

An aerial photograph of a residential property. In the foreground, there is a large, single-story building with a grey roof and light blue and white siding. To its right is a two-story house with a brown roof and light blue and white siding. A red truck is parked on a gravel area between the buildings. In the background, there are other houses, a road, and a white van. The word "aktiv." is written in large white letters in the top right corner.

aktiv.

Gamle Kongeveg 53A/B/C, 7725 STEINKJER

**Finnmarka - Utleieobjekt med 2
eneboliger og hybelhus.**



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 6 990 000,-

Omkostn.: Kr 176 092,-

Total ink omk.: Kr 7 166 092,-

Selger: Gkv 53 AS

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1932

P-rom/BRA: 465/602 m²

Soverom: 13

Gnr./bnr. Gnr. 196, bnr. 470

Gnr. 196, bnr. 17

Gnr. 196, bnr. 468

Oppdragsnr.: 1708230077

Utleieobjekt med 2 eneboliger og hybelhus

På eiendommen står og en eldre enebolig med et større tilbygg som tidligere var et butikklokale. Eldre enebolig har 2 etasjer pluss kjeller og loft. Butikklokalet er senere ombygd til et hybelhus med felles oppholdsrom, bad og kjøkken.

Sentral beliggenhet på nordsia med kort veg til alle funksjoner.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	33
Egenerklæring	144
Budskjema	179

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 602kvm

P-rom 465kvm

BTA 623

Gamle Kongeveg 53A

Gamle Kongeveg 53B

Gamle Kongeveg 53C

Arealbeskrivelse

Gamle Kongeveg 53A

Bruksareal

Kjeller: 58 kvm Utleiedel

Kjeller: 32 kvm

1. etasje: 90 kvm

2. etasje: 36 kvm

Primærrom

Kjeller: 49 kvm Utleiedel

Kjeller: 27 kvm

1. etasje: 90 kvm

2. etasje: 36 kvm

Gamle Kongeveg 53B

Bruksareal

Kjeller: 67 kvm

1. etasje: 69 kvm

2. etasje: 64 kvm

2. etasje: 38 kvm Loft

Primærrom

1. etasje: 62 kvm

2. etasje: 64 kvm

Gamle Kongeveg 53C

Bruksareal

1. etasje: 148 kvm

Primærrom

1. etasje: 137 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1252 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på Ca. 1 252 kvm iht. matrikkelen. Dette er det totale tomteaeraelt for de tre parsellene. Det tas forbehold om avvik i tomtestørrelse da det kun foreligger skylddelingsforretninger, og eiendommen er ikke oppmålt i nyere tid.

Beliggenhet

Sentral og sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til alle funksjoner. Beliggende i blindgate.

Adkomst

Lett, bakkefri adkomst. Det vil bli skiltet frem til eiendommen ved visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Norconsult AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

På eiendommen står og en eldre enebolig med et større tilbygg som tidligere var et butikklokale. Eldre enebolig har 2 etasjer pluss kjeller og loft. Butikklokalet er senere ombygd til et hybelhus med felles oppholdsrom, bad og kjøkken. Arealene blir i rapporten omtalt som tidligere butikklokale. På eiendommen ligger et bolighus i 1,5 etasje pluss sokkel, utleie i deler av sokkeletasjen. Gnr 196 bnr 17 og gnr 196 bnr 468 tilhører også samme eiendom

Innhold

Gamle Kongeveg 53 A:

Utleiedel: Entre, gang, kjøkken, bad, stue og soverom. Leieinntekt kr 9500,- pr mnd eks strøm

Hoveddel: Leieinntekt kr 15.500,- pr mnd eks strøm

U.Etasje: Vindfang, gang, vaskerom og bad.

1.Etasje: 2 soverom, stue, kjøkken og bad

2.Etasje: 2 soverom og loftstue.

Gamle Kongeveg 53 B: Leieinntekt kr 8500,- pr mnd eks strøm

Kjeller: Tidligere fyrrom og 7 boder.

1.Etasje: Vindfang, trapperom, kontor, stue, kjøkken.

2.Etasje: Trapperom, gang, bad, wc, 3 soverom.

Loft: Uinnredet loftsrom.

Gamle Kongeveg 53 C: .

1.Etasje: 5 hybler, 2 bad, kjøkken, stue.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport for alle tre enhetene. Disse er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3 i hver av rapportene.

Gamle Kongeveg 53A

Forhold som har fått TG2:

- Drenering

Totalvurdering:

Drenering er fra byggeåret, bortsett fra på vegg mot nord. Med bakgrunn i alder på storparten av dreneringen kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Anbefalte tiltak:

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Underetasje bør holdes under observasjon.

- Balkong, terrasse, platting: 1.etg

Totalvurdering:

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

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

- Balkong, terrasse, platting: 2.etg

Totalvurdering:

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

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

- Vinduer og dører

Totalvurdering:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. Det registreres feil utførelse på utvendige vindusbeslag.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes.

- Yttervegger

Totalvurdering:

Fasadene er værslitte. Det er stedvis for dårlig tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes. Det anbefales å utbedre musetetting bak kledning.

- Taktekking

Totalvurdering:

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak:

Påviste skader må utbedres.

- Etasjeskille og gulv på grunn

Totalvurdering:

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer. Det registreres knirk i gulv.

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

Anbefalte tiltak:

Videre overvåking for å følge en eventuell utvikling anbefales.

- Ildsted/Skorstein

Totalvurdering:

Det er for kort avstand mellom ildsted/sotluke og brennbart materiale.

Anbefalte tiltak:

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

- Kjøkken: Hoveddel

Totalvurdering:

Det registreres fukt i gulv pga lekkasje - antatt eldre lekkasje da fukt ikke registreres på befaringsdagen. Laminatgulv har en del fuktskader. Kjøkkeninnredningen har skader og høy slitesjegrad.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovenfornevnte skader må påregnes.

- Trapp

Totalvurdering:

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Anbefalte tiltak:

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

- Avløpsrør

Totalvurdering:

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak:

Ut over nevnte forhold ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Vannledninger

Totalvurdering:

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

Anbefalte tiltak:

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

- Elektrisk

Totalvurdering:

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes. Ny automatisk måler er installert i 2018.

Samsvarserklæring på det foreligger. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert ifm renovering av våtrom og kjøkken. Det observeres løs, ukoblet kabel ved varmtvannsbereder på vaskerom.

Anbefalte tiltak:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

- Elektrisk: Utleiedel

Totalvurdering:

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999. Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

- Varmesentral

Totalvurdering:

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

Anbefalte tiltak:

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

- Varmtvannsbereder: Vaskekjeller

Totalvurdering:

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

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

- Varmtvannsbereder: Bod i sokkel

Totalvurdering:

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak:

Lekkasjesikring anbefales tilordnet eventuelt montering av Waterguard lekkasjestopper.

- Ventilasjon

Totalvurdering:

Flere rom mangler klaffventiler på yttervegg og har kun ventilering fra luftespalter på vindu. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak:

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert. Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

- Våtrom: Vaskerom/vaskekjeller

Totalvurdering overflater:

Gulvet er et malt betongdekke, tettheten på overflaten er usikker.

Anbefalte tiltak overflater:

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et gulvbelegg på gulvet.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å etablere et vanntett sjikt på betongdekke.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

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

Totalvurdering fukt:

Det er utført søk med fuktindikator på betongdekke i og omkring våtsoner.

Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.

Anbefalte tiltak fukt:

Fuktindikasjoner kan skyldes kappilærsug fra grunnen. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med rommet for å se om det utvikles fuktskader.

- Våtrom: Bad 1. etasje

Totalvurdering overflater:

Det registreres riss / sprekker i overflater. Det registreres gamle hull i gulvet.

Våtromsplater er uten sokkellist, og flere er utilstrekkelig festet. Gjennomføringer i vegg er ikke tettet.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Våtromsplater bør monteres på nytt og etter monteringsanvisning. Det anbefales å fjerne underliggende gamle våtromsplater. Gjennomføringer i vegg og gamle hull i gulv må tettes.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer. Fallforhold helt fram til sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert pga manglende adkomst for måling. Det er gamle hull/gjennomføringer i gulvet som ikke er tilfredsstillende tettet og dette medfører økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

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

Lokal utbedring må vurderes.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Det er en fuktskade på speilhyll.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Fuktskade på speilhyllje bør utbedres.

- Våtrom: Bad utleiedel

Totalvurdering overflater:

Det registreres riss / sprekker i overflater. Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne. Det bemerkes at nye plater er lagt utenpå eksisterende plater. Det bemerkes at platene er utilstrekkelig festet. Det bemerkes at platene ikke er montert på sokkellist.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv

og vegger. Våtromsplater bør monteres på nytt og etter monteringsanvisning. Det anbefales å fjerne underliggende gamle våtromsplater.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

Nøyaktig fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett, pga manglende adkomst for måling. Det registreres utett overgang mellom tettesjikt / membran / mansjett og sluk og dette medfører økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer og monteringen av baderomsplater gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Utbedring må vurderes.

Totalvurdering fukt:

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

Anbefalte tiltak fukt:

Videre overvåking for å følge med på eventuell utvikling anbefales.

Forhold som har fått TG3:

- Utstyr på tak

Totalvurdering:

Det er ikke montert snøfangere. Det er etablert en takstige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet. Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

- Våtrom: Bad underetasje hoveddel

Totalvurdering overflater:

Det antas at høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Dette med bakgrunn i at det registreres kun 6 mm fall fra dør til dusjkabinett, og at sluken ikke er langt unna målepunktet utenfor dusjkabinettet.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger

Gamle Kongeveg 53B

Forhold som har fått TG2:

- Drenering

Totalvurdering:

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Anbefalte tiltak:

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

For videre omtale se "rom under terreng"

- Rom under terreng

Totalvurdering:

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

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

Anbefalte tiltak:

Fuktsikringstiltak må påregnes.

- Balkong, terrasse, platting: Balkong mot vest 1. etasje

Totalvurdering:

Det er skjevheter i konstruksjonen som kommer av mangelfull fundament på søyler.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

- Yttervegger: Påbygg

Totalvurdering:

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Loft (konstruksjonsoppbygging)

Totalvurdering:

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Ut fra bruken loftet har pr i dag er det ikke behov for noen tiltak.

- Renner og nedløp

Totalvurdering:

Det er ikke registrert noen skader på takrenner og nedløp. Bemerket at taknedløp mot sør er kun ført ut til terreng.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å kontrollere takrenner nærmere når det regner for å kontrollere om det er lekkasjer.

- Takkonstruksjon

Totalvurdering:

Eldre takkonstruksjon med plassbygget taksperre. Tilstandsgrad er gitt ut fra alder.

Anbefalte tiltak:

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

- Takteking

Totalvurdering:

Det registreres betydelig mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekingen.

Anbefalte tiltak:

Påviste mose må utbedres.

- Utstyr på tak

Totalvurdering:

Det er ikke krav til snøfangere, men pga takets helning, er det å anbefale å montere snøfangere på begge sider pga parkeringsplass for biler samt balkong.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger anbefales å montere for god personsikkerhet.

