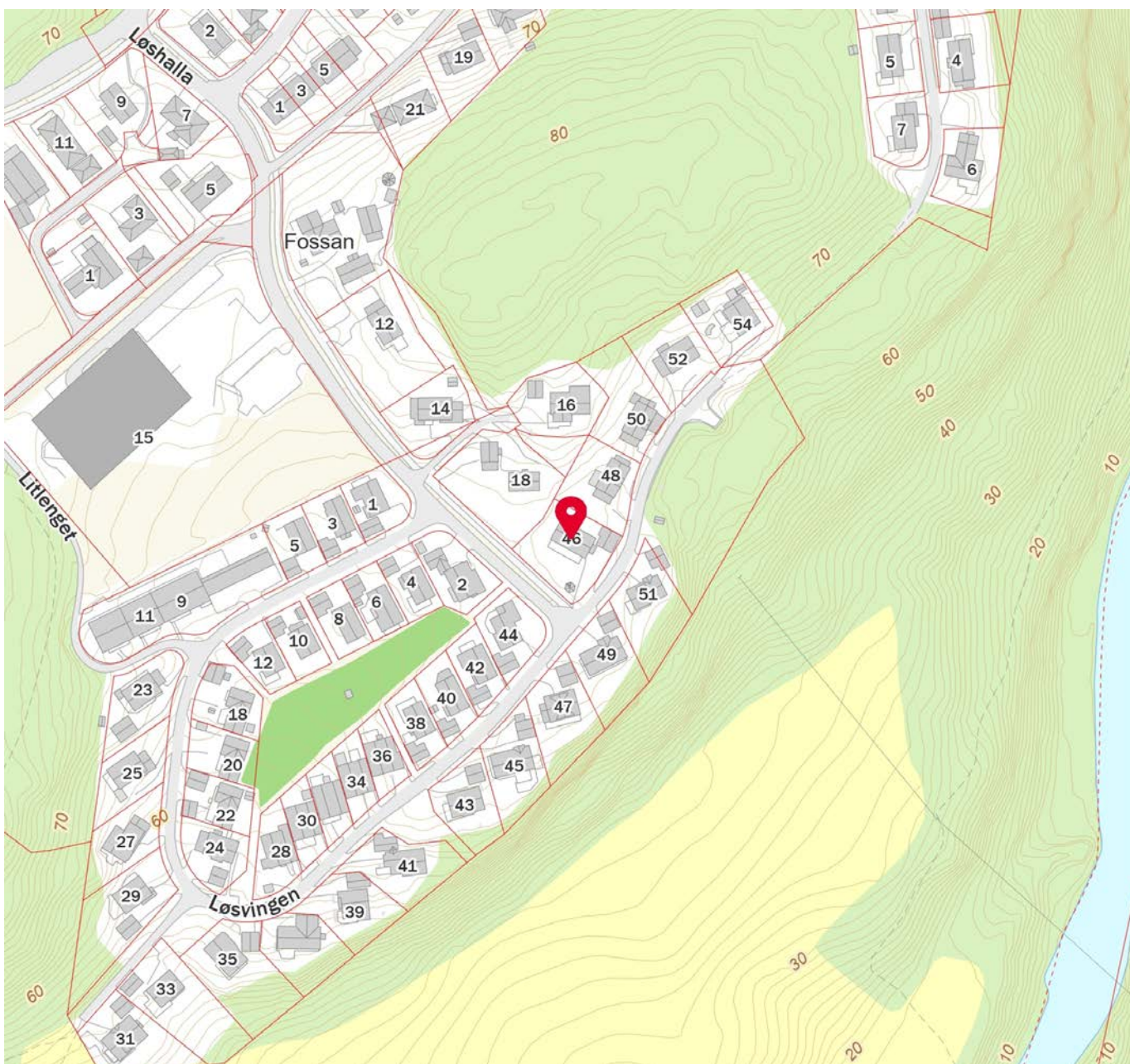
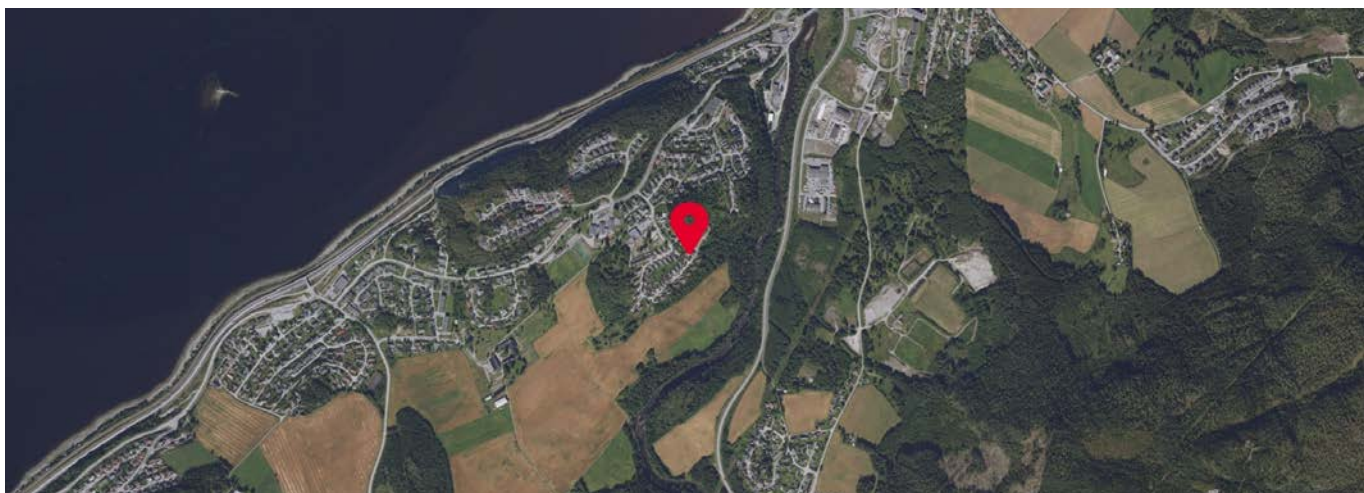
0%

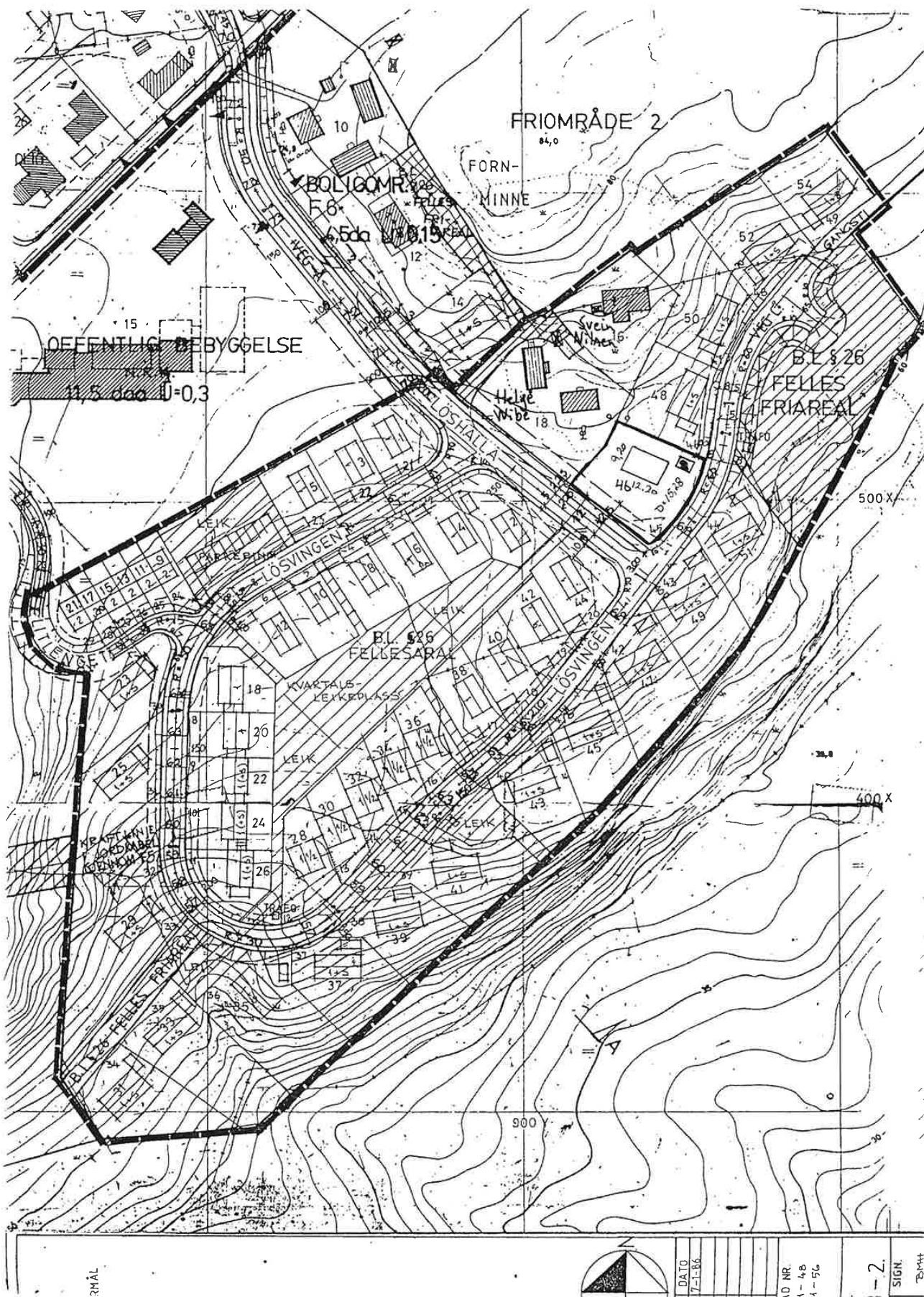
46%

Lø/Figga
 Steinkjer
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





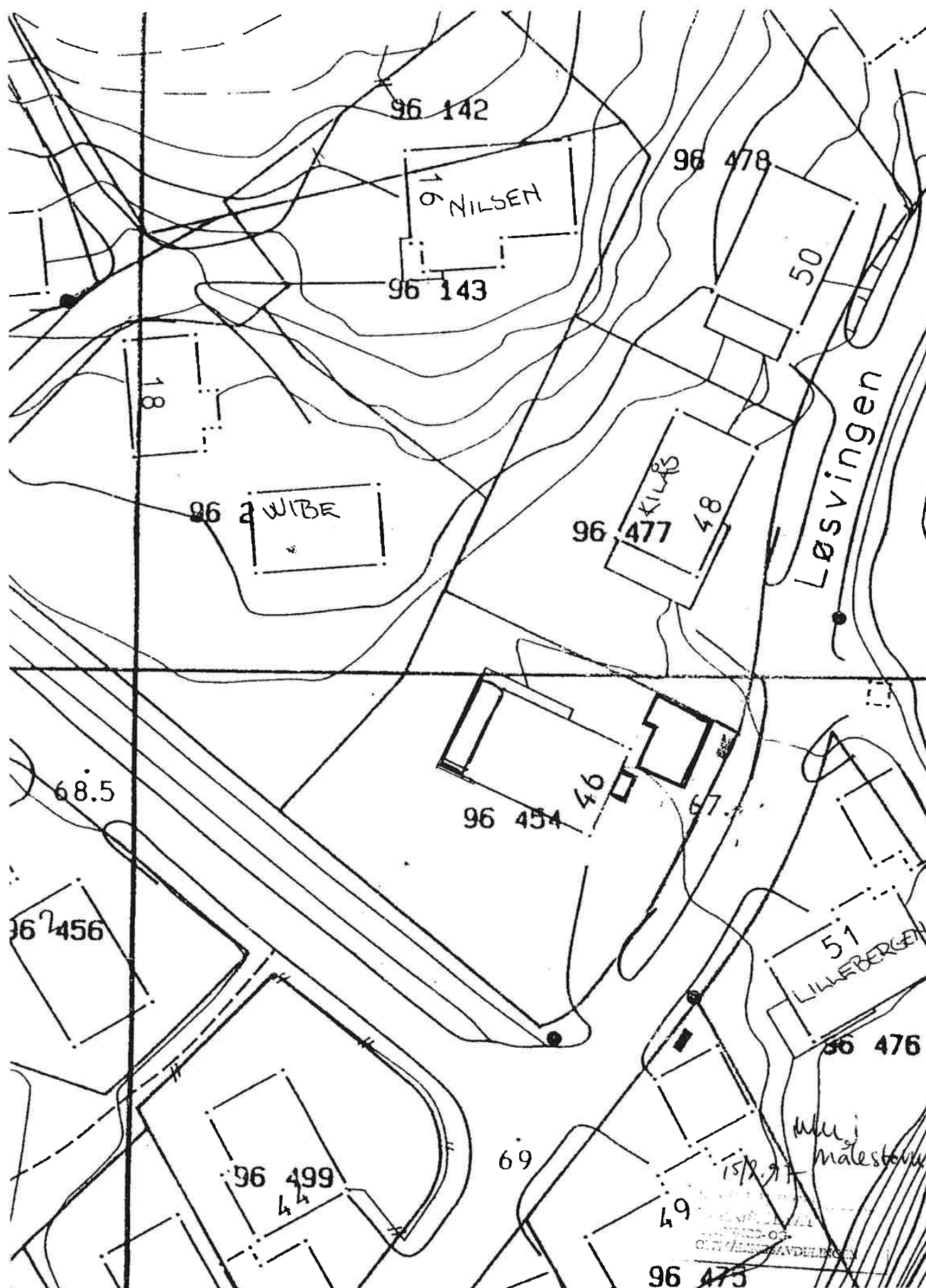


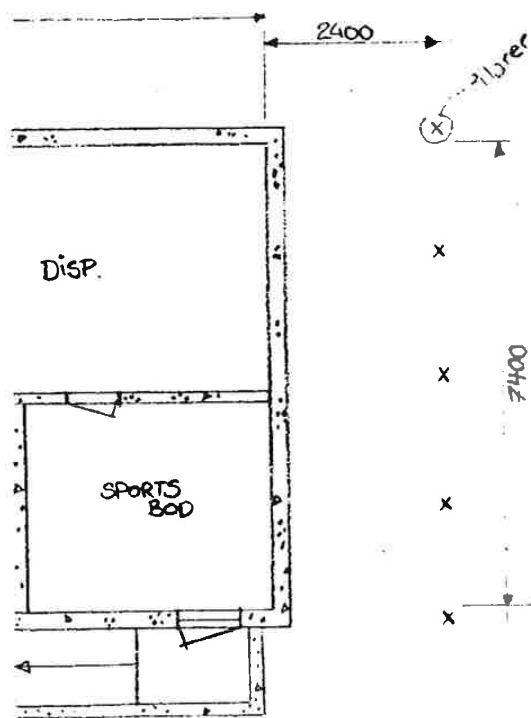
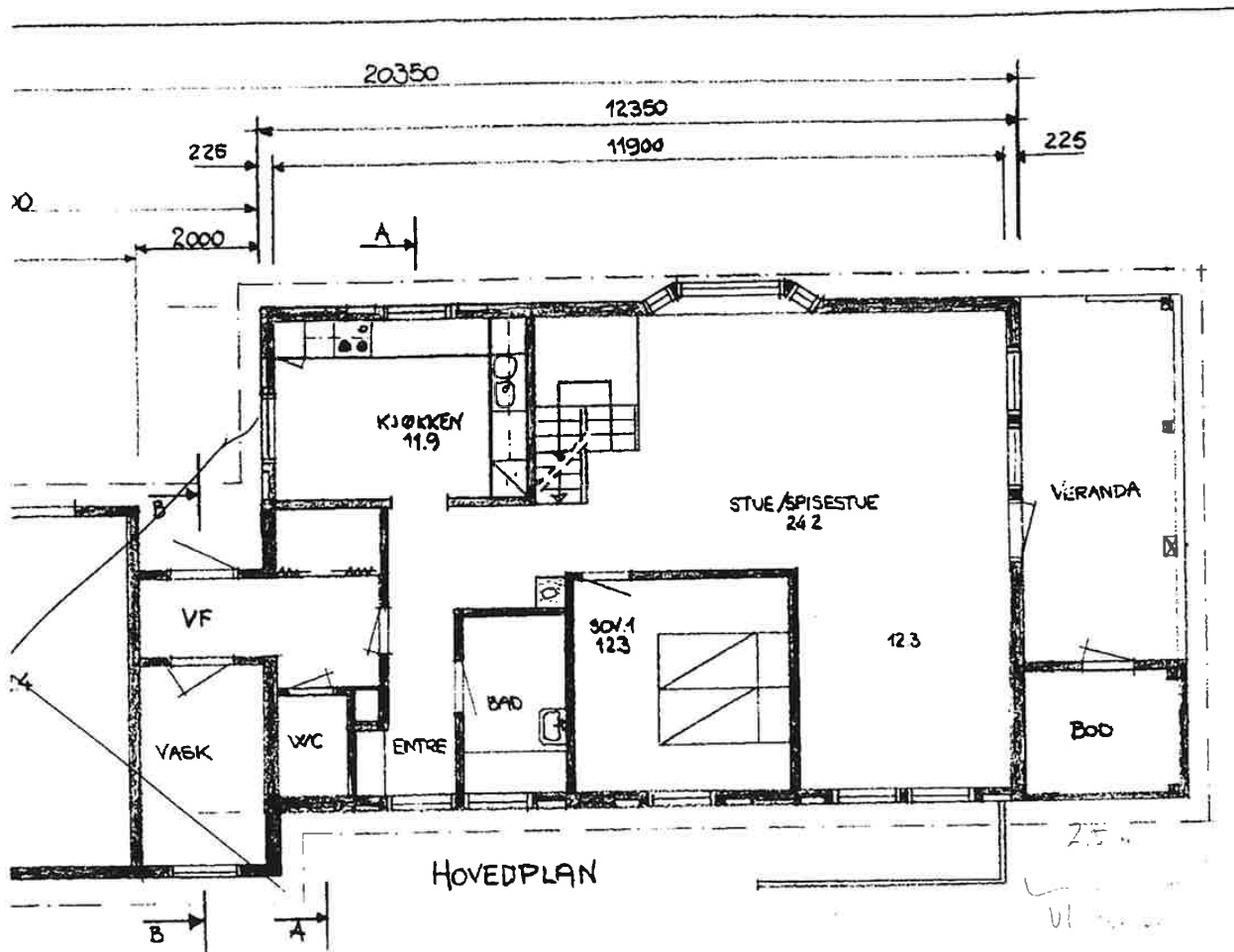
BEREKENING AERIAL	
BRUKSAREAL :	916 KVM
OVERDEK AERIAL :	916 X 10 = 916 KVM
LOFTPLAN :	806 KVM
KELERPLAN :	558 KVM
SUM BPA :	258 KVM
	5/24 BA
	1 c.f. 198-8
	198
	21
	198

Sak nr. _____
gevestigd den _____ 198

[illegible]