- Ildsted/Skorstein

Totalvurdering:

Betydelig bekkotavrenning langs pipestokk på loft ut fra tidligere ildsted. Dette skal nå være utbedret.

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

- Kjøkken

Totalvurdering:

Eldre Kjøkkeninnredningen har noen skader og noe slitesjegrad.

Anbefalte tiltak:

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

- Toalettrom

Totalvurdering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

- Trapp

Totalvurdering:

Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre. Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Anbefalte tiltak:

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

- Avløpsrør

Totalvurdering:

Deler av avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak:

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

- Vannledninger

Totalvurdering:

Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak:

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

- Elektrisk

Totalvurdering:

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Anbefalte tiltak:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

- Varmtvannsbereder

Totalvurdering:

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

- Våtrom: Bad

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluk er plassert under vaskemaskin. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Tettheten er derfor usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

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

Lokal utbedring må vurderes.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk samt anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Forhold som har fått TG3:

- Grunnmur og fundament

Totalvurdering:

Det registreres sprekkdannelser og noe deformasjoner etter jordpress i grunnmur.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak:

Utbedring av påviste skader er nødvendig. For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

- Vinduer og dører

Totalvurdering:

Vindusglass på stue 1. etasje er punktert (tettingen mellom glasslagene er utette, slik at gassen mellom vindusglassene siver ut og luftlommer inn) Vindusglasset isolerer pga dette dårlig og det vil oppstå dugg inne mellom glassene. Det registreres antydning til råteskader og værslitt vinduskarmer. Kjellerdør er slitt, vanskelig og låse opp.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak:

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Utskifting av vindu pga skade/slitasje må påregnes. Kjellerdør må påregnes skiftet.

- Yttervegger

Totalvurdering:

Det registreres store råteskader i kledningen og bunnsvill. Yttervegg mot sør med skjevheter. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

- Våtrom: Bad

Totalvurdering overflater:

Det er flatt gulv og ikke tilfredsstillende fuktsikring av gulvet.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste manglende fall på gulv, anbefales badet å brukes med forsiktighet samt fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til servant, vaskemaskin og dusj.

Gamle Kongeveg 53C

Forhold som har fått TG2:

- Drenering

Totalvurdering:

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak:

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Drenering har oversteget forventet levealder, utskifting må påregnes.

- Grunnmur og fundament

Totalvurdering:

Grunnmur har stedvis noe malingsavskalling innvendig mot nord/øst.

Det registreres mindre utvendig riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Grunnmur og fundament er solid bygget.

Anbefalte tiltak:

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

- Rom under terreng

Totalvurdering:

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Murer er solid bygget og tåler mye.

Anbefalte tiltak:

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

- Vinduer og dører

Totalvurdering:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

- Yttervegger

Totalvurdering:

Fasadene er værslitte.

Anbefalte tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

- Kjøkken

Totalvurdering

Svelling på benkeplate over oppvaskmaskin. Synlig fuktmerker på bunnplate i servantskap. Måler ikke forhøyet fuktverdier på kjøkkenet.

Anbefalte tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring benkplate.

- Avløpsrør

Totalvurdering:

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak:

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

- Vannledninger

Totalvurdering:

Innvendig vannrør er delvis fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Hovedvannledning fra offentlig vannledninger og inn til bygget er oppgradert 2020.

Anbefalte tiltak:

Innvendige vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

- Elektrisk

Totalvurdering:

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Anbefalte tiltak:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

- Våtrom: til venstre

Totalvurdering overflater:

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

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

- Våtrom: til høyre

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

Det registreres utett overgang mellom tettesjikt og rørgjennomføringer i vegger og dette medfører økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til servant.

Forhold som har fått TG3:

- Vinduer og dører: Vindu hybel 3

Totalvurdering:

Glass er sprukket

Utbedringskostnader: Under 10 000

Forsikring egenandel 2000 kr.

Anbefalte tiltak:

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

- Takkonstruksjon

Totalvurdering:

Det er ikke etablert overløp på taket. Det vil være risiko for lekkasjer/skader ved tett taksluk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak:

Overløp på taket bør etableres for bedre vannsikkerhet.

- Taktekking

Totalvurdering:

Det er skader ved beslagsløsninger mot vegg på bolig. Ut fra registrerte forhold er beslagsløsning fra byggeår.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Anbefaler nærmere undersøkelser for å fastslå kostnader og løsning rundt beslagløsning.

Anbefalte tiltak:

Utbedring/utsifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Mose må jevnlig fjernes fra området med taksluk og der taknedløp fra bolighus er ført ut på tak.

- Våtrom: til høyre

Totalvurdering overflater:

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm, ved lekkasje på dusjkabinett og servant vil vann renner ut gjennom døråpning.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste feil plassering av sluk, anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til servant.

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.

Parkering

På egen gårdsplass.

Radonmåling

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

Diverse

Kjøper har all risiko for ev. utvikling av eiendommen(e) og eventuelle nødvendige godkjenninger fra Plan- og bygningsetaten eller andre offentlige myndigheter, naboer etc.

Vi gjør oppmerksom på at bygningsmassene overtas i den stand de befinner seg ved visning. Bygningen kan ha bygningsmessige feil og mangler som følge av slitasje og bruk som er naturlig i forhold til driftsform som har vært.

Vedlagte tilstandsrapport og innhentet informasjon fra kommune, brannvesen og el-tilsyn er over 1 år gammel. Kjøpers risiko, og ansvar
Selger gir ingen garantier i forhold av arkeologisk interesse eller miljø/
forurensingsforhold.

Selger har ikke ansvar for at leietakers bruk av leiearealet er i overensstemmelse med offentlige krav eller tillatelser, herunder ev. regulering. Kjøpers risiko og ansvar.

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

Energi

Oppvarming

Gamle Kongeveg 53A: Oppvarming med strøm og vedfyring. Varmepumpe.

Gamle Kongeveg 53B: Oppvarming med strøm og vedfyring. Varmepumpe.

Gamle Kongeveg 53C: Oppvarming med strøm.

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 990 000

Kommunale avgifter

Kr 39 788

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er for alle tre eiendommene. De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt. Feie- og tilsynsavgift 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.

Eiendomsskatt

Kr 9 153

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 872 049

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 3 139 376

Formuesverdi sekundær år

2021

Info formuesverdi

Formuesverdi for Gnr.196 Bnr.470: Primær: 872 049 Sekundær: 3 139 376

Formuesverdi for Gnr.196 Bnr.17: Primær: 664 120 Sekundær: 2 390 833

Andre utgifter

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

Vannavgift

Kr 1 144

Vannavgift år

2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 196, bruksnummer 470 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 196, bruksnummer 17 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 196, bruksnummer 468 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/196/470:

13.11.1985 - Dokumentnr: 8464 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5006 Gnr:196 Bnr:470

13.11.1985 - Dokumentnr: 8464 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5006 Gnr:196 Bnr:470

01.01.2018 - Dokumentnr: 172870 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:196 Bnr:470

01.01.2020 - Dokumentnr: 1240893 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:196 Bnr:470

23.01.1933 - Dokumentnr: 900143 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

10.12.1962 - Dokumentnr: 904380 - Elektriske kraftlinjer

28.06.1965 - Dokumentnr: 2063 - Bestemmelse om bebyggelse
BYGNINGSRÅDETS VILKÅR VEDTATT.

26.02.1975 - Dokumentnr: 1413 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:196 Bnr:11
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven

09.04.1985 - Dokumentnr: 2084 - Bestemmelse om bebyggelse
BYGNINGSRÅDETS VILKÅR VEDTATT.

24.10.1921 - Dokumentnr: 900090 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:196 Bnr:1

30.03.1944 - Dokumentnr: 901816 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr: 196 Bnr: 53

01.01.2018 - Dokumentnr: 113778 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:196 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 1271486 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:196 Bnr:17

04.10.1985 - Dokumentnr: 7301 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:196 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 200150 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:196 Bnr:468

01.01.2020 - Dokumentnr: 1225112 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:196 Bnr:468

5006/196/17:

13.11.1985 - Dokumentnr: 8464 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5006 Gnr:196 Bnr:470

13.11.1985 - Dokumentnr: 8464 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5006 Gnr:196 Bnr:470

01.01.2018 - Dokumentnr: 172870 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:196 Bnr:470

01.01.2020 - Dokumentnr: 1240893 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:196 Bnr:470

23.01.1933 - Dokumentnr: 900143 - Bestemmelse om gjerde
Bestemmelse om kloakkledning

10.12.1962 - Dokumentnr: 904380 - Elektriske kraftlinjer

28.06.1965 - Dokumentnr: 2063 - Bestemmelse om bebyggelse
BYGNINGSRÅDETS VILKÅR VEDTATT.

26.02.1975 - Dokumentnr: 1413 - Bestemmelse om bebyggelse
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:196 Bnr:11
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold
til Bygningsloven

09.04.1985 - Dokumentnr: 2084 - Bestemmelse om bebyggelse
BYGNINGSRÅDETS VILKÅR VEDTATT.

24.10.1921 - Dokumentnr: 900090 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:196 Bnr:1

30.03.1944 - Dokumentnr: 901816 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr: 196 Bnr: 53

01.01.2018 - Dokumentnr: 113778 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:196 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 1271486 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:196 Bnr:17

04.10.1985 - Dokumentnr: 7301 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:196 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 200150 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:196 Bnr:468

01.01.2020 - Dokumentnr: 1225112 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:196 Bnr:468

5006/196/468:

13.11.1985 - Dokumentnr: 8464 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5006 Gnr:196 Bnr:470

13.11.1985 - Dokumentnr: 8464 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5006 Gnr:196 Bnr:470

01.01.2018 - Dokumentnr: 172870 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:196 Bnr:470

01.01.2020 - Dokumentnr: 1240893 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:196 Bnr:470

23.01.1933 - Dokumentnr: 900143 - Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om kloakkledning

10.12.1962 - Dokumentnr: 904380 - Elektriske kraftlinjer

28.06.1965 - Dokumentnr: 2063 - Bestemmelse om bebyggelse

BYGNINGSRÅDETS VILKÅR VEDTATT.

26.02.1975 - Dokumentnr: 1413 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:196 Bnr:11

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold

til Bygningsloven

09.04.1985 - Dokumentnr: 2084 - Bestemmelse om bebyggelse

BYGNINGSRÅDETS VILKÅR VEDTATT.

24.10.1921 - Dokumentnr: 900090 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:196 Bnr:1

30.03.1944 - Dokumentnr: 901816 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Gnr: 196 Bnr: 53

01.01.2018 - Dokumentnr: 113778 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:196 Bnr:17

01.01.2020 - Dokumentnr: 1271486 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:196 Bnr:17

04.10.1985 - Dokumentnr: 7301 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:196 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 200150 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:196 Bnr:468

01.01.2020 - Dokumentnr: 1225112 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:196 Bnr:468

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for enebolig på Gamle kongeveg 53 og Enebolig m/sokkelleilighet.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for 5 hybler med fellesrom på Gamle Kongeveg 53, Gnr.196 Bnr.17.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.10.1985.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan med bestemmelser er Reguleringsplan for Norsileiret, området Gamle Kongeveg.

Adgang til utleie

Regnskap og leiekontrakter kan sees hos megler. Selger har ikke ansvar for at leietakers bruk av leiearealet er i overensstemmelse med offentlige krav eller tillatelser, herunder ev. regulering. Kjøpers risiko og ansvar. Alle utleieforhold foruten hybelhus er eks strøm.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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 eiendomsmeidler 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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585 (Tingl.gebyr pantedokument)

585 (Tingl.gebyr skjøte)

174 750(Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 990 000))

176 092 (Omkostninger totalt)

7 166 092 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

15 100 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 176 092

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 7 500,- oppgjørshonorar kr 4 750,- og visninger kr 1 875,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

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

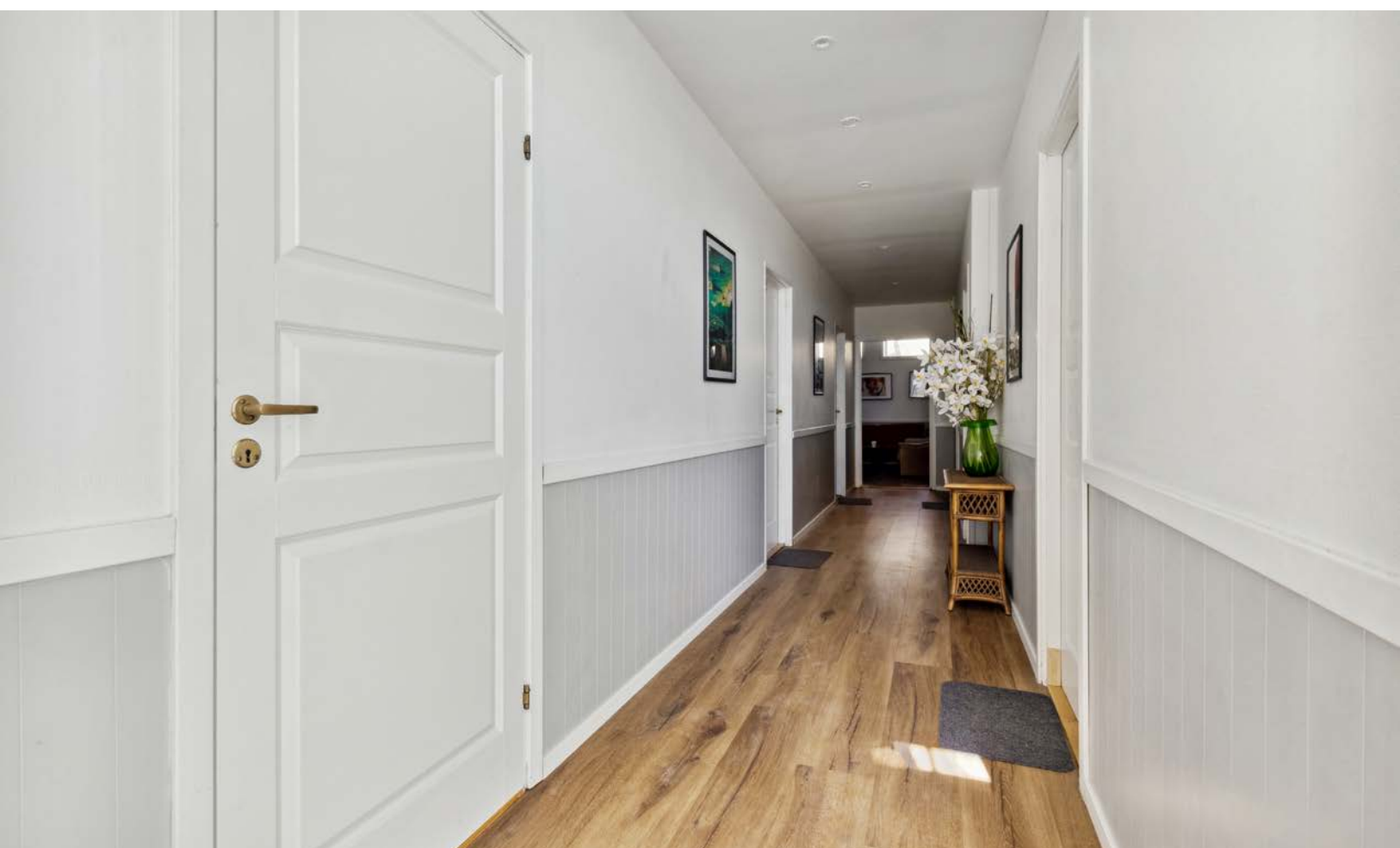
Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2
7713 Steinkjer
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

11.07.2024



























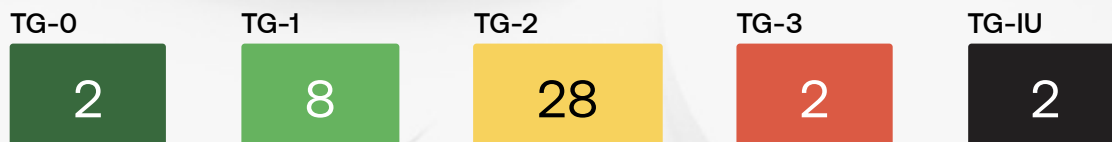
Vedlegg

Gamle Kongeveg 53 A 7725 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1985
Areal (BRA): 216 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/3956>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Totalvurdering

Det er ikke montert snøfangere.

Det er etablert en takstige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Våtrom: Bad underetasje hoveddel

Totalvurdering overflater

Det antas at høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Dette med bakgrunn i at det registreres kun 6 mm fall fra dør til dusjkabinett, og at sluken ikke er langt unna målepunktet utenfor dusjkabinettet.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Totalvurdering

Drenering er fra byggeåret, bortsett fra på vegg mot nord. Med bakgrunn i alder på storparten av dreneringen kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Anbefalte tiltak

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

Underetasje bør holdes under observasjon.

Balkong, terrasse, platting: 1. etg

Totalvurdering

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: 2. etg

Totalvurdering

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Totalvurdering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det registreres feil utførelse på utvendige vindusbeslag.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Yttervegger

Totalvurdering

Fasadene er værslitte.

Det er stedvis for dårlig tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å utbedre musetetting bak kledning.

Taktekking

Totalvurdering

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak

Påviste skader må utbedres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Totalvurdering

Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

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

Anbefalte tiltak

Videre overvåking for å følge en eventuell utvikling anbefales.

Ildsted/Skorstein

Totalvurdering

Det er for kort avstand mellom ildsted/sotluke og brennbart materiale.

Anbefalte tiltak

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Kjøkken: Hoveddel

Totalvurdering

Det registreres fukt i gulv pga lekkasje - antatt eldre lekkasje da fukt ikke registreres på befaringsdagen.

Laminatgulv har en del fuktskader.

Kjøkkeninnredningen har skader og høy slitesjegrad.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovenfornevnte skader må påregnes.

Trapp

Totalvurdering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Anbefalte tiltak

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Totalvurdering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Ut over nevnte forhold ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Totalvurdering

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

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Totalvurdering

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Ny automatisk måler er installert i 2018. Samsvarserklæring på det foreligger.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert ifm renovering av våtrom og kjøkken.

Det observeres løs, ukoblet kabel ved varmtvannsbereder på vaskerom.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Elektrisk: Utleiedel

Totalvurdering

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmesentral

Totalvurdering

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

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder: Vaskekjeller

Totalvurdering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder: Bod i sokkel

Totalvurdering

Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.

Anbefalte tiltak

Lekkasjesikring anbefales tilordnet eventuelt montering av Waterguard lekkasjestopper.

Ventilasjon

Totalvurdering

Fleire rom mangler klaffventiler på yttervegg og har kun ventilering fra luftespalter på vindu.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Våtrom: Vaskerom/vaskekjeller

Totalvurdering overflater

Gulvet er et malt betongdekke, tettheten på overflaten er usikker.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et gulvbelegg på gulvet.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Det anbefales å etablere et vanntett sjikt på betongdekke.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

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

Totalvurdering fukt

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

Anbefalte tiltak fukt

Fuktindikasjoner kan skyldes kappilærsug fra grunnen. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med rommet for å se om det utvikles fuktskader.

Våtrom: Bad 1. etasje

Totalvurdering overflater

Det registreres riss / sprekker i overflater.

Det registreres gamle hull i gulvet.

Våtromsplater er uten sokkellist, og flere er utilstrekkelig festet.

Gjennomføringer i vegg er ikke tettet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Våtromsplater bør monteres på nytt og etter monteringsanvisning. Det anbefales å fjerne underliggende gamle våtromsplater.

Gjennomføringer i vegg og gamle hull i gulv må tettes.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.

Fallforhold helt fram til sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert pga manglende adkomst for måling.

Det er gamle hull/gjennomføringer i gulvet dom ikke er ikke tilfredsstillende tettet og dette medfører økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillers forskriften ved byggeåret.

Det er en fuktskade på speilhyll.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktskade på speilhyll bør utbedres.

Våtrom: Bad utleiedel

Totalvurdering overflater

Det registreres riss / sprekker i overflater.

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Det bemerkes at nye plater er lagt utenpå eksisterende plater.

Det bemerkes at platene er utilstrekkelig festet.

Det bemerkes at platene ikke er montert på sokkellist.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Våtromsplater bør monteres på nytt og etter monteringsanvisning. Det anbefales å fjerne underliggende gamle våtromsplater.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Nøyaktig fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett, pga manglende adkomst for måling.

Det registreres utett overgang mellom tettesjikt / membran / mansjett og sluk og dette medfører økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer og monteringen av baderomsplatene gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Utbedring må vurderes.

Totalvurdering fukt

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

Anbefalte tiltak fukt

Videre overvåking for å følge med på eventuell utvikling anbefales.

Bygningsdeler med TG-IU

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Totalvurdering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater og knekott fra kottluke.

Anbefalte tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Våtrom: Bad underetasje hoveddel

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Kontroll av sluk og membran anbefales utført når det er mulig.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.4.2023

Rapportdato
8.5.2023

Hjemmelshavere

Navn: Gkv 53 AS

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Tommy Berg Telefon: 41301188
Firma: Norconsult AS Dato: 8.5.2023
Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer Epost: tommy.berg@norconsult.com



Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Gamle Kongeveg 53 A, 7725 Steinkjer

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 196 Bruksnr: 470 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1985 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport samme bygg

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i leca. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Hele boligen malt opp innvendig. Nytt laminatgulv hele boligen. Ny kjøkkeninnredning både hoveddel og i sokkel av boligen. Bad underetg hoveddel pusset opp. Nye våtromsplater på bad 1. etg. Etablerte 2 soverom i 2. etg.	Nei
2022	Ny innredning bad 1. etg.	Nei

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	32	27	5	Vindfang, gang, vaskerom og bad.	Bod
1. etasje	90	90	0	2 soverom, stue, kjøkken og bad.	
2. etasje	36	36	0	2 soverom og loftstue.	
Utleiedel	58	49	9	Entre, gang, kjøkken, bad, stue og soverom.	Teknisk/vaskerom
Totalt	216	202	14		

Kommentar til arealberegning

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

Utover ovennevnte areal er det knekott bak knevegger i 2. etg.