64 785

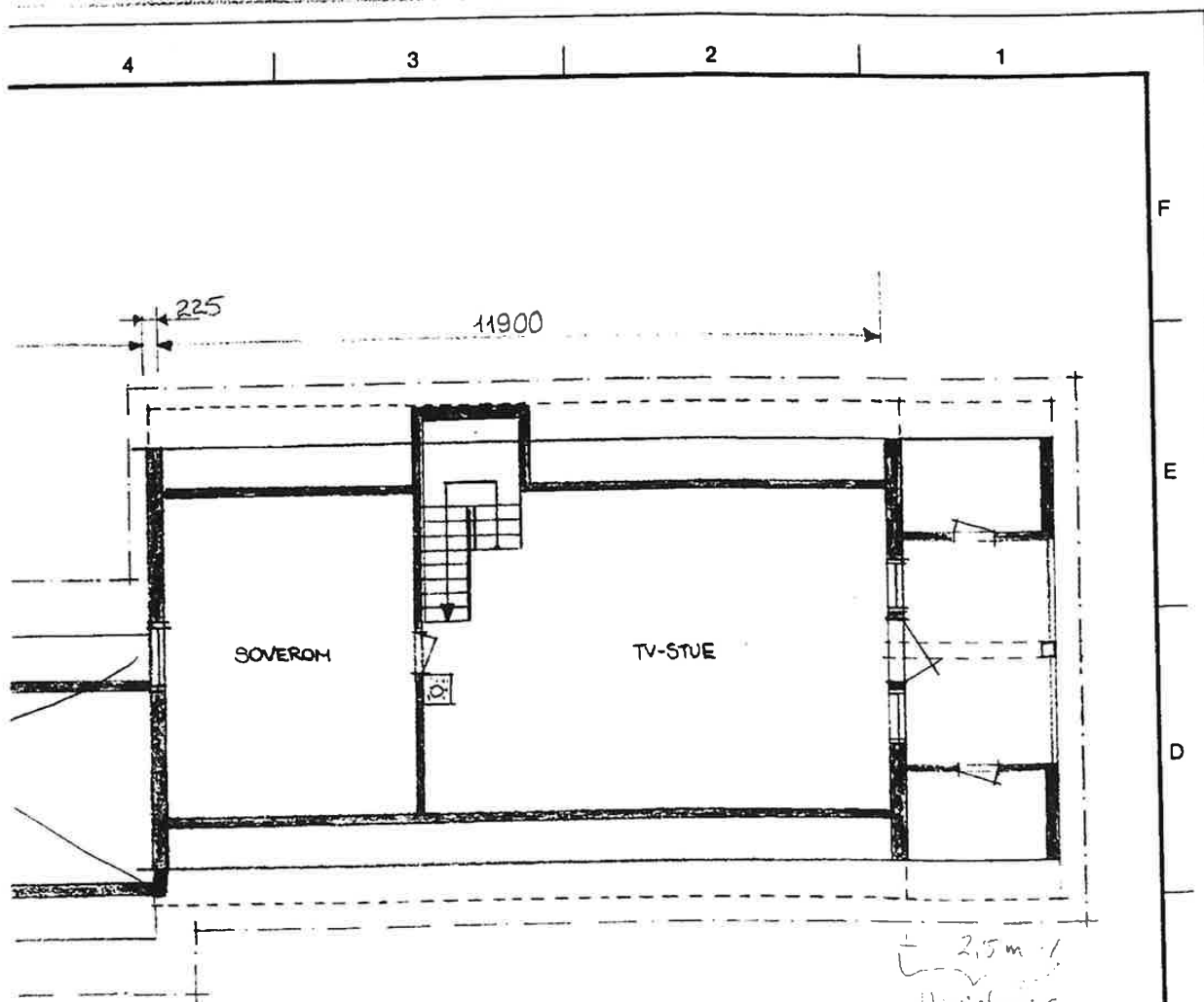




15/8-97

STEINKJER KORKMÅLER
TEKNISK ETAT
SIGNES-03
OFFISIELLE HÅNDSKRIFT

DATE	KONST./TECH.	GOOJENDIT	
	SIRI STORSTAD	MÅLESTOKK 1:100	
PLAN			ROAR BRAGSTAD LØSVINGEN 7700 STEINKJER

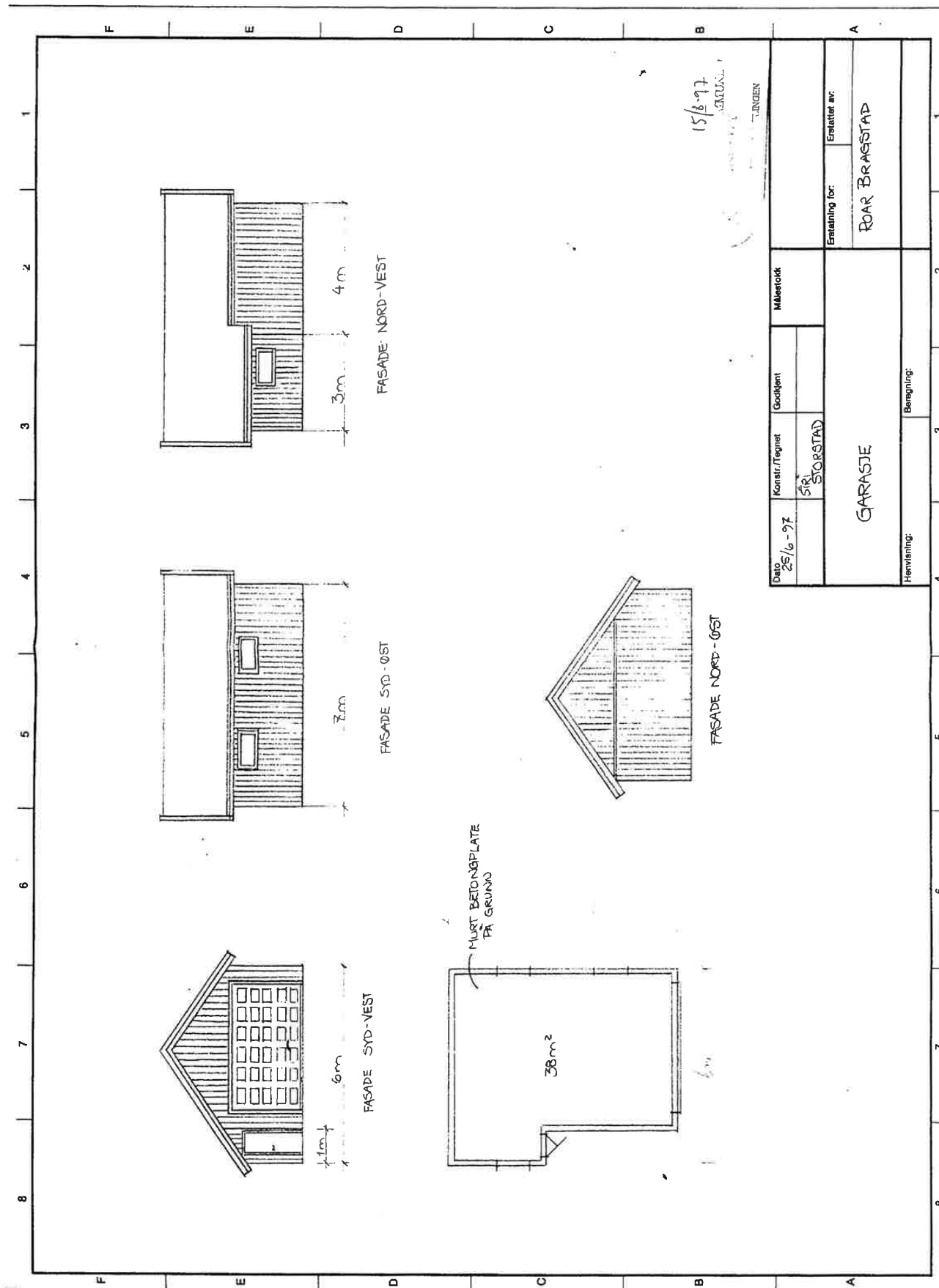


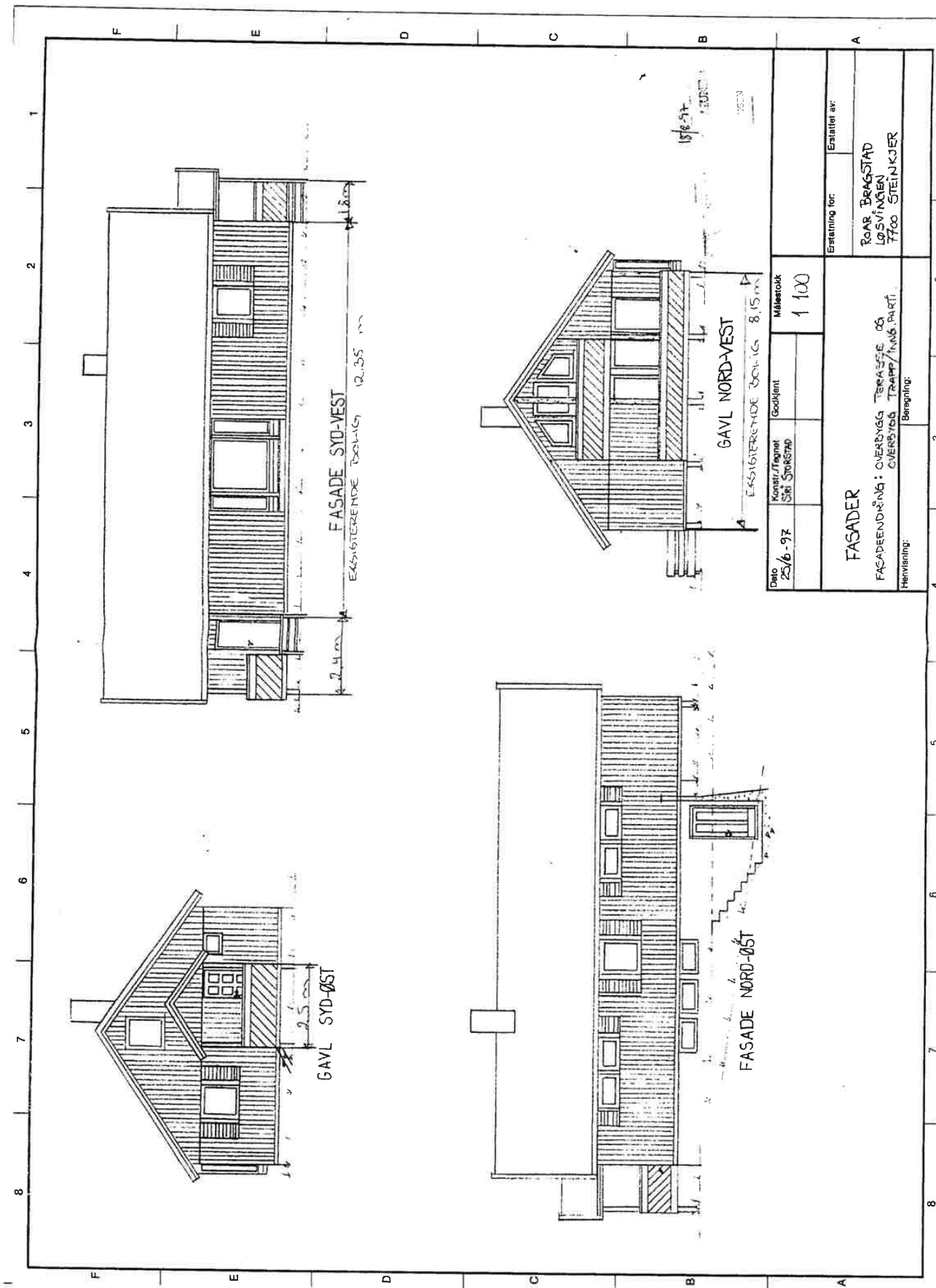
LOFTPLAN

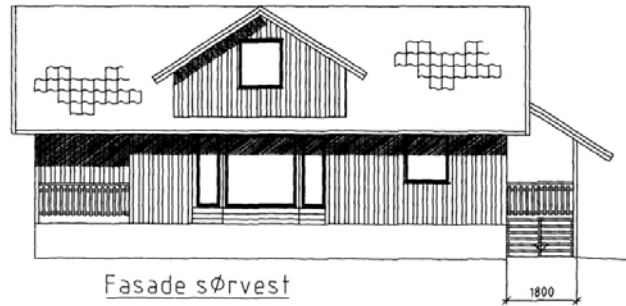
2,5 m /
Dørhøyde
boks / veranda

15/8-97
STEINKJER KOMMUNE
TEKNISKE ETAT
BYGNINGS- OG
UTVILINGSDELINGEN

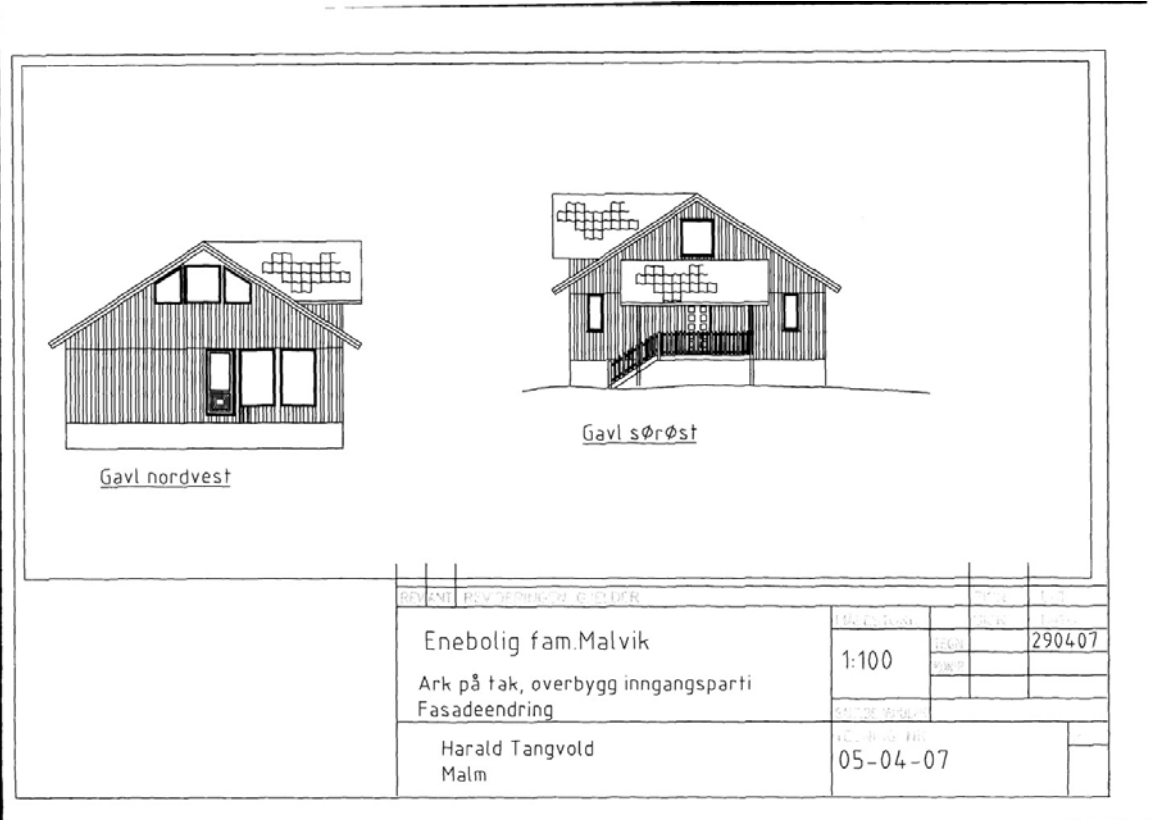
Dato	Konstr./Tegnet Siri STORSTAD	Godkjent	Målestokk 1:100		
				Erstattning for:	Erstattet av:
LOFTPLAN, SNITT				ROAR BRAGSTAD LØSVINGEN 7700 STEINKJER	
Revisjon:		Beregning:			







RELEVANT BEVILGINGSBETINGELSER		PROJEKT	PROJEKT
Enebolig fam. Malvik Ark på tak, overbygg inngangsparti, fasadeendring	1:100	290407	
Harald Tangvold Malm		02-02-07	



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN



Trine Wibe
Løsvingen 46
7700 STEINKJER

BS872810

JTE/gm

Steinkjer 30.07.87

MELDING OM ARBEID ETTER PLAN - OG BYGNINGSLOVENS § 86a.

Det vises til melding vedrørende veranda på Løsvingen 46, 96/454 mottatt av bygningssjefen den 01.07.87.

Bygningssjefen har ingen merknad til det arbeid som er meldt. Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser.

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager etter underskrift eller nabovarsel er avsendt rekommandert, med å avgi uttale. Når fristen er utløpt uten at det har innkommet merknader av noe slag, kan arbeidet påbegynnes.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr 220,-.