Brannskille mellom boenheter i underetasje er antatt å være ca 25 cm tykk. Brannskillevegg er likt fordelt i areal mellom utleiedel og hoveddel.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Støpt plate på mark
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser om at det ble skiftet drenering på vegg mot nord i 2020.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Drenering er oppgradert kun rundt deler av boligen.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Det er stedvis manglende fukstikring i form av grunnmursplast.	
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
I den grad overflater på innside av mur mot terreng var synlige (boder med mye rot) observerte ikke undertegnede symptomer på nedsatt funksjon.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Det er fall inn mot grunnmur fra nord.	
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Totalvurdering av drenering	
Drenering er fra byggeåret, bortsett fra på vegg mot nord. Med bakgrunn i alder på storparten av dreneringen kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	
Underetasje bør holdes under observasjon.	

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje, Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Det registreres små riss/ sprekker i grunnmuren.	
Totalvurdering av grunnmur og fundament	
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	
Det anbefales likevel å jevnlig kontrollere konstruksjonen.	

Beskrivelse	
Støttemur ved inngangsparti er antatt oppført leca da resten av boligen er det.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Det bemerkes at det registreres malingsavskalling på muren.	
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Bad i underetasje på hoveddel er oppgradert.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Murvegger mot grunnen er ikke innkledd.	
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Det er antydning til svertesopp, grønske og malingsavskalling.	
Er det krav til rekkverk?	Ja
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Det er antydning til svertesopp, grønske og malingsavskalling.	

Er det krav til rekkverk?	Ja
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	
Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.7 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse	
Vinduer med 3-lags glass.	
Ytterdører og terrassedør med glass	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Karmen er værslitte.	
Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.	
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Omrammingsbord er lagt helt ned på beslag og beslag mangler oppbrett på sidene.	

Totalvurdering av vinduer og dører

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Det registreres feil utførelse på utvendige vindusbeslag.

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Overflatebehandlinger må påregnes.

6.8 Yttervegger

TG-2

Type fasade

Liggende kledning, Leca, Murpuss

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ukjent

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

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

Ja

Bordkledningen er avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

Kledningen er stedvis værslitt.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Nei

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Ja

Det er stedvis for dårlig musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Totalvurdering av yttervegger

Fasadene er værslitte.

Det er stedvis for dårlig tetting mot mus (lusing/musebånd) i nedre kant av konstruksjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Det anbefales å utbedre musetetting bak kledning.

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet er innredet og oppbygd med taksperrer opplagt på yttervegger og knevegger, sammenbundet med hanebjelker i mønet.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Eier informerte om at soverom ble etablert i 2018. Om det var innredet før den tid er ukjent.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Inspeksjonsmulighetene var begrenset da tilgjengelig knekott var fylt med klær. Ikke synlige tegn til fukt fra kottluke.	
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting.	
Det ble registrert spor etter mus.	
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Det ble registrert noe misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.	
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Ikke kontrollert. Det bemerkes at luke til knekott var bygd av panel uten dampsperre.	
Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater og knekott fra kottluke.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.	

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Det var sol på befaringsdagen så eventuelle lekkasjer vil ikke være synlige.	

Totalvurdering av renner og nedløp

Med forbehold om at det var oppholdsvær på befaringsdagen, så lekkasjer ville ikke være mulige å oppdage.

6.11 Takkonstruksjon

TG-1

Takkonstruksjon Saltak

Inspisert fra Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? Ikke kontrollerbart

Ikke inspisert pga. manglende adkomst.

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? Ikke kontrollerbart

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.

Totalvurdering av takkonstruksjon

Tilstandsrapport settes med forbehold om at inspeksjon er foretatt fra bakkenivå, og feil/mangler er ikke nødvendigvis synlige der i fra.

6.12 Taktekking

TG-2

Type tekteking Takstein

Inspisert fra Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? Ja

Det registreres mose på taket.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Ikke kontrollert

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

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

Totalvurdering av taktekking

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Påviste skader må utbedres.

6.13 Utstyr på tak

TG-3

Er det krav til snøfanger? Ja

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfanger over inngangsparti.

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

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

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Totalvurdering av utstyr på tak

Det er ikke montert snøfangere.

Det er etablert en takstige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Utbedringskostnader

Under 10 000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Type	Støpt gulv på grunn, Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Det registreres skjevhet stue hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm.	
Det registreres stedvis knirk.	
Det registreres skjevhet i gang underetg. hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18 mm.	
Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn	
Skjevheter i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Videre overvåking for å følge en eventuell utvikling anbefales.	

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Både i hoveddel og i utleiedel.	
Type ildsted	Vedovn, Kakkelovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Ja
Det registreres kort avstand mellom ildsted og brennbar materiale.	
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbar materiale. Avstandskravet er 30 cm.	
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.	

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Stige til taket er ikke forskriftsmessig oppsatt. Pipa er derfor ikke kontrollert utvendig over tak.	
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.	
Totalvurdering av ildsted/skorstein	
Det er for kort avstand mellom ildsted/sotluke og brennbart materiale.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.	

6.16 Kjøkken: Hoveddel

TG-2

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Det registreres fuktskader på golv foran oppvaskmaskin. Det ble ikke målt fukt ved måling med kapasitiv fuktmåler, så det antas at skaden er gammel.	
Det registreres svertesopp og oppsprekking av fugemasse mellom benkeplate og vegg.	
Det registreres skader på benkeplate av typen hakk, og slipp av overflatebelegg ved vannkran.	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Totalvurdering av kjøkken	
Det registreres fukt i golv pga lekkasje - antatt eldre lekkasje da fukt ikke registreres på befaringsdagen.	
Laminatgulv har en del fuktskader.	
Kjøkkeninnredningen har skader og høy slitesjegrad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Utbedring av ovenfornevnte skader må påregnes.	

6.17 Kjøkken: Kjøkken utleiedel

TG-1

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

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Det bemerkes likevel at vindu på soverom på baksiden av boligen har en høyde på 1,2 meter over gulv. Det anbefales maks 1,0 meter.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

Eier har anskaffet nye brannslukkingsapparater.

6.19 Trapp

TG-2

Beskrivelse

Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Ja

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

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

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

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Totalvurdering av trapp	
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.	
Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.20 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Det registreres sen avrenning i utslagsvask på vaskerom, på befaringsdagen. Eier opplyser om at rørleggerfirma har spylt gjennom rørene nå, så avvik ansees som lukket.	
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Det er etablert en stakeluke på kloakkstammen plassert på vaskerommet i hoveddel.	
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Totalvurdering av avløpsrør	
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Ut over nevnte forhold ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Vannrør fra byggeåret, har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Totalvurdering av vannledninger	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I forbindelse med oppgradering av våtrom, kjøkken og etablering av soverom i 2. etg. Installert ny automatisk måler.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på det opprinnelige anlegget fra byggeår.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Totalvurdering av elektrisk	
Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.	
Ny automatisk måler er installert i 2018. Samsvarserklæring på det foreligger.	
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert ifm renovering av våtrom og kjøkken.	
Det observeres løs, ukoblet kabel ved varmtvannsbereder på vaskerom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.23 Elektrisk: Utleiedel

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Automatisk måler installert i 2018. Samsvarserklæring foreligger.	

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 bortsett fra på installasjon av automatisk måler.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Totalvurdering av elektrisk	
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Elanlegget er fra opprinnelig byggeår uten dokumentasjon og med bakgrunn i dette og alder kan ikke feil utelukkes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	
Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.	

6.24 Varmesentral

TG-2

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe etablert rundt år 2005.	
Når var siste service på anlegget?	
Service er gjennomført i 2023.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Totalvurdering av varmesentral

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

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

6.25 Varmtvannsbereder: Vaskekjeller

TG-2

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2001

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Totalvurdering av varmtvannsbereder

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

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

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2015	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.	
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Totalvurdering av varmtvannsbereder	
Berederen er ikke plassert i rom med sluk og mangler lekkasjesikring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Lekkasjesikring anbefales tilordnet eventuelt montering av Waterguard lekkasjestopper.	

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	

Totalvurdering av ventilasjon	
Flere rom mangler klaffventiler på yttervegg og har kun ventilering fra luftespalter på vindu.	
Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.	
Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.	

6.28 Våtrom: Bad underetasje hoveddel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2018.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.	
Det bemerkes at det er fall mot dusjkabinett, men det ikke mere enn 6 mm.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Totalvurdering av overflater

TG-3

Det antas at høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning. Dette med bakgrunn i at det registreres kun 6 mm fall fra dør til dusjkabinett, og at sluken ikke er langt unna målepunktet utenfor dusjkabinettet.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak overflater

Ja

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Det bemerkes likevel at dusjkabinett står over sluk og må flyttes for at man skal få tilgang til sluk.

Type sluk

Plast

Det er ikke mulig å med sikkerhet konstatere type sluk da dusjkabinett er plassert over, men det antas at den er av plast.

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

Ikke kontrollerbart

Dusjkabinett er plassert over og det er derfor ikke kontrollerbart.

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

Ja

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

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Ja

Baderomsplater er satt ned på gulv.

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG-IU

Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Ja

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

Kontroll av sluk og membran anbefales utført når det er mulig.

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett og et dusjkabinett.

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Totalvurdering fukt	TG-0

Dokumentasjon

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

6.29 Våtrom: Vaskerom/vaskekjeller

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Malte overflater på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er delvis påført panelplater på vegg mot bad.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Det er gjennomføring av ventil og vannrør gjennom yttervegg.	

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Det er et betonggulv.	
Totalvurdering av overflater	TG-2
Gulvet er et malt betongdekke, tettheten på overflaten er usikker.	
Anbefalte tiltak overflater	Ja
Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et gulvbelegg på gulvet.	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Sluket er montert i et malt betongdekke.	
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Malt betongdekke er ikke en fullgod tetting mot vann.	
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja
Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.	
Det anbefales å etablere et vanntett sjikt på betongdekke.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Det er etablert en utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.	
Type ventilering	Naturlig
Rommet har ingen tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.	
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Det er utført søk med fuktindikator i overflater - betongdekke og murvegg ut mot terreng. Det ble registrert forhøyede fuktverdier på betongdekke. Det bemerkes at dette kan skyldes kappilærsug fra grunnen.	
Totalvurdering fukt	TG-2
Det er utført søk med fuktindikator på betongdekke i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt.	
Anbefalte tiltak fukt	Ja
Fuktindikasjoner kan skyldes kappilærsug fra grunnen. Det anbefales å føre jevnlig tilsyn med rommet for å se om det utvikles fuktskader.	

Dokumentasjon

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

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av rommet er oppgradert i 2018. Det bemerkes at våtromsplater mangler sokkellist og at de er utilstrekkelig festet. Flere av platene er løse. Det bemerkes også at de nye platene er lagt utenpå de gamle. Det er ikke en god løsning. Det bemerkes at gjennomføringer i vegg ikke er tettet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Det er fall mot sluk under dusjkabinett. Undertegnede tar forbehold om at det er membranoppbrett ved dør for å tilfredsstille kravet om 25 mm høydeforskjell mellom sluk og vannrett sjikt ved dør.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Vindu er plassert i våtsone. Det bemerkes at det er delvis bak dusjkabinettet, så vannsøl begrenses i stor grad av det.	
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Vindu med karm og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.	
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Det registreres riss / sprekker i flis.	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Totalvurdering av overflater	TG-2
Det registreres riss / sprekker i overflater. Det registreres gamle hull i gulvet. Våtromsplater er uten sokkellist, og flere er utilstrekkelig festet. Gjennomføringer i vegg er ikke tettet.	

Anbefalte tiltak overflater	Ja
<p>Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.</p> <p>Våtromsplater bør monteres på nytt og etter monteringsanvisning. Det anbefales å fjerne underliggende gamle våtromsplater.</p> <p>Gjennomføringer i vegg og gamle hull i gulv må tettes.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
<p>Det bemerkes at sluk er under dusjkabinett.</p>	

Type sluk	Plast
<p>Det er ikke mulig å konstatere type sluk da den er under dusjkabinettet. Det antas at det er en plastsluk.</p>	

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
<p>Sluk er under dusjkabinettet og derfor ikke kontrollert.</p>	

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
<p>Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, toalett og gamle føringer til vaskemaskin.</p>	

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
<p>Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.</p> <p>Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Det bemerkes at dusjkabinettet i stor grad hindrer dette.</p>	

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
<p>Med bakgrunn i alder på tettesjiktet på gulv er restlevetiden på rommet usikker.</p>	

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på tettesjikt og derav økt risiko for lekkasjer.</p> <p>Fallforhold helt fram til sluk under dusjkabinett er ikke kontrollert pga manglende adkomst for måling.</p> <p>Det er gamle hull/gjennomføringer i gulvet som ikke er tilfredsstillende tettet og dette medfører økt risiko for lekkasjer.</p>	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja
<p>Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.</p>	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett og et dusjkabinett.	
Type ventilering	Naturlig
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Det er en fuktskade på speilhyll.	
Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	
Fuktskade på speilhyll bør utbedres.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Det informeres om at det ble boret i en tykk trevegg, og målingen ble ikke foretatt på treverk i hulrom i veggen, men på treverket det ble boret i.	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Totalvurdering fukt	TG-0

Dokumentasjon

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

6.31 Våtrom: Bad utleiedel

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Ny innredning og nye våtromsplater etablert i 2018.</p> <p>Det bemerkes at nye plater er lagt utenpå eksisterende plater.</p> <p>Det bemerkes at platene er utilstrekkelig festet.</p> <p>Det bemerkes at platene ikke er montert på sokkellist.</p>	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
<p>Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett / badekar pga manglende adkomst for måling.</p> <p>Det bemerkes at det er fall mot dusjkabinett.</p> <p>Høydeforskjell antas ivaretatt under forutsetning av at det er membran i oppbrett ved dør.</p>	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
<p>Det registreres sprekker i flis på gulv.</p> <p>Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).</p>	
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Totalvurdering av overflater	TG-2
<p>Det registreres riss / sprekker i overflater.</p> <p>Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.</p> <p>Det bemerkes at nye plater er lagt utenpå eksisterende plater.</p> <p>Det bemerkes at platene er utilstrekkelig festet.</p> <p>Det bemerkes at platene ikke er montert på sokkellist.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	Ja
<p>Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.</p> <p>Våtromsplater bør monteres på nytt og etter monteringsanvisning. Det anbefales å fjerne underliggende gamle våtromsplater.</p>	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Det bemerkes at dusjkabinett må flyttes for å få adgang til sluk.	
Type sluk	Plast
Det er ikke mulig å konstatere type sluk da den er under dusjkabinett, men den antas å være av plast.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Pga dusjkabinett er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.	
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant, dusjkabinett og toalett.	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Nøyaktig fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett, pga manglende adgang for måling.	
Det registreres utett overgang mellom tettesjikt / membran / mansjett og sluk og dette medfører økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer og monteringen av baderomsplatene gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Utbedring må vurderes.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, og dusjkabinett.	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

På grunn av bygningsmessige hindringer (annen boenhet) er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtzone.

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

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (flisgulv og baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i gulvet. Dette kan potensielt skyldes kappilærsug fra grunnen.

Totalvurdering fukt

TG-2

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

Anbefalte tiltak fukt	Ja
-----------------------	----

Videre overvåking for å følge med på eventuell utvikling anbefales.

Dokumentasjon

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

6.32 Øvrig: Teknisk/vaskerom i utleiedel**Beskrivelse**

Med bakgrunn i manglende sluk og rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.

Malt betonggulv, panel på vegger.

Varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.

6.33 Kryp kjeller

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

6.34 Toalettrom

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

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Gamle Kongeveg 53 B 7725 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig sammenbygget m/tidligere butikk.

Byggeår: 1932

Areal (BRA): 238 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/3989>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Totalvurdering

Det registreres sprekkdannelser og noe deformasjoner etter jordpress i grunnmur.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak

Utbedring av påviste skader er nødvendig.

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.

Vinduer og dører

Totalvurdering

Vindusglass på stue 1. etasje er punktert (tettingen mellom glasslagene er utette, slik at gassen mellom vindusglassene siver ut og luftlommer inn) Vindusglasset isolerer pga dette dårlig og det vil oppstå dugg inne mellom glassene.

Det registreres antydning til råteskader og værslitt vinduskarmer.

Kjellerdør er slitt, vanskelig og låse opp.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak

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

Utskifting av vindu pga skade/slitasje må påregnes.

Kjellerdør må påregnes skiftet.

Yttervegger

Totalvurdering

Det registreres store råteskader i kledningen og bunnsvill.

Yttervegg mot sør med skjevheter.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Våtrom: Bad

Totalvurdering overflater

Det er flatt gulv og ikke tilfredsstillende fuktsikring av gulvet.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste manglende fall på gulv, anbefales badet å brukes med forsiktighet samt fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til servant, vaskemaskin og dusj.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Totalvurdering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Anbefalte tiltak

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

For videre omtale se "rom under terreng"

Rom under terreng

Totalvurdering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuksikring mot grunnmasser.

Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

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

Anbefalte tiltak

Fuksikringstiltak må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Balkong mot vest 1. etasje

Totalvurdering

Det er skjevheter i konstruksjonen som kommer av mangelfull fundament på søyler.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Yttervegger: Påbygg

Totalvurdering

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggene på grunn av sen uttøking av fukt i veggene som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Totalvurdering

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.
Ut fra bruken loftet har pr i dag er det ikke behov for noen tiltak.

Renner og nedløp

Totalvurdering

Det er ikke registrert noen skader på takrenner og nedløp.
Bemerket at taknedløp mot sør er kun ført ut til terreng.

Anbefalte tiltak

Det anbefales og kontrollere takrenner nærmere når det regner for å kontrollere om det er lekkasjer.

Takkonstruksjon

Totalvurdering

Eldre takkonstruksjon med plassbygget taksperrer.
Tilstandsgrad er gitt ut fra alder.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Totalvurdering

Det registreres betydelig mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Anbefalte tiltak

Påviste mose må utbedres.

Utstyr på tak

Totalvurdering

Det er ikke krav til snøfangere, men pga takets helning, er det å anbefale å montere snøfangere på begge sider pga parkeringsplass for biler samt balkong.

Anbefalte tiltak

Snøfanger anbefales å montere for god personsikkerhet.

Ildsted/Skorstein

Totalvurdering

Betydelig bekkstovavrenning langs pipestokk på loft ut fra tidligere ildsted. Dette skal nå være utbedret.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Totalvurdering

Eldre Kjøkkeninnredningen har noen skader og noe slitesjegrad.

Anbefalte tiltak

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Toalettrom

Totalvurdering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp

Totalvurdering

Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre.

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Totalvurdering

Deler av avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Totalvurdering

Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Totalvurdering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Varmtvannsbereder

Totalvurdering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Våtrom: Bad

Anbefalte tiltak

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

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under vaskemaskin. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Tettheten er derfor usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk samt anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.4.2023

Rapportdato
8.5.2023

Hjemmelshavere

Navn: Gkv 53 AS 1 / 1 Øvre Baklandet 12E, 7016 TRONDHEIM
HJEMMELSHAVER

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Vidar Nordgård Telefon: 46978350
Firma: Norconsult Dato: 8.5.2023
Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer Epost: vidar.nordgard@norconsult.com



Om bygningsakkyndig:

Takstingeniør MNT

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Gamle Kongeveg 53 B , 7725 Steinkjer

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 196 Bruksnr: 470 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1932 - Ca byggeår, opplyst i tidligere takst rapport.
Boligtype: Enebolig sammenbygget m/tidligere butikk.

Generell beskrivelse av boligen:

På eiendommen står og en eldre enebolig med et større tilbygg som tidligere var et butikklokale.
Eldre enebolig har 2 etasjer pluss kjeller og loft.
Butikklokalet er senere ombygd til et hybelhus med felles oppholdsrom, bad og kjøkken. Arealene blir i rapporten omtalt som tidligere butikklokale.
På eiendommen ligger et bolighus i 1,5 etasje pluss sokkel, utleie i deler av sokkeletasjen.
Gnr 196 bnr 17 og gnr 196 bnr 468 tilhører også samme eiendom.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2020	Montert ny kledning på påbygg.	Nei
2006	Pusset opp kjøkken	Nei
2005	Montert ny Decra panner med integrerte stigetrinn til pipe. Vindskier av tre, beslag over øverste vindskie. Skiftet ut enkelte vinduer.	Nei

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	67	0	67		Tidligere fyrrom og 7 boder.
1. etasje	69	62	7	Vindfang, trapperom, kontor, stue, kjøkken	Garderobe/bod
2. etasje	64	64	0	Trapperom, gang, bad, wc, 3 soverom	
Loft	38	0	38		Uinnredet loftsrom
Totalt	238	126	112		

Kommentar til arealberegning

Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Støpt golv på grunn, ubehandlet og pusset betonggolv i bolighus. Eldre gråsteinsmurer, utvendig skvettpusset over terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.	
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Det er fall inn mot grunnmur.	
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Taknedløp mot sør er avsluttet over bakken uten utkast.	
Totalvurdering av drenering	
Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.	
For videre omtale se "rom under terreng"	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-3

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
-------------------------	--------------------

Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Tidligere rapport opplyser at grunn er av leirholdige masser.	
Type grunnmur i kjeller	Gråsteinsmur
Eldre gråsteinsmurer, utvendig skvettpusset over terreng. Innvendig i all hovedsak pusset og malte murer. Noe malt faspanel på lettvegger.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
For bolighuset har Grunnmur mot nord tildels store sprekke-dannelser og har deformasjoner etter jordpress, muren er 14 cm ute av lodd i en målehøyde på 1,99 m. Også øvrige grunnmurer er ute av lodd. Eldre overflater med skader og sår.	
Totalvurdering av grunnmur og fundament	
Det registreres sprekke-dannelser og noe deformasjoner etter jordpress i grunnmur.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Utbedring av påviste skader er nødvendig. For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing.	