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkommande bygningsråd.

Med hilsen

Håkon Holmli
e.f.

Jon Th. Eriksen
avd.ing.



STEINKJER KOMMUNE

For behandling av søknaden skal det betales et gebyr for saksbehandling, jf. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte postgiroblankett.

For kontroll av byggearbeidet skal det gis beskjed hit. Bygningen, eller en del av den, må ikke tas i bruk til annet formål eller det denne tillatelse forutsetter.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Hallgrim Bremset
bygnings- og oppmålingssjef

Wenche Wolff Hatling
avd.arkitekt



kopi

STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Roar Bragstad
Løsvingen 46

7700 STEINKJER

Vår ref:
97/07081-3/WWH

Arkiv
96/454

Deres ref:

Dato:
15.08.97

**SÆRUTSKRIFT : Roar Bragstad - Løsvingen 46 - Byggetillatelse etter pbl. § 93
for garasje, takoverbygg og veranda**

Bygningssjefen har i delegasjon den 15.08.97 i sak 97/7081 fattet følgende vedtak:

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) gis det dispensasjon fra reguleringsplanens punkt 5. (om garasjers areal), og det godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetninger:

- Vedlagte skjema "Ansvarsrett" må returneres i undertegnet stand før byggestart, jf. plan- og bygningslovens § 98.
- Garasje skal plasseres min. 2 m fra tomtegrense mot veg, i henhold til norm for kommunaltekniske anlegg.
- Garasje skal tilpasses bolighuset m.h.t. form, materialbruk, fasadeelementer og farge.