6.3 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det registreres en typisk "kjellerlukt" som erfaringsmessig kan komme fra en fuktskade.	
Totalvurdering av rom under terreng	
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser.	
Registrerte avvik vurderes ikke å være vesentlig og kjelleren fungerer som en grovkjeller. Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.	
Kjelleren egner seg ikke for innredning med organiske materialer, og bør kun benyttes med fritt eksponerte murflater, for å ivareta best mulig vilkår for uttørring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Fuktsikringstiltak må påregnes.	

Type	Balkong
Det er etablert en balkong mot sør i impregneret trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkon er bygget etter 2011 iht flyfoto på historiske bilder.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Det registreres skjevheter i konstruksjonen,	
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringspunktet?	Ja
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	
Det er skjevheter i konstruksjonen som kommer av mangelfull fundament på søyler.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

Type	Takterasse
Takterasse over vinbdfang og bod i 1. etasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert ny icopal taktekking, nye terrassebord og rekkverk 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei

Er det krav til rekkverk?	Ja
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Balkongen er teknet med papp.	
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Pga terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert.	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Totalvurdering av balkong, terrasse, platting	
Det er opplyst at tekking er utført av fagfolk.	

6.6 Vinduer og dører

TG-3

Beskrivelse	
<p>Vinduer i 1. og 2. etasje er en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen.</p> <p>Enkelte vinduer fra byggeåret, 4 vinduer med enkelt glass, enkelte kobla vinduer i 2. etasje og på loft.</p> <p>Termopan vinduer fra 1966 mot sør i 1. etasje.</p> <p>Øvrige vinduer med 2-lags glass stemplet 1966 og 2005.</p> <p>Balkongdør i 2. etasje med 2-lags glass, alder ikke kjent.</p> <p>Innadslående ytterdør til kjeller, isolert sponfyllingsdør, malt utvendig.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i perioden 1966.	

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Det registreres punktert glass i storvindu mot sør.	
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Karmen er værslitte.	
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.	
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.	
Totalvurdering av vinduer og dører	
Vindusglass på stue 1. etasje er punktert (tettingen mellom glasslagene er utette, slik at gassen mellom vindusglassene siver ut og luftlommer inn) Vindusglasset isolerer pga dette dårlig og det vil oppstå dugg inne mellom glassene. Det registreres antydning til råteskader og værslitt vinduskarmen. Kjellerdør er slitt, vanskelig og låse opp.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt. Utskifting av vindu pga skade/slitasje må påregnes. Kjellerdør må påregnes skiftet.	

6.7 Vinduer og dører: fra 2005 til 2010

TG-1

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør i malt utførelse.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i 2005 Ytterdør er skiftet 2010.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Totalvurdering av vinduer og dører

Det er ikke registrert avvik utenom at det må beregnes normalt vedlikehold.

6.8 Yttervegger

TG-3

Type fasade Stående kledning

Utvendig kledd med stående behandlet trepanel, profilerte overliggere.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Ut fra registrerte forhold er det å anta at kledning er fra byggeår.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? Ja

Vegger har synlig skjevhet/ helling på siden mot sør.

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

Det registreres store råteskader i kledningen.

Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Ja

Kledningen er ikke luftet.

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

Det er montert uttrekt bunnsvill som hindrer at mus kommer inn.

Totalvurdering av yttervegger

Det registreres store råteskader i kledningen og bunnsvill.
Yttervegg mot sør med skjevheter.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Kledning er skiftet i 2020.	Ja
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen? Kledningen er ikke luftet.	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? Det er ikke mulig å kontrollere bruken av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	Ikke kontrollerbart
Totalvurdering av yttervegger	
Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	Ja

Type loft	Kaldtloft
Loftet er et uisolert kaldloft med delvis synlig trekonstruksjon og noe gjennkledd takkonstruksjon grunne innredet rom.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? Fuktmerker på trekonstruksjoner rundt pipe/ gjennomføringer. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.
Ut fra bruken loftet har pr i dag er det ikke behov for noen tiltak.

6.11 Renner og nedløp

TG-2

Type Metall

Takrenner og nedløprør av plastisol, hovedsakelig med avløp til grunnen, eldre soilrør som stikker opp av grunnen. Eldre metallrenne fra tak over inngangsparti.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Takrenner er antatt skiftet i 2005 samtidig med yttertak.

Er det synlige skader på renner/nedløp? Nei

Totalvurdering av renner og nedløp

Det er ikke registrert noen skader på takrenner og nedløp.
Bemerket at taknedløp mot sør er kun ført ut til terreng.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Det anbefales og kontrollere takrenner nærmere når det regner for å kontrollere om det er lekkasjer.

6.12 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon Saltak

Inspisert fra Fra bakken, Annet

Tak er inspisert fra bakken, fra takterrasse og fra tak på tilbygg.

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

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

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Eldre takkonstruksjon med plassbygget taksperre.
Tilstandsgrad er gitt ut fra alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

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

6.13 Taktekking

TG-2

Type tekking

Metallplater

Decra takpanner på hovedbygg.
Tak på takoppløft mot nord er antatt tekket med båndtekkning.
Tak over inngangsparti er tekket med papptekking.

Inspisert fra

Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekking på hovedtak ble skiftet i 2005

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?

Ja

Tak mot nord er det registrert mye mose på taket.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

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

Nei

Totalvurdering av taktekking

Det registreres betydelig mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Påviste mose må utbedres.

6.14 Utstyr på tak

TG-2

Er det krav til snøfanger?

Nei

Ut fra krav da decrataket ble montert, er det ikke krav til snøfangere.

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Det er krav til stige for adkomst for feier.	
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Totalvurdering av utstyr på tak	
Det er ikke krav til snøfangere, men pga takets helning, er det å anbefale å montere snøfangere på begge sider pga parkeringsplass for biler samt balkong.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Snøfanger anbefales å montere for god personsikkerhet.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille i 1. og 2. etasje er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn	
Med bruk av nivelleringslaser på to stuer 1. etasje ble det registrert et avvik på 15 mm	

6.16 Ildsted/Skorstein

TG-2

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Det er montert en peisinnatts på stue 1. etasje i 2021.	
Type ildsted	Vedovn, Peis
Det er montert en lukket peis i 1. etasje. Montert en eldre koksovn på loft etasje. En eldre fyrkjel som er frakoblet er montert i kjeller.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale?	Nei
Koksovn i kald loft står for nært brennbar materiale. Noen sprekker i mur og avflassing av puss bak ovn.	

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Totalvurdering av ildsted/skorstein	
Betydelig bekksotavrenning langs pipestokk på loft ut fra tidligere ildsted. Dette skal nå være utbedret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

6.17 Kjøkken

TG-2

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Type avtrekk	Mekanisk
Avtreksvifte med utkast til yttervegg.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Totalvurdering av kjøkken	
Eldre Kjøkkeninnredningen har noen skader og noe slitesjegrad.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	

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

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

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

6.19 Toalettrom

TG-2

Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd sisterner? Nei

Totalvurdering av toalettrom

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.20 Trapp

TG-2

Beskrivelse

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Ja

Rekkverket måles til 76,5 cm.

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Ja

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

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Totalvurdering av trapp	
Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre. Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.21 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør	Støpejern, Plast
Avløpsrør ut av boligen er av plast. Synlig avløpsrør av plast og støpjern fra sanitærutstyr.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det opplyses at avløpsrør ble skiftet 2020, skiftet fra oppstikk i kjellergulv og helt til kommunalt tilkoblingspunkt. Delvis oppgradert innvendig avløpsrør.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Stakeluke påvist i kjeller.	
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Totalvurdering av avløpsrør	
Deler av avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

Type anlegg	Jern, Kobber
Vannrør av jern og kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør fra boligen til offentlig vannrør skiftet i 2022.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Innvendig vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Stoppekran er plassert i kjellerbod.	
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Totalvurdering av vannledninger	
Vannrør har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Sikringsskap er plassert trapperom 2. etasje. Skapet inneholder skrusikringer og strømmåler. Hovedsikringer på 63 amp. Plassert på loft.	
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Kursfortegnelser er håndskrevet og mangelfull. Anbefaler å oppgradere kursfortegnelser.	
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Ja
Noen løse kabler i kjeller og på loft.	
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Totalvurdering av elektrisk	
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	

6.24 Varmesentral

TG-1

Type anlegg	Varmepumpe, Fyrkjele
Montert luft til luft varmpumpe, innedel på stue. Det står en eldre fyrkjele i kjeller. Fyrkjele er frakoblet og kan ikke brukes.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe montert rundt 2021.	
Når var siste service på anlegget?	
Siste opplyste service 2022.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ja
Det er etablert en nedgravd oljetank på eiendommen.	

Oljetank plassering	Nedgravd
Er det pålegg om sanering?	Ja
Har oljetank lekkasjesikring?	Ja
Dokumentert utført 2020.	
Har fyrkjel manglende tilpassing til biobrensel?	Ja
Fyrkjel er ikke i bruk. Det er ikke kjent at denne er tilpasset biobrensel.	
Er det registrert lukt fra anlegget?	Nei
Totalvurdering av varmesentral	
Varmesentral fungerer som tiltenkt.	

6.25 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1993	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	

Totalvurdering av varmtvannsbereeder

Bereederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

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

6.26 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Totalvurdering av ventilasjon

Naturlig ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra hvordan huset er tettet og isolert pr i dag.

6.27 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Overflater på rommet er oppgradert, ukjent årstall.

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

Ja

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

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

Ja

Det er liten høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved døråpning og det er risiko for at eventuelt lekkasjevann renner ut gjennom døråpning.

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

Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Totalvurdering av overflater	TG-3
Det er flatt gulv og ikke tilfredsstillende fuktsikring av gulvet.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000
Anbefalte tiltak overflater	Ja
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste manglende fall på gulv, anbefales badet å brukes med forsiktighet samt fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til servant, vaskemaskin og dusj.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Det er ikke adgang til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.	
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Det er ikke kjent hvor gammelt tettesjikt på bader er. Ukjent løsning på sluk	
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluk er plassert under vaskemaskin. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Tettheten er derfor usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse
Rommet er utstyrt med et dusjkabinett og baderomsinnredning og opplegg for vaskemaskin.

Type ventilering	Naturlig
Rommet har ingen tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperatursforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk samt anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue.	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Totalvurdering fukt	TG-0
Ikke registrert noe fukt i konstruksjon.	

Dokumentasjon

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

6.28 Kryp kjeller

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

6.29 Støttemur

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

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Gamle Kongeveg 53 C 7725 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Tidligere butikk med hybler

Byggeår: 1966

Areal (BRA): 148 m²

Samlet vurdering

TG-0



2

TG-1



6

TG-2



14

TG-3



4

TG-IU



0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

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

Takstrapporten

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/3230>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører: Vindu hybel 3

Totalvurdering

Glass er sprukket

Utbedringskostnader: Under 10 000

Forsikring egenandel 2000 kr.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Takkonstruksjon

Totalvurdering

Det er ikke etablert overløp på taket. Det vil være risiko for lekkasjer/skader ved tett taksluk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak

Overløp på taket bør etableres for bedre vannsikkerhet.

Taktekking

Totalvurdering

Det er skader ved beslagsløsninger mot vegg på bolig. Ut fra registrerte forhold er beslagsløsning fra byggeår.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Anbefaler nærmere undersøkelser for å fastslå kostnader og løsning rundt beslagløsning.

Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader. Mose må jevnlig fjernes fra området med taksluk og der taknedløp fra bolighus er ført ut på tak.

Våtrom: til høyre

Totalvurdering overflater

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm, ved lekkasje på dusjkabinett og servant vil vann renner ut gjennom døråpning.

Utbedringskostnader overflater: Under 10 000

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste feil plassering av sluk, anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til servant.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Totalvurdering

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens inside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Drenering har oversteget forventet levealder, utskifting må påregnes.

Grunnmur og fundament

Totalvurdering

Grunnmur har stedvis noe malingsavskalling innvendig mot nord/øst. Det registreres mindre utvendig riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Grunnmur og fundament er solid bygget.

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng

Totalvurdering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Murer er solid bygget og tåler mye.

Anbefalte tiltak

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

Vinduer og dører

Totalvurdering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Totalvurdering

Fasadene er værslitte.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Kjøkken

Totalvurdering

Svelling på benkeplate over oppvaskmaskin. Synlig fuktmerker på bunnplate i servantskap. Måler ikke forhøyet fuktverdier på kjøkkenet.

Anbefalte tiltak

Det må påregnes lokal utbedring benkplate.

Avløpsrør

Totalvurdering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Totalvurdering

Innvendig vannrør er delvis fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Hovedvannledning fra offentlig vannledninger og inn til bygget er oppgradert 2020.

Anbefalte tiltak

Innvendige vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Totalvurdering

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Våtrom: til venstre

Totalvurdering overflater

Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

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

Våtrom: til høyre

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres utett overgang mellom tettesjikt og rørgjennomføringer i vegger og dette medfører økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

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

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til servant.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.4.2023

Rapportdato
8.5.2023

Hjemmelshavere

Navn: Gkv 53 AS 1 / 1 Øvre Bakklundet 12E, 7016 TRONDHEIM
HJEMMELSHAVER

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vidar Nordgård Telefon: 46978350
Firma: Norconsult Dato: 8.5.2023
Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer Epost: vidar.nordgard@norconsult.com



Om bygningssakkyndig:

Takstingeniør MNT

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Gamle Kongeveg 53 C, 7725 Steinkjer

Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 196 Bruksnr: 17 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: 1966 - Ca byggeår, opplyst i tidligere takst rapport.
Bolitgtype: Tidligere butikk med hybler

Generell beskrivelse av boligen:

På eiendommen står og en eldre enebolig med et større tilbygg som tidligere var et butikklokale. Rapporten omhandler tidligere butikklokale 53 C. Butikklokalet er senere ombygd til et hybelhus med felles oppholdsrom, bad og kjøkken. Arealene blir i rapporten omtalt som tidligere butikklokale. Eldre enebolig nr 53 B omtales i egen rapport.
På eiendommen ligger et bolighus nr 53 A i 1,5 etasje pluss sokkel, utleie i deler av sokkeletasjen, dette bygget omtales i egen rapport.
Gnr 196 bnr 468 og gnr 196 bnr 470 tilhører også samme eiendom.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2017/18	Oppgradert overflater på alle rom. Malt overflater på begge baderom. Montert ny kjøkkeninnredning. Senket himlinger for å skjule ventilasjonsanlegg.	Nei
2022	Montert nytt laminatgulv med korkbelegg på gang og stue.	Nei

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	148	137	11	5 hybler, 2 bad, kjøkken, stue	Teknisk rom/bod.
Totalt	148	137	11		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-2

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Støpt plate på mark samt murte vegger inn i terreng.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Det registreres manglende bruk av grunnmursplast.	
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater mot nord og nord/øst.	
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Det er fall inn mot grunnmur fra nord.	
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Montert taksluk.	
Totalvurdering av drenering	
Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand. Det registreres fukt i grunnmur og det observeres salt/kalkutslag på grunnmurens innside. Dette er en indikasjon på at drenering ikke fungerer som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen. Drenering har oversteget forventet levealder, utskifting må påregnes.	

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Plate på mark med oppmurte murvegger i en etasje satt inn i terreng.	
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Byggegrunn er opplyst å være leire i tidligere takstrappert. Antatt sålefundament av betong.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Grunnmur er innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader.	
Totalvurdering av grunnmur og fundament	
Grunnmur har stedvis noe malingsavskalling innvendig mot nord/øst. Det registreres mindre utvendig riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Grunnmur og fundament er solid bygget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling med fuktpåkjente murer.	

6.3 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Delvis innredet
Vegger er i all hovedsak innforet. Fritt eksponert mur på teknisk rom mot nord/øst.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Butikklokaler ble ombygget til hybler der vegger ble foret inn i 1994 iht godkjent brukstillatelse. Videre oppgradert overflater og senket himling 2017/18.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i stue mot nord.	
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i fritt muroverflater på teknisk rom mot nord som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved fuktmåling i treverk på innforet vegg på stue i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.	
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Boligen har mekanisk ventilasjon.	

Totalvurdering av rom under terreng

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutslag) i overflater, som indikerer at det er en fuktgjennomgang i grunnmur. Dette er ikke uvanlig for for boligen fra denne tidsperioden da kjellergulv og fundamenter ligger etablert uten spesiell fuktsikring mot grunnmasser. Murer er solid bygget og tåler mye.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

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

6.4 Vinduer og dører

TG-2

Beskrivelse

Vindu med koblet glass.
Vinduer med 2-lags glass.
Utadslående ytterdør av aluminium med 2- lags glass, sidefelt med samme utførelse.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

2 stk vindu skiftet i perioden 2006 - 2008.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Karmen er værslitte.

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

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

Totalvurdering av vinduer og dører

TG 2 er satt med bakgrunn i alder og slitasje.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Beskrivelse	
Trevindu med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Glass er sprukket.	
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Karmen er værslitte.	
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.	
Totalvurdering av vinduer og dører	
Glass er sprukket	
Utbedringskostnader	Under 10 000
Forsikring egenandel 2000 kr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Utskifting av vinduer med skade må påregnes.	

Type fasade	Murpuss, Liggende kledning
Vegger er i all hovedsak pusset og malt mur. Frontvegg mot sør er med liggende kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene er blitt overflatebehandlet 2017.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Kledningen mot sør er noe aldings og værslitt.	
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Kledningen er ikke luftet grunnet beslag mellom ringmur og kledning mot sør.	
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Totalvurdering av yttervegger	
Fasadene er værslitte.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Konstruksjonsprinsipp	Ukjent
Lukket varmtakkonstruksjon for tidligere butikkdel, ingen mulighet for inspeksjon. Oppbygging av takkonstruksjon og lufting er ikke kjent.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.	

6.8 Renner og nedløp

TG-1

Tilgjengelighet Ikke tilgjengelig

Totalvurdering av renner og nedløp

TG-1

Taksluk med innvendig skjult taknedløp.

6.9 Takkonstruksjon

TG-3

Takkonstruksjon Flatt tak

Inspisert fra På tak

Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp? Nei

Er det manglende overløp tiltenkt som sikkerhet ved eventuelt tett avløp/sluk? Ja

Det er ikke etablert overløp på taket. Ved eventuelt sen avrenning eller tett taksluk, kan det oppstå vannansamlinger på taket med stor risiko for lekkasjer.

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

Totalvurdering av takkonstruksjon

Det er ikke etablert overløp på taket. Det vil være risiko for lekkasjer/skader ved tett taksluk.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Overløp på taket bør etableres for bedre vannsikkerhet.

6.10 Takteking

TG-3

Type teking Papp

Varmsveiset asfaltpapp.

Inspisert fra På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ikke kontrollert

Alder på taktekingen er ukjent.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Det er påvist avvik ved beslagsløsninger mellom taktekkning og overgang vegg mot bolighus..	
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Totalvurdering av taktekkning	
Det er skader ved beslagsløsninger mot vegg på bolig. Ut fra registrerte forhold er beslagsløsning fra byggeår.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000
Anbefaler nærmere undersøkelser for å fastslå kostnader og løsning rundt beslagsløsning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader. Mose må jevnlig fjernes fra området med taksluk og der taknedløp fra bolighus er ført ut på tak.	

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-1

Type	Betongdekke
Plate på mark (støpt betong mot grunn).	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn	
Ingen avvik eller skader ble registrert.	

6.12 Kjøkken

TG-2

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
En skuffe på frysedel er sprukket. Noe svelling på underdel av benkeplate over oppvaskmaskin. Merker etter fukt i bunnplate på servantskap.	
Type avtrekk	Mekanisk
Avtreksvifte med utkast til yttervegg.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Totalvurdering av kjøkken

Svelling på benkeplate over oppvaskmaskin. Synlig fuktmerker på bunnplate i servantskap. Måler ikke forhøyet fuktverdier på kjøkkenet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Det må påregnes lokal utbedring benkeplate.

6.13 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

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

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

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

Nei

6.14 Toalettrom

TG-1

Er det påvist fukt/skader på toalettet?

Nei

Type ventilasjon

Mekanisk avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner?

Nei

Totalvurdering av toalettrom

Toalettrom fungerer som tiltenkt.

6.15 Avløpsrør

TG-2

Type avløpsrør

Støpejern, Plast

Synlig avløpsrør av støpejern innvendig bygg.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det opplyses at avløpsrør ble skiftet rundt 2020, skiftet fra bygning helt til kommunalt tilkoblingspunkt. Resterende rør er antatt fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Stakeluke påvist på kjøkken og toalettrom.	
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Totalvurdering av avløpsrør	
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.16 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Jern, Kobber
Vannrør av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør fra boligen til offentlig vannrør skiftet i 2020.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Innvendig vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Stoppekran er plassert på teknisk rom/bod.	
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Totalvurdering av vannledninger	
Innvendig vannrør er delvis fra byggeåret, og har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Hovedvannledning fra offentlig vannledninger og inn til bygget er oppgradert 2020.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja
Innvendige vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.17 Elektrisk

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskap er plassert på teknisk rom/bod.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget er noe oppgradert.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.	
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
Kursfortegnelser er håndskrevet. Anbefaler å oppgradere kursfortegnelser.	
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Totalvurdering av elektrisk

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon for utførelsen på anlegget (samsvarserklæring). Det er et krav at huseier skal oppbevare dokumentasjon på alle arbeider utført på anlegget etter 01.01.1999

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

6.18 Varmtvannsbereder

TG-1

Plassering bereder

Teknisk rom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

Ukjent

Størrelse

200 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Bereder er antatt av nyere dato ut fra registrerte forhold.