Merknader:

Det gis dispensasjon fra reguleringsplan for Lø, punkt. 5 om garasjers maksimal areal på 35 m², ut ifra en helhetsvurdering av byggesaken og med henvisning til tidligere praksis i samme område. Det er søkt om en garasje på 38 m², som ligger innenfor den størrelsesorden som reguleringsplanens bestemmelser legger opp til.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens og byggeforskriftens bestemmelser.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 96.

Rådhuset
Postboks 130
7701 STEINKJER

Telefon 74 16 90 00
Telefax 74 16 51 98
Org.nr. 840 029 212 mva

Postgirokonto 0808 59 41802
Bankgirokonto 4410.06.00444



Saksopplysninger:

Søknad mottatt: 08.07.97
Arbeidets art: Nybygg garasje og tilbygg til bolig
Brutto grunnflate: Garasje 38 m² og utvidelse bolig/veranda 20 m²

Saksvurdering:

Gjeldende plan for området er reguleringsplan for Lø og bebyggelsesplan for Lø, felt F5.

I henhold til reguleringsplanens punkt 5 skal garasjer ikke overstige 35 m². Det er imidlertid oppført garasjer i samme område som overstiger arealkravet, jf. nabo Løsvingen 44, gnr. 96/499, hvis garasje er på 48 m². Saksbehandler vurderer garasjens 38 m² til å være innenfor samme størrelsesorden som reguleringsplanens intensjoner legger opp til.

Det gis derfor dispensasjon fra reguleringsplanens punkt 5., begrunnet med tidligere praksis og en vurdering av garasjens plassering og volum, som ikke vil skille seg vesentlig ut fra andre garasjer i samme område.

I henhold til norm for kommunaltekniske anlegg skal garasjens langside plasseres min. 2 m fra tomtegrense.

Utbyggingen forøvrig er planlagt ved å forlenge eksisterende takflate, og et takoverbygg over inngangsparti. Dette bygger videre på bolighusets byggestil.



MØTEBOK

Delegert vedtak

SAKSGANG:				
R.f..	Utvalg	Møtedato	Arkivsaksnr.	Utvalgssak
1	Delegerte saker - Bygge- og oppmålingssaker	04.08.97	97/07081-2	97/174

Saksbehandler: Wenche Wolff Hatling

ROAR BRAGSTAD - LØSVINGEN 46 - TAKOVERBYGG VERANDA - NY GARASJE**Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) gis det dispensasjon fra reguleringsplanens punkt 5. (om garasjers areal), og det godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetninger:

- Vedlagte skjema "Ansvarsrett" må returneres i undertegnet stand før byggestart, jf. plan- og bygningslovens § 98.
- Garasje skal plasseres min. 2 m fra tomtegrense mot veg, i henhold til norm for kommunaltekniske anlegg.
- Garasje skal tilpasses bolighuset m.h.t. form, materialbruk, fasadeelementer og farge.

Hallgrim Bremset
Hallgrim Bremset
bygningssjef

8. Det er montert en takhatt som står vinke'rett p^o takflaten, denne takhatten skal skiftes til takhatt som står vertikalt (loddrett) snarest. Dette er bekreftet fra Moelven Brug A/S, Trondheim ved Ivar Sandrem, pr. telefon i dag.

Med hilsen

Lasse Andreassen
overing.

Jon Th. Eriksen
avd.ing.

Gjenpart: Moelven Brug A/S, 2391 Moelv
Moelven Brug A/S, Løsbergvn. 4, her
Knut Arild Haugen, 7720 Malm

STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN



Trine Wibe
Løsvingen 46
7700 STEINKJER

Jnr. BS870105

JTE/gm

Steinkjer den, 16. jan. 1987

FERDIGATTEST FOR ENEBOLIG PÅ LØSVINGEN 46.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted 17.11.86 og 12.1.87 hvor Helge Wibe og De selv var til stede.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 (ferdigattest) og kommunestyrets vedtak av 29.5.85 - sak 72/85 (delegasjon av myndighet) - utstedes med dette ferdigattest for ovennevnte bygg.

Med dette bekreftes at byggearbeidet er lovmessig utført i samsvar med byggetillatelse utstedt 26.05.86.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

1. Endel planering med anordning av fall ut fra huset gjenstår.
2. Pipe over tak er ikke ferdig.
3. Inngangstrapp er provisorisk.
4. Verandadør må holdes avsperrert inntil veranda er fullført.
5. Planering ved utvendig kjellernedgang må fullføres.
6. Kjeller er ikke innredet.
7. Innvendig kjellertrapp er ikke montert.

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022

Merknad:

Ovner, brannmurer og feieluker er ikke inntegnet på planene. En vil anbefale at disse detaljer blir planlagt i god tid.

Saken refereres i bygningsråd 19. august.

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes for utstikking og kontroll. ./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Utstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er returnert hertil i undertegnet stand.

Med hilsen

U.R.

Ulf Rossen
bygn.sjef

STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT

BYGNINGSSJEFEN



Trine Wibe
Løshalla

7700 STEINKJER

Jnr. BS862525

UR/gm

Steinkjer 26.5.86

ENEBOLIG PÅ LØSHALLA 46.

Byggemelding datert 10.12.85 og nabovarsel poststempelt 13.3.86 er mottatt.

Huset skal leveres av Moelven Brug A/S og har en brutto grunnflate på 96,4 m². Takvinkel er 34°, og huset skal bygges med full kjeller og innredet loft.

Det er regnet med frittliggende garasje. Ytre mål ca 3 x 4 m.

Med hjemmel i bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 29.5.85 - sak 72/85 - (delegasjon av myndighet) godkjennes byggemeldingen på følgende vilkår:

1. Før utstikking må det foreligge en revidert situasjonsplan med en skikkelig dimensjonert garasje og markert avkjørsel. En gjør merksam på at ved avkjørsel vinkelrett på offentlig veg, skal avstand fra garasjeport til grense mot veg være minst 5 m. Det vises til reguleringsbestemmelsenes § 2 pkt. 4
2. Sanitæranlegget skal av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart.
3. Vaskerom, bad, wc og kjøkken må ventileres over tak.
4. Grunnmur rundt oppholdsrom i sokkel må under terreng beskyttes med plast grunnmurplate ("Platon" eller tilsv.).
5. Garasje må anmeldes særskilt når bygging blir aktuell. takform, takfall, takteking og utvendig panel må være som for bolig.
6. Vinduer i soverom i sokkel må hengesles slik at de kan fungere som rømningsveg. Det vises til forskriftenes kapittel 30, pkt. 4.

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022

STEINKJER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

BYGNINGSAVDELINGEN
EIENDOMSAVDELINGEN
OPPMÅLINGSAVDELINGEN



Moelven Brug A/S
Løsbergvegen 4

7700 Steinkjer

J.nr. 580/86

JTE/tv

7700 Steinkjer, den

19. februar 1986

Ang. enebolig for Trine Wibe på Løsvingen 46, byggeanmeldelse av 10.12.85.

Vi har mottatt søknad om byggetillatelse for ovennevnte den 14.2.86.

Ved søknaden er det følgende mangler:

1. Byggherrens (søkerens) underskrift mangler på søknad om byggetillatelse.
2. Gjenpart av nabovarsel er ikke utfylt og mangler underskrift.
3. Det må sendes nabovarsel til alle berørte naboer og gjenboere:
Løsvingen 48, Halvard Øksnes, 7753 Klingsundet
" 51, Knut Ola Ervik, Lihaugvegen 20 B, 7710 Sparbu
" 2, Ketil Troset, Heggelivegen 22, Steinkjer.

En ber om at ovennevnte mangler blir ordnet før byggesaken behandles.

./.
Vedlagt følger søknad om byggetillatelse og gjenpart av nabovarsel i retur.

Bård M. Hallan
avd.arkitekt

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

Vedlegg.

Gjenpart: Trine Wibe, Løshalla.

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022

Geir Ove Malvik
Løsvingen 46

7712 Steinkjer

Vår ref:
2007/2083-9125/2007/STFJ

Arkiv
96/454

Deres ref:

Dato:
14.06.2007

Geir Ove Malvik - Løsvingen 46, 96/454 - Godkjent søknad om ombygging veranda og påbygg ark, nytt inngangsparti

Gnr/Bnr/Fnr/Snr. 96/454	Adresse: Løsvingen 46	
Tiltakshaver: Geir Ove Malvik		
Tiltakets art: Tilbygg/påbygg	Bruksareal i m ² 10 m2	Byggets art: Bolig

Det vises til melding om tiltak registrert mottatt her 25.05.07.

Bygningsmyndigheten har ingen merknader til omsøkte tiltak.

Tegninger lagt til grunn for godkjenning:

- Fasade sørvest, nordvest og sørøst datert 29.04.07.
- Situasjonsplan uttegnet her 14.06.07.

Med hjemmel i plan – og bygningsloven § 93(søknad), er tiltakshaver selv ansvarlig for hele tiltaket.

Øvrige opplysninger:

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

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

For behandling av meldingen skal det betales saksbehandlingsgebyr jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag.

Beløpet bes innbetalt til Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.

Med hilsen

Geir Gilde
tjenesteenhetsleder

Styrk Fjærtøft
saksbehandler

Vedlegg: Fakturagrunnlag/giroblankett.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 96

Bnr: 454

Adresse: Løvvingen 46

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	272,48	Basert på siste års forbruk	13 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	374,14	Basert på siste års forbruk	13 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 505,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 7 139,62		
	25% mva.	Kr. 1 784,91		
	SUM inkl. mva.	8 924,53		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	7 663,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 16 587,53		

Vannmålerstand pr 01.01.2025:	3410 m3
Totalt utfakt. forskudd 2025:	0 m3



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: CUQ8577
Matrikkel: 5006-96/454/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Geir Ove Malvik



Adresse:
Løsvingen 46, 7712
STEINKJER

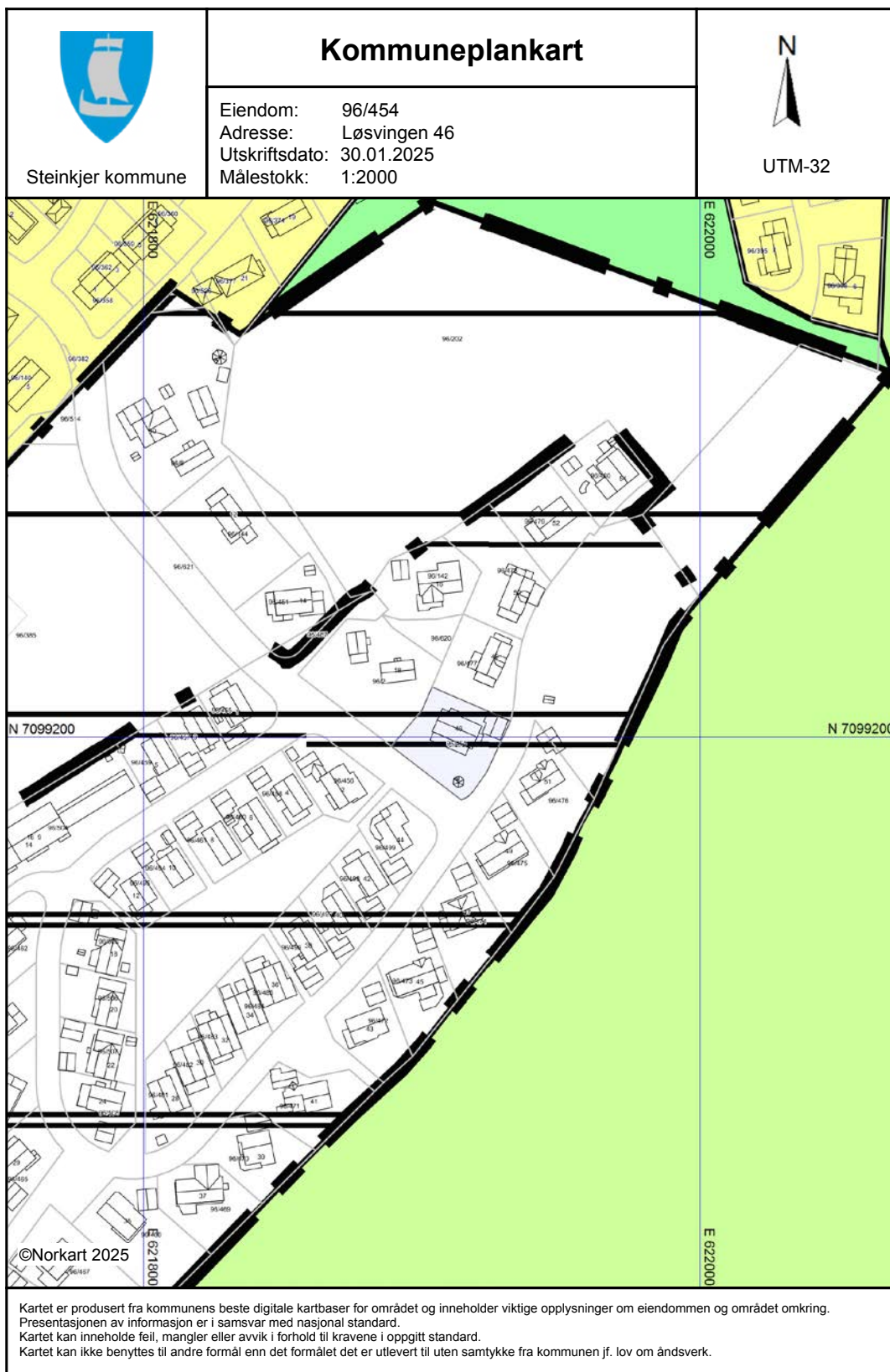
LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 6 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Rapport fra risiko. og slutt	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-07-16
NELFO Samsvarserklæring	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-07-16
NELFO Sluttkontroll R1	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-09-27
NELFO Risikovurdering R1	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-09-27
NELFO Samsvarserklæring	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-09-27
NELFO Samsvarserklæring	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2022-09-14

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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





Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Boligbebyggelse - nåværende
	Veg - nåværende
	Frilandsområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområdet
	Planens begrensning
	Grense for arealformål



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 30.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	454	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løsvingen 46, 7712 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommunedelplaner
- ☑ Bebyggelsesplaner
- ☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	945 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702288	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Delareal	945 m ²
KPHensynsonenavn	1702168
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702288
Navn	Lø
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.03.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/469/1702288_best.pdf

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702168
Navn	Lø, felt F5
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/70/19850306%20168B%20L%c3%b8%20F5.pdf



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 eieendom (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, varmepumper 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 tuneren/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.

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Løsvingen 46
7712 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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