Totalvurdering av varmtvannsbereder

Bereder fungerer som tiltenkt.

6.19 Ventilasjon

TG-1

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og åpningsvindu.	
Totalvurdering av ventilasjon	
Ventilasjon fungerer ut fra dagens bruk av bygget.	

6.20 Våtrom: til venstre

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv med sokkelflis på vegger. Baderomsplater i brystningshøyde, malt glassfiberstrie over. I himling er det malte plater og systemhimling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Oppgradert rundt 2008.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Totalvurdering av overflater	TG-2
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm med risiko for at vann renner ut gjennom døråpning.	
Anbefalte tiltak overflater	Ja
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Pga flislim er det ikke mulig å kontrollere om det er klemring eller bruk av membran.	
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegger.	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Det er ikke montert bunnlist under alle baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette er ikke etablert og gulvet kan være utsatt for lekkasjer. Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	
Sanitær og ventilasjon	
Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med et dusjkabinett og baderomsinnredning med to servanter, rommet har mekanisk avtrekk.	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Rommet har ingen tilluft.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue.	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Totalvurdering fukt	TG-0

Dokumentasjon

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

6.21 Våtrom: til høyre

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt golv med sokkelflis på vegger. Våtromsplater på 3 vegger, malt pusset betongvegg på den siste, malte plater i himling.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Renovert rundt 2008.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Dusjkabinett er plassert på en oppbygd sokkel og sluk står på det høyeste punktet.	
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk da sluk står ca 20 cm over dørterskel.	
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Totalvurdering av overflater	TG-3
Høydeforskjell fra topp sluk til tettesjikt ved dør er mindre enn 25 mm, ved lekkasje på dusjkabinett og servant vil vann renner ut gjennom døråpning.	
Utbedringskostnader overflater	Under 10 000
Anbefalte tiltak overflater	Ja
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste feil plassering av sluk, anbefales det fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til servant.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Det er ikke adgang til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.	
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant og dusjkabinett.	
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.	
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres utett overgang mellom tettesjikt og rørgjennomføringer i vegger og dette medfører økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	Ja
Det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitær og ventilasjon

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med et dusjkabinett og en enkel baderomsinnredning med servant, rommet har mekanisk avtrekk.	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Totalvurdering av sanitær og ventilasjon	TG-2
Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon	Ja
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til servant.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende stue.	
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	
Totalvurdering fukt	TG-0

Dokumentasjon

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

6.22 Kryp kjeller

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

6.23 Støttemur

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

6.24 Balkong, terrasse, platting

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

6.25 Utstyr på tak

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.26 Ildsted/Skorstein

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja
Salg ved fullmakt? Nei Ja
Har du kjennskap til eiendommen? Nei Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? År Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? Nei Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Police/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja Beskrivelse
2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? Nei Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
 Nei Ja Beskrivelse

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
 Nei Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
 Nei Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
 Nei Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.
 Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
 Nei Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
 Nei Ja Beskrivelse

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelse vedrørende eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
 Nei Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleide, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
 Nei Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
 Nei Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja Beskrivelse
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
 Nei Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringsselskaper 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 forsikringsselskaper 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 egenklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør/soppdrag):

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

- Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

- Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 19.04.23

Sted Stenljer

Signatur selger 1:

Signatur selger 2:

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.01.2022

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.
- 1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.4 Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtagelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtagelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende

oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5.5.

- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtale om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordel under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Vemeting
- Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinsitusjoner, tjenesteytere, medkontrahtenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

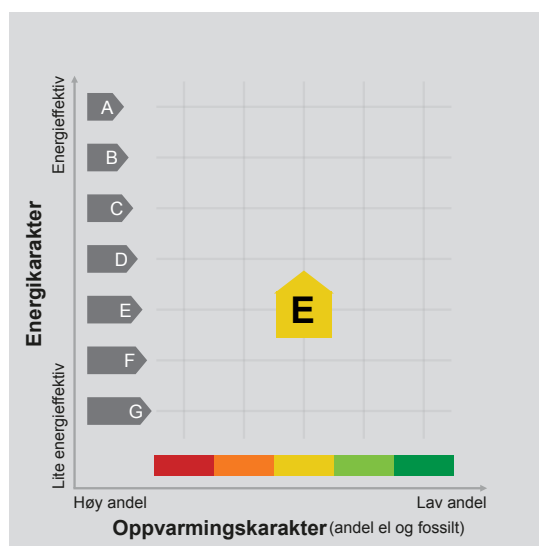
Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdpapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringssselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Kongeveg 53A
Postnummer	7725
Sted	STEINKJER
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	196
Bruksnummer	470
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10785928
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	1dea8468-b658-49fd-8122-7df4b2590e14
Dato	08.05.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**


- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket


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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	216
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamle Kongeveg 53A
Postnr/Sted: 7725 STEINKJER
Bolignr: H0101
Dato: 08.05.2023 14:05:55
Energimerkenr: 1dea8468-b658-49fd-8122-7df4b2590e14

Gårdsnr: 196
Bruksnr: 470
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 10785928

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 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 merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 13: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 20: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Randsoneisolering av etasjeskillere

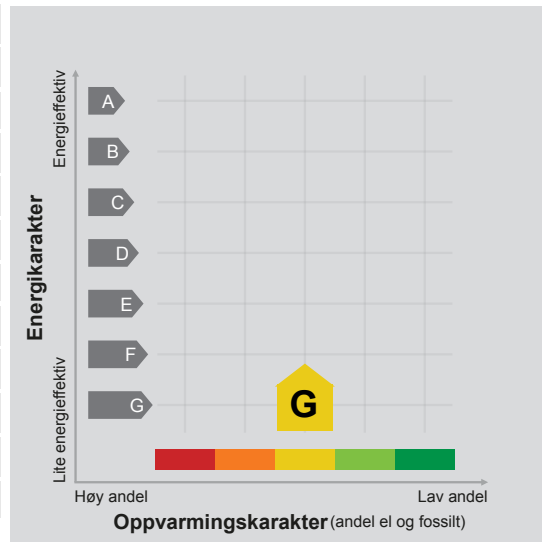
Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 23: 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.

ENERGIATTEST

Adresse	Gamle Kongeveg 53B
Postnummer	7725
Sted	STEINKJER
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	196
Bruksnummer	470
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184948583
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	77d1b205-c7e1-4a11-abc7-f7c26aa21bef
Dato	08.05.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Luft kort og effektivt

- Tiltak utendørs

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket


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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1932
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	386
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Gamle Kongeveg 53B
Postnr/Sted: 7725 STEINKJER
Bolignr: H0101
Dato: 08.05.2023 14:24:03
Energimerkenr: 77d1b205-c7e1-4a11-abc7-f7c26aa21bef

Gårdsnr: 196
Bruksnr: 470
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 184948583

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: 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 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 11: 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 12: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 10.02.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	196	Bruksnr.	470	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gamle Kongeveg 53A, 7725 STEINKJER								

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

Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 762 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 160 m ² KPHensynsonenavn 1702024 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702024
Navn	Nordsileiret, området Gamle Kongeveg
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.11.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/129/1702024_best.pdf



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 46 446 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 24.02.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 6971786
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 196
Bruksnr: 17
Adresse: Gamle Kongeveg 53C, 7725 Steinkjer

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 24.02.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 6971786
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 196
Bruksnr: 470
Adresse: Gamle Kongeveg 53A, 7725 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	22.04.13	Feihyppighet:	Kategori 2, lav soddannelse
			Eier har ikke tilrettelagt for feiing 11.06.21, 19.06.17
Siste tilsyn:	05.08.16	Neste tilsyn:	2027
			Eier har ikke tilrettelagt for tilsyn 08.09.22, eller i forbindelse med salg.

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul 3 på stua i 1.etg., og Hamar 25 i sokkelen.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 535.- inkl.mva.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 196

Bnr: 470

Adresse: Gamle Kongeveg 53 A-B

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 144,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	6 781,50	Basert på siste års forbruk	411 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 186,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	9 136,53	Basert på siste års forbruk	411 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	6 260,00	2 boenheter	
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 24 508,03		
	25% mva.	Kr. 6 127,01		
	SUM inkl. mva.	30 635,04		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	9 153,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 39 788,04		

Vannmålerstand pr 01.01.2023:
Totalt utfakt. forskudd 2023:250 m3
0 m3

Ny vannmåler montert i april 2022.



MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	196	Bruksnr:	470	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Gamle Kongeveg 53B, 7725 STEINKJER						
Dato:	10.02.2023	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:		
Merknader: 196/470 Anleggene ble kontrollert: 09.09.2015 og to den 10.05.2000 196/17 Anlegget ble kontrollert: 24.11.2015 196/468 er ikke tilkoblet Tensio TN sitt strømnnett.		

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN

BYGNINGSAVDELINGEN
EIENDOMSAVDELINGEN
OPPMALINGSAVDELINGEN



Simon Laugsand
Gamle Kongeveg 53

7700 Steinkjer

J.nr. 3996/85

TIM/tv

7700 Steinkjer, den 7. oktober 1985

Ang. ferdigattest for enebolig på Gamle Kongeveg 53, 196/17 - Steinkjer.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 3.10.85
hvor De selv var tilstede.

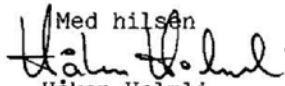
Reviderte tegninger med inntegnet balkong og endring av veranda er mottatt her
2.10.85 og godkjennes med dette.

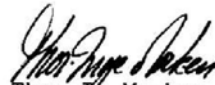
Med hjemmel i bygningslovens § 99 (ferdigattest) og kommunestyrets vedtak av
29,5,85 - sak 72/85 (delegasjon av myndighet) utstedes med dette ferdigattest
for ovennevnte bygg.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

Endel planering med anordning av fall ut fra huset gjenstår.
Verandadør i soverom må holdes avsperrt inntil veranda er fullført.
Feiedør mangler lukkingsmekanisme/slå. Må monteres før ildsted tas i bruk.
Endel belistning gjenstår.
Mekanisk avtrekk har lekkasje ved overgang til takhatt.
Avtrekksvifte kjøkken i sokkelleilighet er ikke ferdig montert.

Utførelsen er ellers i samsvar med godkjente tegninger.

Med hilsen

Håkon Holmlie
avd.ing.


Thor V. Morken
ing.

Gjenpart: Block Watne Hus A/S, Sjøfartgt. 6, her.

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig «som den er»

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Gamle Kongeveg 53A
7725 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Oppdragsnummer: 1708230077

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

26.05.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre