



aktiv.

Naustvoldveita 3, 7717 STEINKJER

**Sunnan - Oppgradert enebolig med garasje. Fin beliggenhet. 4 soverom. Utsikt mot Snåsavatnet.**



Eiendomsmegler

## Anders Borgsø

**Mobil** 928 92 938

**E-post** anders.borgso@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 190 000,-  
**Omkostn.:** Kr 55 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 245 990,-  
**Selger:** Steffen Roel

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1977  
**BRA-i/BRA Total** 156/200 kvm  
**Tomtstr.:** 762 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 336, bnr. 15  
**Oppdragsnr.:** 1708240207

# Sunnan - Oppgradert enebolig med garasje. Fin beliggenhet. 4 soverom.

Velkommen til Naustvoldveita 3.

Boligen er i de siste år vesentlig oppgradert. Det nevnes bla:

- Montert ny El-bil lader.
- Montert snøfangere og takstige.
- Byttet stort sett alle vinduer.
- Lektet ut 10 cm, etterisolert 10 cm og lagt ny vindsperre og kledning.
- Innredet 3 rom i kjeller (derav 2 ekstra soverom)
- Utbedret lekkasje i dusj på bad i 1.etg. Satt inn dusjkabinett.

Innhold:

1.etg: Entre, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

Kjeller: 2 ganger, vaskerom, 2 soverom/oppholdsrom og bod.

Boligen kan om ønskelig overtas på kort varsel.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	34
Tilstandsrapport .....	36
Energiattest .....	71
Kommunale avgifter .....	77
Kommnal tilknytning .....	78
Feierrapport .....	79
El-rapport Tensio .....	80
Byggemelding/ferdigattest .....	84
Bygningsskisser .....	90
Planopplysninger .....	97
Nabolagsprofil .....	100
Budskjema .....	112

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 156 m<sup>2</sup>

BRA - e: 44 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 200 m<sup>2</sup>

TBA: 30 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 74 m<sup>2</sup> 2 ganger, vaskerom og 2 soverom/oppholdsrom og Bod.

2. etasje

BRA-i: 82 m<sup>2</sup> Entre, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 44 m<sup>2</sup> Garasje

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.



Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter:  
Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen. Vinduer er for høyt opp på veggen og mangler fastmontert stige eller tilsvarende under for rømning. Dette har eier opplyst at skal utbedres.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år:  
Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

762 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 762 kvm.

Tomta er opparbeidet med bla. annet gruslagt gårdsplass. Plenlagte partier samt buskbeplantning.

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

### **Beliggenhet**

Eiendommen ligger i etablert boligfelt på Sunnan. Kort veg ned til Snåsavatnet. Mange flotte tur/friområder i umiddelbar nærhet.

### **Adkomst**

Fra Steinkjer følger man skilting mot Sunnan. Når man kommer ned til småbåthavna tar man til høyre og passer over brua. Hold rett frem, og du får etter litt boligen på din venstre side. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

### **Bebyggelsen**

Eiendommen ligger i et godt etablert boligfelt med småhus og villa bebyggelse.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager:

Marisletta barnehage (1-5 år)

Følling barnehage (1-5 år)

Byafossen barnehage (0-5 år)

Skoler:

Binde skole (1-7 kl.)

Byafossen skole (1-7 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Egge ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer vgs

Mære landbruksskole

### **Offentlig kommunikasjon**

Offentlig transport

Berg 3 min

Linje 733 2.6 km

Steinkjer stasjon 15 min

Linje F7, R70 12.5 km

Namsos lufthavn 1 t 9 min

Trondheim Værnes

### **Bygningssakkyndig**

Tommy Berg v/Norconsult

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

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

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lekkasje på våtsone i dusjen

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lekkasjen på våtsone i dusjen ble reparert av ufaglært Vaskerom i kjeller

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble lappet i lekkasjeområdet.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Garasje er utett

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

Svr: Ja

Beskrivelse: Var noe svertesopp i forbindelse med lekkasjen, men det er fjernet og det er behandlet med sopp/mugg middel for sikkerhets skyld

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Montering av strøm i kjeller og garasje. Montering av elbil lader  
Arbeid utført av: NTE/Tensio

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

Svar:Ja

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: I garasjen

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Lektet ut 10 cm, etterisolert 10 cm, vindsperre, byttet alle vinduer untatt på gangen, byttet terrassedør og bordkledning. Innredet 3 rom i kjeller

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tensio har montert elbil lader. Jeg har byttet til større kjellervindu. Montert snøstopper og takstige. Montert port på garasje.

Arbeid utført av: Tensio

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

Svar:Ja

Beskrivelse: 2 rom i kjelleren er innredet til bruk som soverom

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Begge rommene det er snakk om har godkjent bruksendring

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det ble utført radon måling i kjeller for godkjenning av bruksendring.

Radonmåling År 2024: Verdi 53 Bq/m<sup>3</sup>

### **Innhold**

Kjeller: 2 ganger, vaskerom og 2 soverom/oppholdsrom og Bod.

1. etasje: Entre, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

### **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering Oppsummering:

Det registreres stedvis manglende topplist. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt en vektprosent fukt på 21,4 ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking. Fukt oppgis i vektprosent i treverk. Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent i treverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen. Kjeller bør holdes under observasjon og god utlufting ivaretas. For videre omtale se "rom under terreng".

Grunnmur og fundament Oppsummering:

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det er i tidligere salgsrapport opplyst om skjevheter pga jordpress fra gårds plass, noe som i 2010 ble forsøkt



utbedret med utvendig masseutskiftinger samt muring av ny forstøtningsvegg i kjeller. Det er ikke opplyst om endringer siden da, og nåværende eier har i stor grad innredet kjelleren, så svært lite av grunnmuren er synlig. Forholdet anbefales likevel forsøkt holdt under oppsikt.

Anbefalte tiltak:

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

Rom under terreng Oppsummering:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod. Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 21,4 ved piggmåling ifm hulltaking. Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent i treverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

Oppholdsrommene kan kun ventileres via åpning av vindu. Bod har ventiler på yttervegg.

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. Bedre ventilering bør etableres. For utfyllende informasjon se punkt om «Drenering».

Vinduer og dører Oppsummering:

Vindu fra byggeår er værslitt. Det er ufullstendig beslag under vinduer og balkongdør. Det er etablert vannbord, men ikke beslag. Det er stedvis ikke fuget mellom vannbord og vindu, noe som gjør at vann kan komme inn mellom vannbord og vindu og på sikt forårsake fuktskader og råte. Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Anbefalte tiltak:

Vindu fra byggeår kan vurderes skiftet da alle andre vinduer er skiftet. Det bør etableres beslag under vinduer og balkongdør, og beslaget bør føres inn i beslagspor under vinduer/balkongdør for korrekt utførelse. Vinduene i seg er i god stand. Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger Oppsummering:

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er ved tilfeldig kontroll registrert en plass med manglende musetetting.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

#### Taktekking Oppsummering:

Det er observert rustdannelse på beslag. Det registreres skadet topp på beslag til kloakklufting. Der vil vann kunne komme inn og renne på undertak og ved gjennomføringer i undertak.

#### Anbefalte tiltak:

Skadde beslag må repareres/skiftes. Takgjennomføringer/loft bør kontrolleres for fuktgjennomtrenging/fuktskader når det er mulig.

#### Ildsted/Skorstein Oppsummering:

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sutluken. Det registreres rust/lakkavskalling på beslag.

#### Anbefalte tiltak:

Ildfast plate under sotluke bør etableres. Den skal gå minimum 30 cm utenfor sutluken. Pipebeslaget bør utbedres/skiftes.

#### Avløpsrør Oppsummering:

Stakeluke påvist bak luke på vegg i den ene gangen i kjelleren. TG-2 er satt mtp at det er ukjent om avløpsrør er byttet etter byggeår, og dermed kan ha en høy alder.

#### Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på at alder på anlegget kan være høy, kan skader plutselig oppstå.

#### Elektrisk Oppsummering:

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

Det forekommer at sikringer løses ut. Dette gjelder kurs nr 6, til oppvaskmaskin og stikk på vaskerom.

Kursen er for liten til å tåle belastning av samtidig bruk av oppvaskmaskin på kjøkkenet og panelovn på

vaskerommet. Det registreres kabler sikret med wago i himling på stue. Det har tidligere vært påkoblet en lampe.

#### Anbefalte tiltak:

Nevnte forhold ifm sikring på kurs nr 6 bør utbedres. Kabler sikret med wago i himling på stue må påkobles en lampe eller kobles fra så de ikke er strømførende.

#### Ventilasjon Oppsummering:

Flere oppholdsrom mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

Anbefalte tiltak:

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert på oppholdsrom der det mangler.

Våtrom: Bad Oppsummering av overflater:

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dette forholdet, men bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om flis og/eller

fuger løsner/sprekker.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det ble i 2024 oppdaget en lekkasje i dusjsonen på rommet. Denne er utbedret som egeninnsats/dugnad av ufaglært. Det opplyses om at det ble foretatt arbeider på membran, der ny og gammel membran er overlappet. Det er ingen garanti som stilles for at dette er i orden og tett. Tilstandsgrad må ses i sammenheng med at ikke hele membranen er skiftet, og at arbeidet er utført av ufaglært. Det presiseres at det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå fritt vann på overflater da det knyttes usikkerhet til tettheten på rommet. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det anbefales å fortsatt bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Med bakgrunn i alder og slitasje på membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Våtrom: Vaskerom i kjeller Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Stativ til bereder har ben ført under flis uten synlig tetting. Det er ikke etablert sokkellister, og alulister med våtromsplater er satt nesten helt ned på gulv med kun en silikonfuge under. Det er ikke fuget mellom sokkellist og våtromsplater. Enkelte hjørnelister dekker ikke skjærflate på våtromsplater.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

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

Lokal utbedring må vurderes. Manglende fugemasse mellom sokkellist og våtromsplater anbefales påført. Rommet bør ikke utsettes for fritt vann.

Oppsummering av fukt:

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking annet enn i kledningen som dekker muren på tilstøtende rom. Ved fuktsøk på våtromsplater vises ingen tegn til fukt. Ved fuktsøk på gulvet vises det tegn til fukt, men dette kan bl.a. skyldes vannsøl etter flytting av vaskemaskin.

Anbefalte tiltak fukt:

Forholdet anbefales observert over tid for å se etter endring.

Forhold som har fått TG3:

Trapp Oppsummering:

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Trappen mangler håndløper på vegg som er et krav i dag.

Åpninger mellom trinn er for store.

Anbefalte tiltak:

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom i kjeller Oppsummering av overflater:

Gulvet er ujevnt og har stedvis motfall til sluk. Dør mot gang er betydelig lavere enn resten av gulvet.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater:

Det må etableres fall til sluk fra hele rommet. Det må sikres mot lekkasjer ved dører, og dør som er lavere enn gulvet bør heves.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklime.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Ventilering av rommet må etableres. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør anbefales.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

### **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 og i garasje



### **Diverse**

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

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

## Energi

### **Oppvarming**

Elektrisk, Varmepumpe og Ved.

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

Siste feiing: 27.04.24 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse. Siste tilsyn: 16.11.21

Neste tilsyn: 2026

Ildsted som er registrert på skorsteinen:

lukket ildsted på stua i 1.etg., og Jøtul 602 i kjellerstua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.-.

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 190 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 19 310

**Kommunale avgifter år**  
2024

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

**Formuesverdi primær**  
Kr 561 857

**Formuesverdi primær år**  
2022

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 2 135 057

**Formuesverdi sekundær år**  
2022

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 336, bruksnummer 15 i Steinkjer kommune.

**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/336/15:

28.06.1961 - Dokumentnr: 2213 - Erklæring/avtale

Vedtak av det offentlige vilkår for statstilskudd i forbindelse med vanningsanlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

05.08.2024 - Dokumentnr: 1769970 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten

samtykke fra rettighetshaver  
Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS  
Org.nr: 993 609 145  
Elektronisk innsendt

06.11.1916 - Dokumentnr: 900099 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5006 Gnr:336 Bnr:4

01.01.2018 - Dokumentnr: 105977 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1702 Gnr:336 Bnr:15

01.01.2020 - Dokumentnr: 577093 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5004 Gnr:336 Bnr:15

25.05.1977 - Dokumentnr: 3449 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:336 Bnr:8  
Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold  
til Bygningsloven

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 09.03.1978.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

09.03.1978.

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Kommuneplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 50042018001

Navn: Kommuneplanens arealdel revisjon 2018

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 25.10.2018

Bestemmelser: - [https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001\\_bestemmelser.pdf](https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001_bestemmelser.pdf)

Delarealer: Delareal 762 m

KPHensynsonenavn: 1702141

KPDetaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id: 50041702141

Navn: Sunnan grendesenter

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 19.09.1984

Bestemmelser: - [https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/7/1702141\\_best.pdf](https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/7/1702141_best.pdf)

### **Adgang til utleie**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er



rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### **Overtakelse**

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

## Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Salgsoppdrag

2 190 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

54 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

55 990 (Omkostninger totalt)

71 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 245 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 261 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 263 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 55 990

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er

innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris vederlag tilsvarende 49 900,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

13 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

4 000 Tilretteleggingsgebyr

1 875 Visninger per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 428 Utlegg fotograf, faktura 255731

18 000 Utlegg takst/tilstandsrapport  
240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 83 825

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

**Oppdragsansvarlig**

Anders Borgsø  
Eiendomsmegler  
anders.borgso@aktiv.no  
Tlf: 928 92 938

**Ansvarlig megler**

Anders Borgsø  
Eiendomsmegler  
anders.borgso@aktiv.no  
Tlf: 928 92 938

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

**Salgsoppgavedato**

21.10.2024















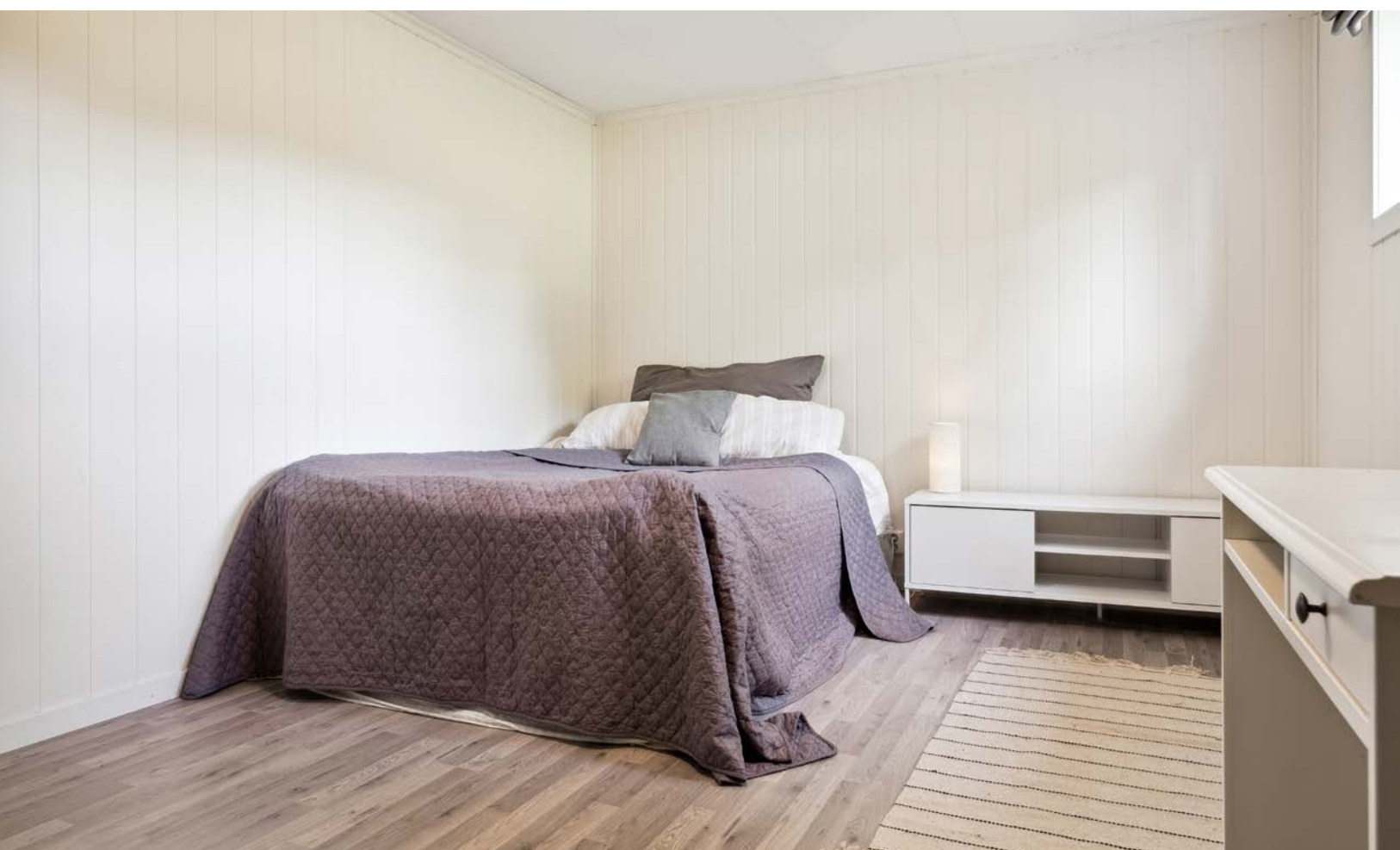
















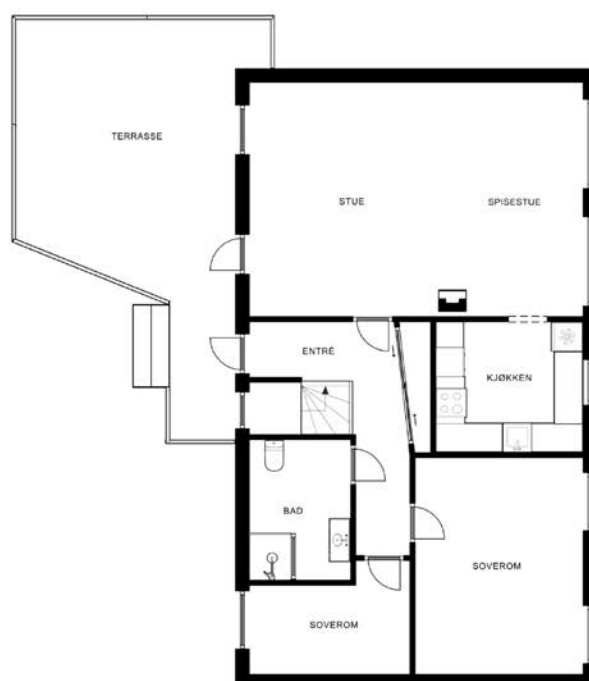
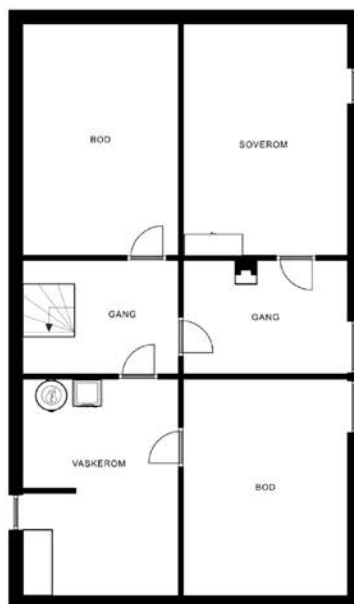








# Plantegning



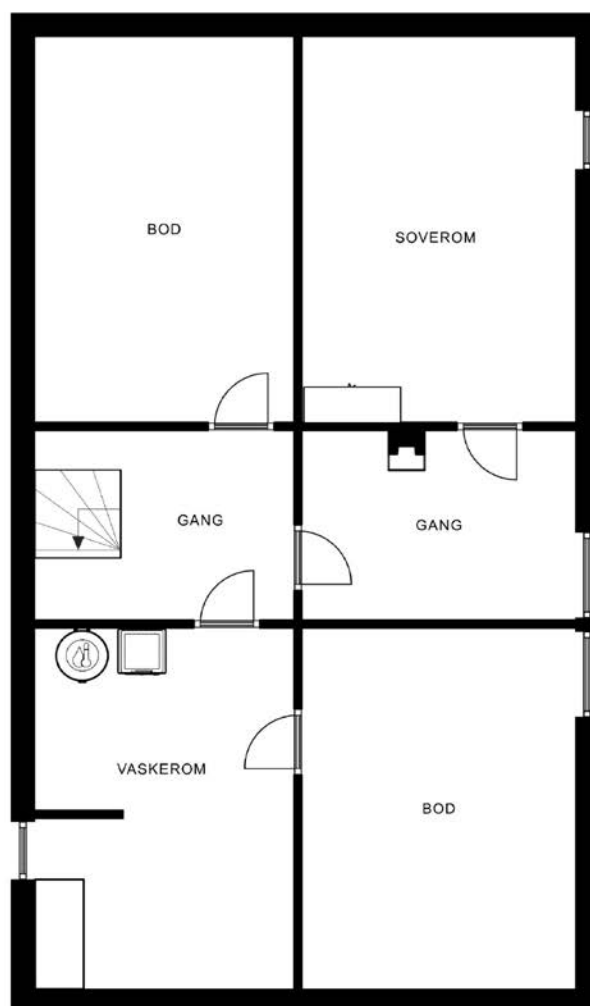
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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



# Plantegning

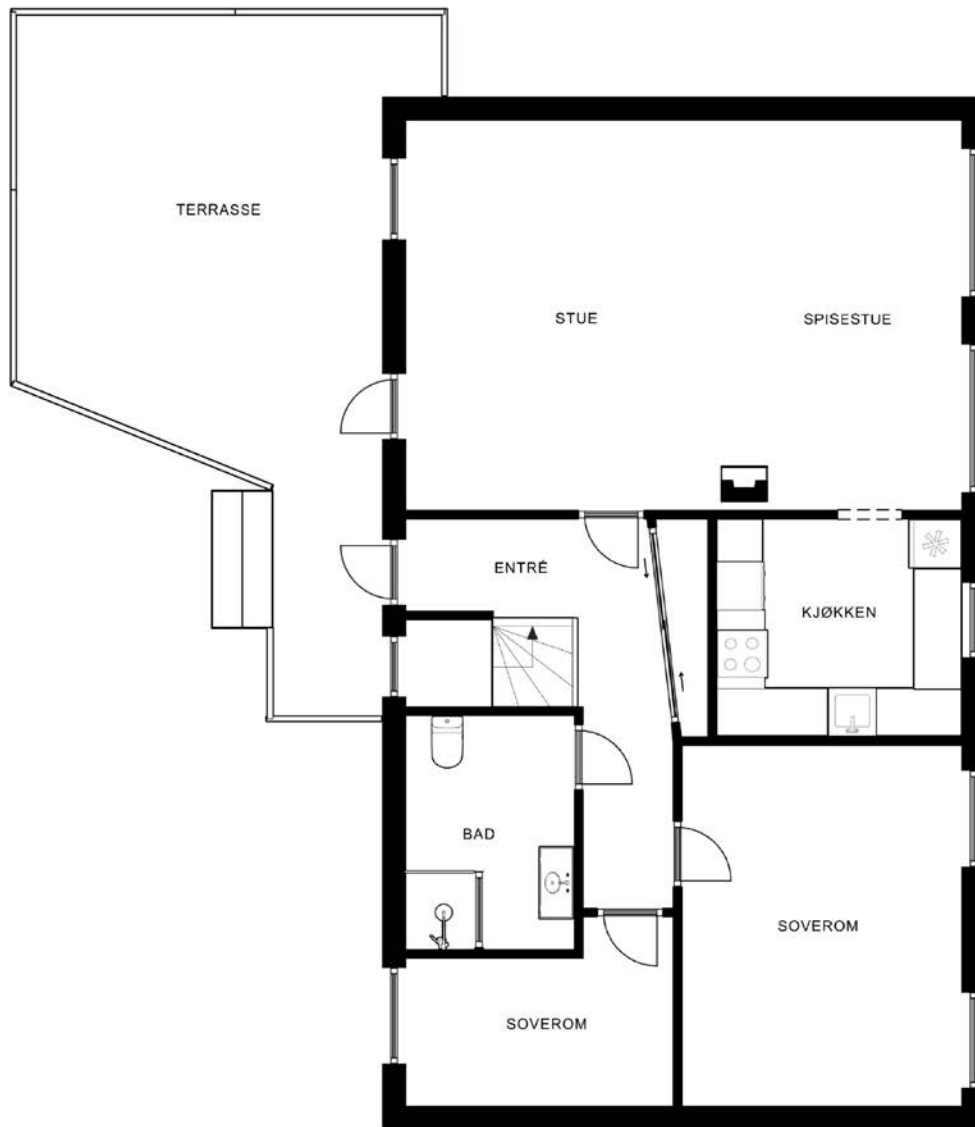


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning



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

**EFXIT**

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

# Vedlegg

# Naustvoldveita 3 7717 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1978

BRA: 156 m<sup>2</sup>

BRA-i: 156 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

13

TG-2

14

TG-3

3

TG-IU

1

 **Supertakst**

GNR: 336 BNR: 15

Tommy Berg  
Norconsult Norge AS

tommy.berg@norconsult.com  
41301188

Naustvoldveita 3  
7717 Steinkjer

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/23671>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Trapp

##### Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Trappen mangler håndløper på vegg som er et krav i dag.

Åpninger mellom trinn er for store.

##### Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Våtrom: Vaskerom i kjeller

##### Oppsummering av overflater

Gulvet er ujevnt og har stedvis motfall til sluk.

Dør mot gang er betydelig lavere enn resten av gulvet.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

##### Anbefalte tiltak overflater

Det må etableres fall til sluk fra hele rommet.

Det må sikres mot lekkasjer ved dører, og dør som er lavere enn gulvet bør heves.

**Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000**

##### Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig innelima.

##### Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet må etableres. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør anbefales.

**Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000**

### Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Det registreres stedvis manglende topplist.

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

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt en vektprosent fukt på 21,4 ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent i treverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Kjeller bør holdes under observasjon og god utlufting ivaretas.

For videre omtale se "rom under terreng".

---

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det er i tidligere salgsrapport opplyst om skjevheter pga jordpress fra gårds plass, noe som i 2010 ble forsøkt utbedret med utvendig masseutskiftinger samt muring av ny forstøtningsvegg i kjeller. Det er ikke opplyst om endringer siden da, og nåværende eier har i stor grad innredet kjelleren, så svært lite av grunnmuren er synlig. Forholdet anbefales likevel forsøkt holdt under oppsikt.

### Anbefalte tiltak

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

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod.

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 21,4 ved piggmåling ifm hulltaking.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent i treverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

Oppholdsrommene kan kun ventileres via åpning av vindu. Bod har ventil på yttervegg.

### 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.

Bedre ventilering bør etableres.

For utfyllende informasjon se punkt om «Drenering».

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Vindu fra byggeår er værslitt.

Det er ufullstendig beslag under vinduer og balkongdør. Det er etablert vannbord, men ikke beslag. Det er stedvis ikke fuget mellom vannbord og vindu, noe som gjør at vann kan komme inn mellom vannbord og vindu og på sikt forårsake fuktskader og råte.

Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

### Anbefalte tiltak

Vindu fra byggeår kan vurderes skiftet da alle andre vinduer er skiftet.

Det bør etableres beslag under vinduer og balkongdør, og beslaget bør føres inn i beslagspor under vinduer/balkongdør for korrekt utførelse.

Vinduene i seg er i god stand.

Justeringer/smøring anbefales.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledding. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er ved tilfeldig kontroll registrert en plass med manglende musetetting.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det er observert rustdannelse på beslag.

Det registreres skadet topp på beslag til kloakklufting. Der vil vann kunne komme inn og renne på undertak og ved gjennomføringer i undertak.

### Anbefalte tiltak

Skadde beslag må repareres/skiftes.

Takgjennomføringer/loft bør kontrolleres for fuktgjennomtrenging/fuktskader når det er mulig.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sutluken.

Det registreres rust/lakkavskalling på beslag.

---

### Anbefalte tiltak

Ildfast plate under sotluke bør etableres. Den skal gå minimum 30 cm utenfor sutluken.

Pipebeslaget bør utbedres/skiftes.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Stakeluke påvist bak luke på vegg i den ene gangen i kjelleren.

TG-2 er satt mtp at det er ukjent om avløpsrør er byttet etter byggeår, og dermed kan ha en høy alder.

### Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på at alder på anlegget kan være høy, kan skader plutselig oppstå.

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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

Det forekommer at sikringer løses ut. Dette gjelder kurs nr 6, til oppvaskmaskin og stikk på vaskerom. Kursen er for liten til å tåle belastning av samtidig bruk av oppvaskmaskin på kjøkkenet og panelovn på vaskerommet.

Det registreres kabler sikret med wago i himling på stue. Det har tidligere vært påkoblet en lampe.

### Anbefalte tiltak

Nevnte forhold ifm sikring på kurs nr 6 bør utbedres.

Kabler sikret med wago i himling på stue må påkobles en lampe eller kobles fra så de ikke er strømførende.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Flere oppholdsrom mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

### Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert på oppholdsrom der det mangler.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

### Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dette forholdet, men bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om flis og/eller fuger løsner/sprekker.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det ble i 2024 oppdaget en lekkasje i dusjsonen på rommet. Denne er utbedret som egeninnsats/dugnad av ufaglært. Det opplyses om at det ble foretatt arbeider på membran, der ny og gammel membran er overlappet. Det er ingen garanti som stilles for at dette er i orden og tett. Tilstandsgrad må ses i sammenheng med at ikke hele membranen er skiftet, og at arbeidet er utført av ufaglært. Det presiseres at det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå fritt vann på overflater da det knyttes usikkerhet til tettheten på rommet.

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Med bakgrunn i alder og slitasje på membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

## Våtrom: Vaskerom i kjeller

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Stativ til bereder har ben ført under flis uten synlig tetting.

Det er ikke etablert sokkellister, og alulister med våtromsplater er satt nesten helt ned på gulv med kun en silikonfuge under.

Det er ikke fuget mellom sokkellist og våtromsplater.

Enkelte hjørnelister dekker ikke skjærflate på våtromsplater.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Manglende fugemasse mellom sokkellist og våtromsplater anbefales påført.

Rommet bør ikke utsettes for fritt vann.

### Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking annet enn i kledningen som dekker muren på tilstøtende rom.

Ved fuksøk på våtromsplater vises ingen tegn til fukt.

Ved fuksøk på gulvet vises det tegn til fukt, men dette kan bl.a. skyldes vannsøl etter flytting av vaskemaskin.

### Anbefalte tiltak fukt

Forholdet anbefales observert over tid for å se etter endring.

## Bygningsdeler med TG-IU

### Loft (konstruksjonsoppbygging)

#### Oppsummering

Det er etablert en takluke til loftet, men denne er uten stige, og boligen er fraflyttet så det var ingen stol/gardintrapp til stedet. Inspeksjonene er derfor begrenset til en visuell kontroll av himlingen under loftet.

#### Anbefalte tiltak

Takluke med stige for adkomst til loft anbefales etablert.

Loftet må kontrolleres når det er mulig.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen. Vinduer er for høyt opp på veggen og mangler fastmontert stige eller tilsvarende under for rømning. Dette har eier opplyst at skal utbedres.

Da det er foretatt ombygging fra tilleggsdel til hoveddel av rom i kjeller, er vinduene som er montert på de nye soverommene i kjelleren godkjente med tanke på lysinnslipp, selv om de ikke ville vært det om boligen ble bygd i dag. Det er et unntak ifm krav til lysinnslipp som gjelder for boliger som er oppført før 1. juli i 2011.

Følgende må være oppfylt:

For bruksendring som omfattes av vilkårene i § 1-2 åttende ledd, kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.



## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
4.10.2024

Rapportdato  
18.10.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Steffen Roel

Tilstede ved inspeksjon: Nei  
Representant v/befaring: Undertegnede fikk gjennomgang av boligen med hjemmelshaver dagen før befaring.

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Ja

### Informasjon om bygningsakkyndig

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

Norconsult 

Om bygningsakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

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

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: Naustvoldveita 3, 7717 Steinkjer

Kommunenr: 5006      Gårdsnr: 336      Bruksnr: 15      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1978 - Tatt fra ferdigattest.  
Bolitgype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018/2019	Montering av strøm i kjeller og garasje. Montering av elbil lader - Utført av NTE/Tensio. Samsvarserklæring er forevist. Det er byttet til større kjellervindu. Egeninnsats u/dokumentasjon. Montert snøfangere og takstige. Egeninnsats u/dokumentasjon. Montert port på garasje. Egeninnsats u/dokumentasjon. Lektet ut 10 cm, etterisolert 10 cm, vindspærre, byttet alle vinduer (unntatt på gangen), byttet terrassedør og bordkledning. Innredet 3 rom i kjeller. Egeninnsats u/dokumentasjon.	Ja
2024	Det ble oppdaget en lekkasje i dusjsone på badet. Denne er utbedret ved egeninnsats/dugnad av ufaglært - Opplyst i egenerklæring.	Nei

## 5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	156	156	0	0	30
Garasje	44	0	44	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>200</b>	<b>156</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	74	74	0	0	0
1. etasje	82	82	0	0	30
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>156</b>	<b>156</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>30</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	75	59	16	2 ganger, vaskerom og 2 soverom/oppholdsrom.	Bod.
1. etasje	82	82	0	Entre, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>157</b>	<b>141</b>	<b>16</b>		

### Bygning: Garasje

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	44	0	44	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	44	0	44		Garasje
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>44</b>	<b>0</b>	<b>44</b>		

### Kommentar til arealberegning

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dreneringen er i tidligere salgsrapport opplyst skiftet langs alle vegger i 2010.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

#### Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres stedvis manglende toplist.

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

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt en vektprosent fukt på 21,4 ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent i treverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Kjeller bør holdes under observasjon og god utlufting ivaretas.

For videre omtale se "rom under terreng".

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

### Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det er i tidligere salgsrapport opplyst om skjevheter pga jordpress fra gårds plass, noe som i 2010 ble forsøkt utbedret med utvendig masseutskiftinger samt muring av ny forstøtningsvegg i kjeller. Det er ikke opplyst om endringer siden da, og nåværende eier har i stor grad innredet kjelleren, så svært lite av grunnmuren er synlig. Forholdet anbefales likevel forsøkt holdt under oppsikt.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Kjelleren er innredet for boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Innredning av kjelleren er gjort i 2018/2019. Søknad om godkjenning ligger til kommunen nå, men ombyggingen er ikke godkjent enda.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja

**Oppsummering av rom under terreng****TG-2**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i bod.

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 21,4 ved piggmåling ifrn hulltaking.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

Meget fuktig: 20-27 vektprosent i treverk. Fare for råte, mugg, stripet borebille og råtebille.

Vått: Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

Oppholdsrommene kan kun ventileres via åpning av vindu. Bod har ventilert på yttervegg.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

Bedre ventilering bør etableres.

For utfyllende informasjon se punkt om «Drønering».

**6.4 Balkong, terrasse, platting**

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er i tidligere salgsrapport opplyst etablert i 2012.	
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
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-1</b>
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	



## 6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør og terrassedør med glass.	
Innvendige fyllingsdører.	
Gangvindu fra byggeår har 3-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alle vinduer og terrassedør (bortsett fra vindu i gang og ytterdør) er skiftet. Vinduene ble skiftet i 2018/2019.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
Vindu fra byggeår er værslitt.	
Det er ufullstendig beslag under vinduer og balkongdør. Det er etablert vannbord, men ikke beslag. Det er stedvis ikke fuget mellom vannbord og vindu, noe som gjør at vann kan komme inn mellom vannbord og vindu og på sikt forårsake fuktskader og råte.	
Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vindu fra byggeår kan vurderes skiftet da alle andre vinduer er skiftet.	
Det bør etableres beslag under vinduer og balkongdør, og beslaget bør føres inn i beslagspor under vinduer/balkongdør for korrekt utførelse.	
Vinduene i seg er i god stand.	
Justeringer/smøring anbefales.	

## 6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Boligen er etterisolert med 10 cm og har fått ny bordkledning. Dette gjelder alle vegger. Arbeidet ble utført i 2018/2019. Opplyst av eier.	

Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.</p> <p>Det er ved tilfeldig kontroll registrert en plass med manglende musetetting.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.</p>	

## 6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-IU</b>
<p>Det er etablert en takluke til loftet, men denne er uten stige, og boligen er fraflyttet så det var ingen stol/gardintrapp til stedet. Inspeksjonene er derfor begrenset til en visuell kontroll av himlingen under loftet.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Takluke med stige for adkomst til loft anbefales etablert.</p> <p>Loftet må kontrolleres når det er mulig.</p>	

## 6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Takrenner og nedløp er i tidligere salgsrapport opplyst å være fra 2011.</p>	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det opplyses om at takrenner må renses da det står vann i de.</p>	

## 6.9 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>

## 6.10 Takteking

Type teking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen er i tidligere salgsrapport opplyst skiftet i 2011, sammen med undertak, sløyfer og lekter.	
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
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av takteking</b>	<b>TG-2</b>
Det er observert rustdannelse på beslag.	
Det registreres skadet topp på beslag til kloakklufting. Der vil vann kunne komme inn og renne på undertak og ved gjennomføringer i undertak.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Skadde beslag må repareres/skiftes.	
Takgjennomføringer/loft bør kontrolleres for fuktgjennomtrenging/fuktskader når det er mulig.	

## 6.11 Utstyr på tak

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

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-1</b>
Snøfangere ble etablert i 2018/2019.	
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.	
Takstige ble etablert i 2018/2019.	

## 6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
Det registreres små målbare skjevheter på opptil 13 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.	

## 6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en vedovn på stuen og en vedovn i den ene gangen i kjelleren.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sutluken.	
Det registreres rust/lakkavskalling på beslag.	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ildfast plate under sotluke bør etableres. Den skal gå minimum 30 cm utenfor sutluken.

Pipebeslaget bør utbedres/skiftes.

## 6.14 Kjøkken

### Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

#### Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Kjøkkeninnredning fra 2009 med profilerte fronter og plassbygd benkeplate i litex belagt med flis - opplyst i tidligere salgsrapport.

Nåværende eier opplyste at han har byttet oppvaskmaskin og stekeovn i tiden han har eid boligen.

### Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

#### Oppsummering av avtrekk

TG-1

## 6.15 Lovlighet

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

Deler av kjelleren er nylig ombygd fra sekundærareal til primærareal. Dette er byggesøkt og godkjent. Ferdigattest fra Steinkjer kommune er forevist.

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

Ferdigattest på opprinnelig bolig er forevist.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
<p>Det er ikke etablert tilfredsstillende rømningsvei fra etasjen. Vinduer er for høyt opp på veggen og mangler fastmontert stige eller tilsvarende under for rømning. Dette har eier opplyst at skal utbedres.</p> <p>Da det er foretatt ombygging fra tilleggsdel til hoveddel av rom i kjeller, er vinduene som er montert på de nye soverommene i kjelleren godkjente med tanke på lysinnslipp, selv om de ikke ville vært det om boligen ble bygd i dag. Det er et unntak ifrn krav til lysinnslipp som gjelder for boliger som er oppført før 1. juli i 2011.</p> <p>Følgende må være oppfylt:          For bruksendring som omfattes av vilkårene i § 1-2 åttende ledd, kan kravet til dagslys oppfylles ved at hvert rom har minst ett vindu mot det fri. Vinduet må ha høyde minimum 0,60 m og bredde minimum 0,50 m. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,50 m.</p>	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.	

## 6.16 Trapp

Beskrivelse	
Det er etablert en vindeltrapp i tre.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
<b>Oppsummering av trapp</b>	<b>TG-3</b>
<p>Det er ikke etablert rekkverk i trappen.</p> <p>Trappen mangler håndløper på vegg som er et krav i dag.</p> <p>Åpninger mellom trinn er for store.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.</p> <p>Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.</p> <p>Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.</p>	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	



Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
<p>Stakeluke påvist bak luke på vegg i den ene gangen i kjelleren.</p> <p>TG-2 er satt mtp at det er ukjent om avløpsrør er byttet etter byggeår, og dermed kan ha en høy alder.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på at alder på anlegget kan være høy, kan skader plutselig oppstå.</p>	

## 6.18 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
<p>Rør i rør systemet ble etablert i 2009. Opplyst i tidligere salgsrapport.</p> <p>Stoppekran er i samme salgsrapport opplyst å være fra 2014.</p>	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

## 6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nåværende eier har fått utført følgende:	
Det er etablert strøm i garasje.	
Det er utført en del elarbeid i kjelleren.	
Det er montert elbil-lader.	
Det er også utført arbeid av tidligere eier. Samsvarserklæring på dette er i sikringsskapet.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
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 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?	Ja
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

**Oppsummering av elektrisk****TG-2**

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

Det forekommer at sikringer løses ut. Dette gjelder kurs nr 6, til oppvaskmaskin og stikk på vaskerom. Kursen er for liten til å tåle belastning av samtidig bruk av oppvaskmaskin på kjøkkenet og panelovn på vaskerommet.

Det registreres kabler sikret med wago i himling på stue. Det har tidligere vært påkoblet en lampe.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Nevnte forhold ifm sikring på kurs nr 6 bør utbedres.

Kabler sikret med wago i himling på stue må påkobles en lampe eller kobles fra så de ikke er strømførende.

**6.20 Varmesentral**

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Varmepumpen ble etablert i 2018.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

**Oppsummering av varmesentral****TG-1**

For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom.

**6.21 Varmtvannsbereder**

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Stativ på gulv.

Årstall	
2009	
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?	Nei
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-1</b>

## 6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Flere oppholdsrom mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert på oppholdsrom der det mangler.	

## 6.23 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renoveret i 2009 - opplyst i tidligere salgsrapport.	
Det ble i 2024 oppdaget en lekkasje i dusjonen på rommet. Denne er utbedret som egeninnsats/dugnad av ufaglært. Det opplyses om at det ble foretatt arbeider på membran, der ny og gammel membran er overlappet. Det er ingen garanti som stilles for at dette er i orden og tett. Tilstandsgrad må ses i sammenheng med at ikke hele membranen er skiftet, og at arbeidet er utført av ufaglært. Det presiseres at det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå fritt vann på overflater da det knyttes usikkerhet til tettheten på rommet.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei

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

<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.</p> <p>Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).</p>	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
<p>Badet fungerer med dette forholdet, men bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om flis og/eller fuger løsner/sprekker.</p>	

#### Membran, tettesjikt og sluk

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det ble i 2024 oppdaget en lekkasje i dusjonen på rommet. Denne er utbedret som egeninnsats/dugnad av ufaglært. Det opplyses om at det ble foretatt arbeider på membran, der ny og gammel membran er overlappet. Det er ingen garanti som stilles for at dette er i orden og tett. Tilstandsgrad må ses i sammenheng med at ikke hele membranen er skiftet, og at arbeidet er utført av ufaglært. Det presiseres at det anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett for å unngå fritt vann på overflater da det knyttes usikkerhet til tettheten på rommet.</p> <p>Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.</p>	



### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Med bakgrunn i alder og slitasje på membran står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

### Sanitærutstyr

#### Beskrivelse

Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne og et dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Det opplyses om at toalettsetet er løst og må festes bedre.

### Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-1

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

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

#### Oppsummering av fukt

TG-0

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

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon annet enn bilder av utførelse på utbedring av skade. Utbedringen er opplyst utført som egeninnsats av ufaglært, og det er derfor ingen garantier på arbeidet og utførelsen.

## Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet ble renoveret og utvidet i 2018/2019. Arbeidet er i all hovedsak utført som egeninnsats.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
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
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

## Oppsummering av overflater

TG-3

Gulvet er ujevnt og har stedvis motfall til sluk.

Dør mot gang er betydelig lavere enn resten av gulvet.

Det er manglende fall på gulv og ingen synlige tettesjikt ved døråpning.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

## Anbefalte tiltak overflater

Det må etableres fall til sluk fra hele rommet.

Det må sikres mot lekkasjer ved dører, og dør som er lavere enn gulvet bør heves.

## Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

## Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja

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

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

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
--	-------------

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Stativ til bereder har ben ført under flis uten synlig tetting.

Det er ikke etablert sokkellister, og alulister med våtromsplater er satt nesten helt ned på gulv med kun en silikonfuge under.

Det er ikke fuget mellom sokkellist og våtromsplater.

Enkelte hjørnelister dekker ikke skjærflate på våtromsplater.

<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
---	--

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

Manglende fugemasse mellom sokkellist og våtromsplater anbefales påført.

Rommet bør ikke utsettes for fritt vann.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
-------------	--

Det er etablert opplegg til vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
--	-----

<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
--------------------------------------	-------------

### Ventilasjon

Type ventilering	Ingen ventilering
------------------	-------------------

<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-3</b>
------------------------------------	-------------

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
-------------------------------------	--

Ventilering av rommet må etableres. Mekanisk avtrekk og tilluft ved dør anbefales.

<b>Utbedringskostnader ventilasjon</b>	<b>Under 10 000</b>
--	---------------------

### Fuktmåling

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

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

#### Oppsummering av fukt

TG-2

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking annet enn i kledningen som dekker muren på tilstøtende rom.

Ved fuktsøk på våtromsplater vises ingen tegn til fukt.

Ved fuktsøk på gulvet vises det tegn til fukt, men dette kan bl.a. skyldes vannsøl etter flytting av vaskemaskin.

#### Anbefalte tiltak fukt

Forholdet anbefales observert over tid for å se etter endring.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

### 6.25 Kryp Kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.26 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.27 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.28 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Steinkjer	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1708240207	
<b>Selger 1 navn</b>	
Steffen Roel	
<b>Gateadresse</b>	
Naustvoldveita 3	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
STEINKJER	7717
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708240207

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Lekkasje på våtsone i dusjen

Initialer selger: SR

1



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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Lekkasjen på våtsone i dusjen ble reparert av ufaglært. Vaskerom i kjeller

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

I området hvor lekkasjen var ble det lappet men ny membran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Garasje er utett

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Var noe svertesopp i forbindelse med lekkasjen, men det er fjernet og det er behandlet med sopp/mugg middel for sikkerhets skyld

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Montering av strøm i kjeller og garasje. Montering av elbil lader

Arbeid utført av

NTE/Tensio

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

Beskrivelse

I garasjen

Document reference: 1708240207

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Lektet ut 10 cm, etterisolert 10 cm, vindsperre, byttet alle vinduer untatt på gangen, byttet terrassedør og bordkledning. Innredet 3 rom i kjeller

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Tensio har montert elbil lader. Jeg har byttet til større kjellervindu. Montert snøstopper og takstige. Montert port på garasje.

Arbeid utført av

Tensio

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

2 rom i kjelleren er innredet til bruk som soverom

- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

Beskrivelse

Begge rommene det er snakk om har godkjent bruksendring

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

Det ble utført radon måling i kjeller for godkjenning av bruksendring

- 21.1 Radonmåling

Ar

2024

Verdi

53 Bq/m3

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

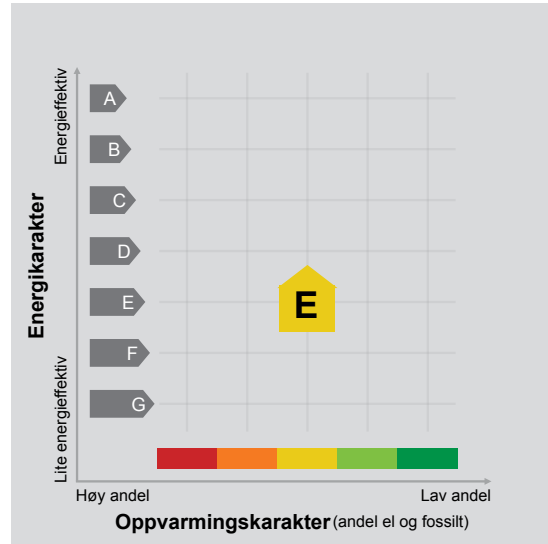
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steffen Roel	c7d9182272117f8f03ea2bf2 b6138ca3d5603f3b	21.10.2024 12:22:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240207

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Naustvoldveita 3
Postnummer	7717
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	336
Bruksnummer	15
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185013960
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-34519
Dato	04.10.2024



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

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

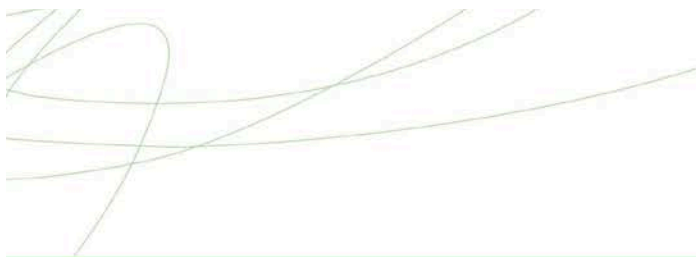
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken 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)

**- Randsoneisolering av etasjeskillere**

**- Montere urbryter på motorvarmer**

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

**- 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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1978
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	157
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

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





---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 2: Montering tetningslister

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

## Tiltak utendørs

### Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 5: 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 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

### Tiltak 7: 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 på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 8: 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 9: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

## Brukertiltak

### Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: Redusér innetemperaturen**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: 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 22: 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.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 336

Bnr: 15

## Adresse: Naustvoldveita 3

<b>VANNAVGIFT - FAST</b>	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 256,61	Basert på siste års forbruk	113 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
<b>AVLØPSAVGIFT - FAST</b>	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	3 039,70	Basert på siste års forbruk	113 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
<b>SEPTIKTØMMING:</b>	Kr.	0,00		
<b>RENOVASJONSAVGIFT:</b>	Kr.	3 370,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva. Kr.	11 485,31		
	25% mva. Kr.	2 871,33		
	SUM inkl. mva.	14 356,64		
<b>EIENDOMSSKATT:</b>	Kr.	4 954,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
<b>FESTEAVGIFT:</b>	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år Kr.	19 310,64		

Vannmålerstand pr 01.01.2024:

504 m3

Totalt utfakt. forskudd 2024:

66 m3



Steinkjer kommune



## TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

**GnrBnr:** 336/15/0/0

**Adresse:** Naustvoldveita 3

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

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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





# Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 21.10.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 7967401  
Kommune: 5006 Steinkjer  
Gårdsnr: 336  
Bruksnr: 15

Adresse: Naustvoldveita 3, 7717 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	27.04.24	Feieryppighet:	Kategori 1, høy sotdannelse
Siste tilsyn:	16.11.21	Neste tilsyn:	2026

Ildsted som er registrert på skorsteinen:  
lukket ildsted på stua i 1.etg., og Jøtul 602 i kjellerstua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.-.

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

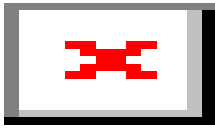
Brannvesenet Midt IKS

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	336	Bruksnr:	15	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Naustvoldveita 3, 7717 STEINKJER						
Dato:	08.08.2024	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

		Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg		<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?	49892		
Dato for siste kontroll av anlegget:	14.02.2008		
Merknader:			



AUSTLI MAGNE IVAR

NAUSTVOLDVEITA 3  
7717 STEINKJER

Deres ref.:

Vår ref.:  
DLE/49892-FHV/1038086 - 001/

NTE Nett AS  
Det lokale eltilsyn  
7736 Steinkjer  
Telefon: 07400

Tilsynsdistrikt Steinkjer  
NTE Steinkjer

7736 STEINKJER  
Telefon: 07400  
Telefax: 74 15 04 09

Dato:  
**19.02.2008**



## **Forhåndsvarsel Kontrollrapport fra tilsyn utført den 14.02.2008.**

Vedlagt følger kontrollrapport nr. 49892 fra tilsyn av Deres elektriske anlegg, 1038086-001-NAUSTVOLDVEITA 3.

I henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter med hjemmel i denne loven, utøver Det lokale eltilsyn kontroll av elektriske anlegg tilknyttet NTE's forsyningsnett.

Det er eier/byggherre og brukers ansvar at de elektriske installasjonene til enhver tid er i forskriftsmessig stand. Det lokale eltilsyn vil derfor normalt forholde seg til eier/byggherre med eventuelle pålegg og oppfølging av disse.

Kontrollrapporten beskriver de feil og mangler som ble funnet ved vår kontroll. De anmodes om å gjennomgå punktene og komme med eventuelle merknader innen **18.03.2008**. Hvis De besørger retting av de påpekte feil og mangler innen fristen, og bekreftelse oversendes Det lokale eltilsyn, vil saken bli avsluttet.

Vi gjør oppmerksom på Forvaltningslovens § 16 som gir parter i saken rett til uttalelse før vedtak (pålegg) treffes.

Om vi ikke hører fra Dem innen nevnte frist, vil et pålegg med en frist for utbedring bli oversendt.

Med hilsen

Geir Sveinhaus

*NTE Nett AS er som netteier pålagt å drive Det lokale eltilsyn i h.h.t. lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og bestemmelser fastsatt med hjemmel i denne lov.. Vårt hovedmål er å arbeide for reduksjon av antall branner og ulykker med elektrisk årsak.*

tilsynsingeniør

*NTE Nett AS er som netteier pålagt å drive Det lokale eltilsyn i h.h.t. lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og bestemmelser fastsatt med hjemmel i denne lov.. Vårt hovedmål er å arbeide for reduksjon av antall branner og ulykker med elektrisk årsak.*

Everkets navn, adresse

1

**Det lokale eltilsyn**  
Tilsynsdistrikt Steinkjer

7736 STEINKJER  
TLF: 07400

Anleggsnr.:

1038086 - 001

Rapport/Saks nr.:

49892

Navn, adresse

AUSTLI MAGNE IVAR

NAUSTVOLDVEITA 3  
7717 STEINKJER

## Rapport

### Kontroll av elektriske anlegg

I henhold til lov av 24. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr og forskrifter utfordiget med hjemmel i denne loven (Bl.a. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, FEL), utøves det kontroll av elektriske anlegg.

**Melding om rettingsarbeidet slik det er utført skrives under hvert punkt og sendes til Det lokale eltilsyn.**

Eier/bruker - Anleggsadresse

-  
NAUSTVOLDVEITA  
0003  
7717 STEINKJER

Kontrollert av  
Geir Sveinhaus

Dato kontrollert

14.02.2008

Kontrolltype  
Periodisk

Beh. av  
Geir Sveinhaus

**Kontrollen av det elektriske anlegget ble gjennomført iht. krav stilt i forskrifter som var gjeldende da det elektriske anlegget var nytt, eller ved eventuelle senere endringer/utvidelser. Anlegg utført etter eldre forskrifter innehar ikke samme sikkerhetsnivå som dagens forskrifter stiller til elektriske anlegg.**

**Det ble under kontrollen av Deres elektriske anlegg funnet følgende å bemerke:**

### BOLIG

- 1 Stue Varmepumpe var ikke tilkoblet som angitt i Elsikkerhet nr. 65  
*Tilbakemelding:*
- 2 Kjøkken Installasjonen var løsnet grunnet bygningsmessige arbeider, Jf. FEL §9  
*Tilbakemelding:*

RETTELSENE ER UTFØRT AV:

.....  
Dato

Underskrift montør

.....  
Dato

Stempel/underskrift elektroinstallatør

Isol.motst. Ved kontr.

40 MΩ

Etter utbedr.

.....MΩ

DET LOKALE ELEKTRISITETSTILSYN:

19.02.2008

.....  
Dato

Underskrift



**STEINKJER KOMMUNE**  
Avdeling for brannvern og byggesak

Magne Ivar Austli  
Sunnan

7717 STEINKJER

Vår ref:  
02/01917-5/TMT

Arkiv  
336 /15

Deres ref:

Dato:  
06.06.02

### Godkjent melding om oppføring av garasje

Gnr.: <b>336</b>	Bnr.: <b>15</b>	Fnr.:	Snr.:	Adresse: <b>Sunnan, 7717 STEINKJER</b>
Tiltakshaver: <b>Magne Ivar Austli</b>				
Tiltakets art: <b>Nybygg</b>		Bruksareal i m <sup>2</sup> <b>36 m2</b>		Byggets art: <b>Garasje</b>

Det vises til melding om tiltak, mottatt 18.04.02 av avd. for brannvern og byggesak.

Statens vegvesen har gitt dispensasjon angående byggegrense fra Fv 278.

Bygningsmyndigheten har ingen merknader til arbeidet som er meldt.

Meldingen er behandlet i samsvar med reglene i plan- og bygningslovens § 86 a.

#### Øvrige opplysninger:

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

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager til å komme med merknader. Fristen regnes fra den dato nabovarsel er underskrevet eller rekommandert varsel er sendt. Når fristen er utløpt uten at det er innkommet merknader, kan arbeidet påbegynnes.

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

For behandling av meldingen skal det betales saksbehandlingsgebyr jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag.  
Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.



6343/76.

UR/Tr.

Peder Karlsen,

Sunnan.

Enebolig på "Gartland", Sunnan.

Deres byggemelding datert 23.10.75 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 5. oktober 1976 (sak 801/76), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Sanitæranlegget skal av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart.  
Det skal anlegges 4 m<sup>3</sup> slamavskiller, sandfiltergrøft og inspeksjonskum.
2. Bad, w.c., vaskerom og kjøkken ventileres over tak.

Merknad:

Det hadde vært en fordel om uthus helt eller delvis ble revet før byggestart, slik at huset kunne plasseres 4-5 m. fra nordøstre grense. "

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

./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid".

Utsikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er innlevert hertil i underskrevet stand .-

Steinkjer, den 6. oktober 1976.

*U.R.*  
Ulf Rossen  
bygn. sjef

Aasta Trøbakk  
sekr.

Gjenpart sendt: Granby Bruk A/S, 7580 Selbu

1242/78

HH/åf

Peder Karlsen  
Sunnan  
7700 Steinkjer

ANG. FERDIGATTEST ENEBOLIG PÅ "GARTLAND", GNR.336, BNR. 15  
PÅ SUNNAN.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 3.3.78 hvor  
De selv var tilstede.

./.  
Vedlagt følger ferdigattest.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

Terrang må planeres med fall ut fra grunnmur.

Trapp bi-inngang mangler. Dør til denne må holdes avsperrret  
inntil trapp er montert.

Kjelleravdeling er upusset og uinnredet.

Innpussing av kjellervinduer gjenstår.

Utvendig treverk er ubehandlet.

Luftespalte i underkant dør bad og w.c. mangler.

Utførelsen er ellers i samsvar med godkjente tegninger.

Steinkjer, den 9.mars 1978

Ulf Rossen  
bygn. sjef

-----  
Håkon Holmlí  
bygn. kontr.

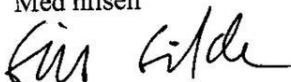
Gjenpart sendt: Ansv.h. byggearb.over grunnmur.

Granby Bruk A/S, Selbu

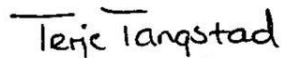
Ansv.h. grunnmur. Magne Bruheim, Helgesvegen 54

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen



Geir Gilde  
avdelingsleder



Terje Tangstad  
Terje Tangstad  
saksbehandler

Vedlegg: Fakturagrunnlag/gioblankett  
Tegninger

Kopi av vedtak til:  
Statens vegvesen Byavegen 21, 7737 STEINKJER

Jon-Arne Giskås  
Naustvoldveita 3

7717 STEINKJER

Vår ref:  
2011/3498-450/2012/EHGR

Arkiv:  
336/15/L42

Deres ref:

Dato:  
05.01.2012

### Tillatelse til oppføring av tak over inngangssone og ny veranda til bolig.

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: <b>336/15</b>	Adresse: <b>Naustvoldveita 3</b>
Tiltakshaver/ansvarlig søker: <b>Jon-Arne Giskås</b>	
Tiltakets art: <b>Tak over inngangsparti og ny veranda til bolig.</b>	Alternativt areal (måleverdig areal under takutbygg): <b>1 kvm BRA</b>

Det vises til søknad registrert mottatt her 23.09.2011. Siste dokument/opplysninger til saken (mål og utforming på veranda for komplettering av tegn.), mottatt her pr. tlf. dato 05.01.2012.

Bygningssmyndigheten har fattet følgende

#### Vedtak:

Det gis tillatelse til oppføring av tak over inngangssone og ny veranda til boligen, på eiendommen gbnr. 336/15 i Naustvoldveita 3.

Verandaen har en utstrekking som delvis overstiger regulert byggegrense mot veg og tillatelsen innebærer at det gis dispensasjon for nevnte forhold.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for tillatelsen.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 20-2 og § 19-2.

#### Saksopplysninger:

Tiltak:

Hovedinngang til boligen får nytt takoverbygg. Det oppføres ny veranda som starter fra dør-tram/trapp til litt ut forbi boligens hjørne (1 m) i sør, bygge-avstand ut fra vegg i fasade sørøst er oppgitt til ca. 4 meter og det ene hjørnet av verandaen, som vender inn mot inngangssonen til boligen, skrå-vinkles.

Verandaen har en utstrekking som gjør at en mindre del av verandaen overstiger byggegrense mot veg (ca. 0,5 m – 1,5 m) og det gis dispensasjon for nevnte forhold.

Planstatus: Reguleringsplan for Sunnan grendesenter  
Planformål: Boliger

Tegningsliste:

- Situasjonsplan, rev. (i henhold til mål/utforming for veranda gitt pr. tlf.) dato 05.01.2012.
- Plan, rev. (i henhold til mål/utforming for veranda gitt pr. tlf.) dato 05.01.2012.
- Fasader, rev. (i henhold til mål/utforming for veranda gitt pr. tlf.) dato 05.01.2012.

### Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig for å behandle søknaden. Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området.

Begrunnet dispensasjon fra byggegrense mot veg:

Verandaen ligger nær bakken og har rekkverk i normal høyde, slik at den innehar ikke vesentlig høye eller sikthindrende elementer. Eiendommen med sin beliggenhet og den garasje som står på tomte fra før, gjør at verandaen ikke vil gi virkning av å stikke seg vesentlig frem i sammenhengen. Verandaen overstiger ikke byggegrense mot veg i en slik grad at intensjonen bak bestemmelsen blir tilsidesatt, vi har vurdert at det finnes overveiende fordeler i forhold til ulemper ved tiltaket og at dispensasjon fra byggegrense mot veg kan gis i dette tilfellet.

### Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles. Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

Når tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver bekrefte ovenfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldene bestemmelser. Søknad om ferdigattest/ bekreftet ferdigstilling av tiltaket, legges til grunn for kommunens ferdigattest.

For behandling av søknaden skal det betales gebyr iht. kommunens gebyrregulativ (det påregnes ikke gebyr for dispensasjon, da det vurderes til å være en urimelig stor kostnad i forhold til tiltakets art). Gebyrets størrelse fremgår av vedlagte fakturagrunnlag. Faktura vil bli ettersendt.

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Klageinstans er fylkesmannen – evt. klage sendes via kommunen.

Med hilsen

Geir Gilde  
bygningssjef

Eva-Helen Grøtan  
avdelingsarkitekt

Vedlegg: Fakturagrunnlag, rev. tegninger av dato 05.01.2012.

GARASJE

1:50

03

ROLT JOHANSEN  
SUNNAN

1-06-90

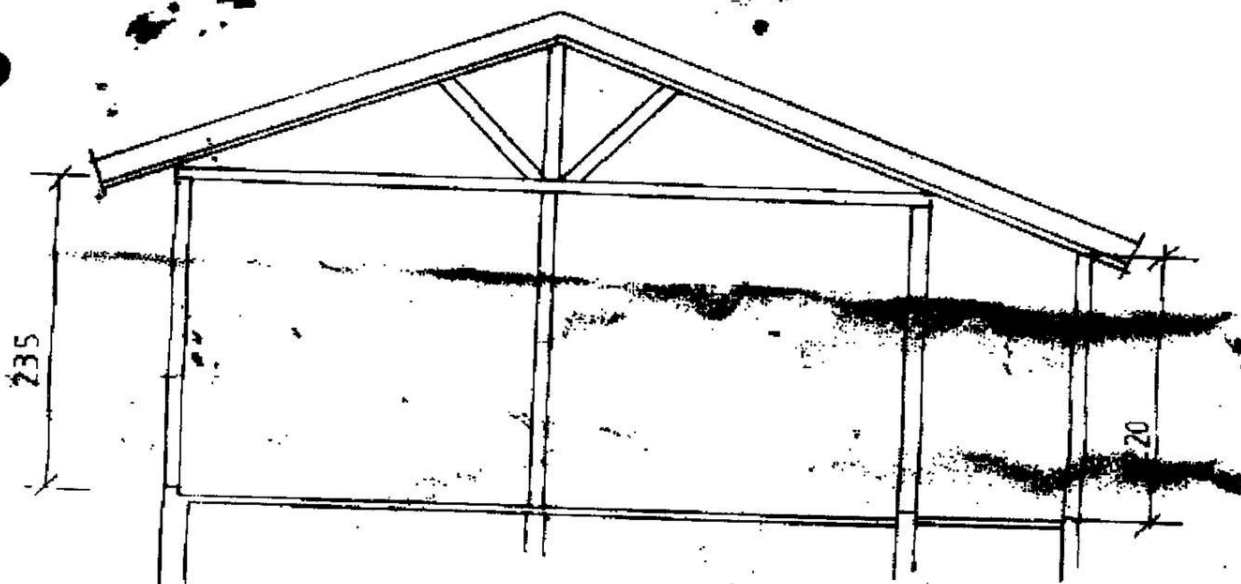
*Kopi!*

*06.06.02 Tegri Torgsted*

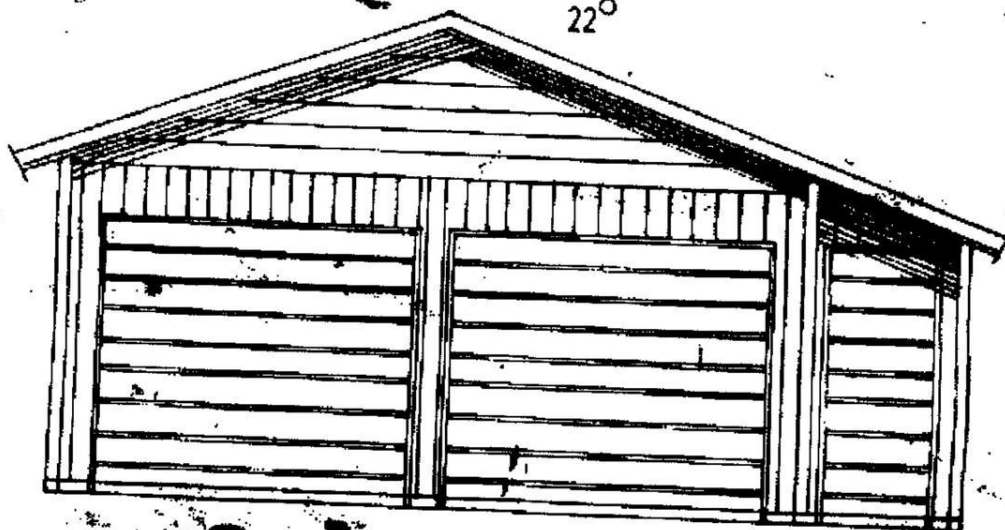


STEINKJER KOMMUNE

BRANNVERN, BYGGESAK



22°



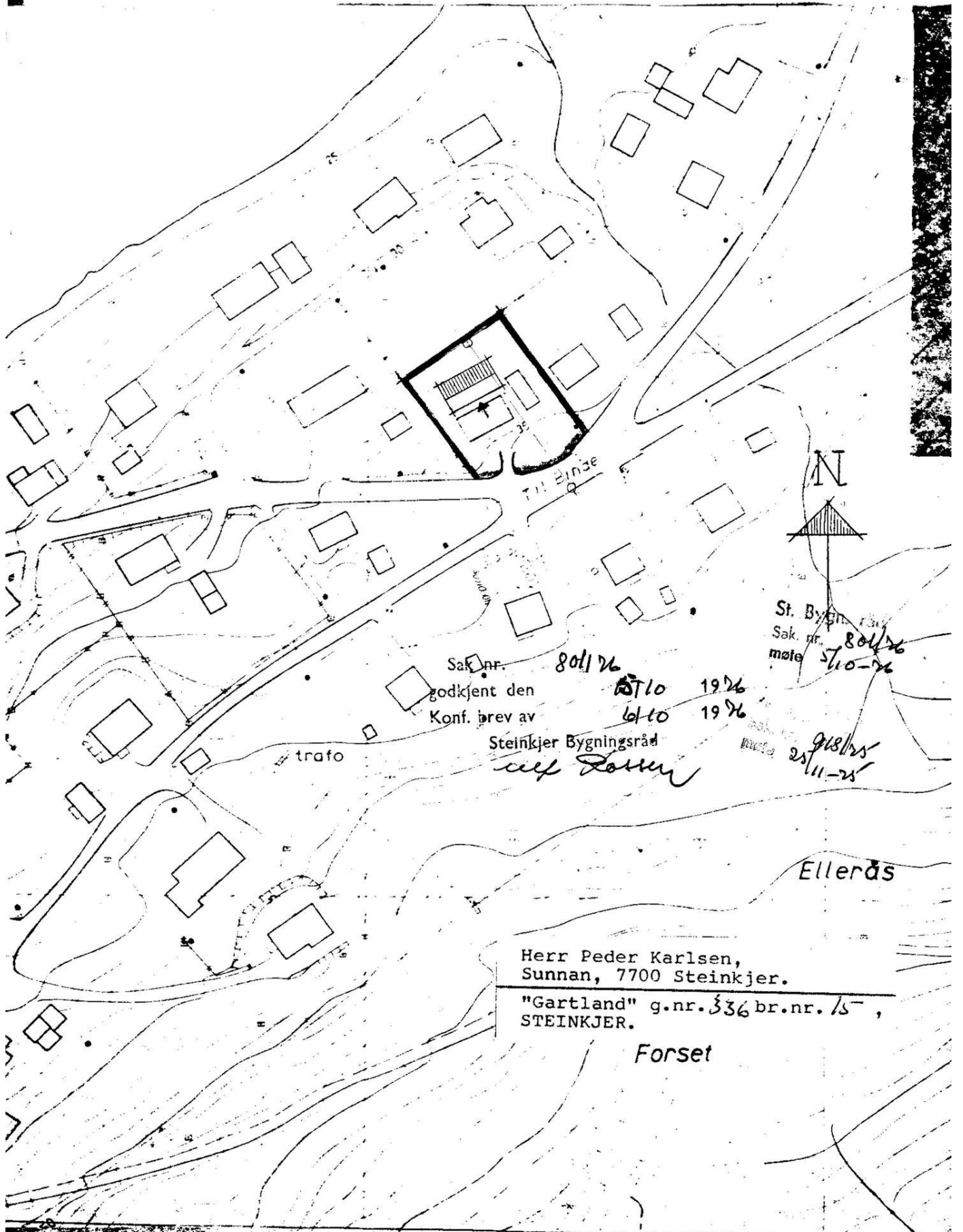
240 x 210

20

240 x 210

130 x 210 x 80 (15)





Sak nr. 801/76  
godkjent den 6/10 1976  
Konf. brev av 6/10 1976  
Steinkjer Bygningsråd  
*alf Forset*

St. Bygningsråd  
Sak. nr. 801/76  
møte 27/10-76  
*9/11/75*  
*27/11-75*

Herr Peder Karlson,  
Sunnan, 7700 Steinkjer.  
"Gartland" g.nr. 336 br.nr. 15,  
STEINKJER.

Forset



# SELBUHUS

GRANBY BRUK A/S

7 5 8 0 S E L B U

TLF. 8 9 3 2 - 8 9 6 7

Huset er et seksjonshus som bygges i byggehall under kontrollerte klimatiske forhold. Huset flyttes seksjonsvis til byggeplassen og monteres på ferdig oppsatt grunnmur. Produksjonen er underlagt offentlig kontroll og godkjent av Departementet.

Sak nr. 801/76  
godkjent den 5/10  
Konf. brev av 6/10  
Steinkjer Bygningsråd  
*ulf Røssén*

St. Bygn. råd  
Sak. nr. 801/76  
1976 møte 5/10-76  
1976

St. Bygn. råd  
Sak. nr. 918/76  
møte 25/11-76

TYPE:

## S 512 ÷

HUSBANKENS REGISTRERINGSNR.:

095—73

LEIEAREAL:

83 m<sup>2</sup>

BYGGHERRE: *Peder Karlsew, Sunnans, 7700 Steinkjer.*

BYGGETOMT: *"Gartland", g.nr. 336, br.nr. 15, Steinkjer.*

DATO FOR BYGGEANMELDELSE:

ARKITEKT MNAL NILS HENRIK EGGEN

TRONDHEIM OKT. 73

KARAKTERISTIKK

**S 512**

Type S 512 passer på en tilsvarende flat tomt og er planlagt med kjeller. Hovedinngangen ligger midt på hovedsida lengslede. Dersom en ikke ønsker kjeller, henvises til type S 500.

Type S 512 kan med fordel benyttes som rekkehus eller kjøpshus.

Lengde 13,5 m, bredde 7,1 m.  
 Leveareal 85 m<sup>2</sup>.  
 Grunnflate 88 m<sup>2</sup>.

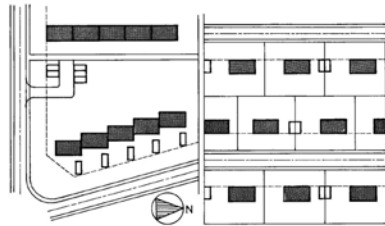
Type S 512 passer for bostandard med rundt 4. medlemmer og kan belignes i Husbanken.

Planen inneholder forårsarenerom og 1 dobbeltvaskerom. Badet kan benyttes til vaskerom, men den som ønsker det kan innrede eget vaskerom i kjeller.

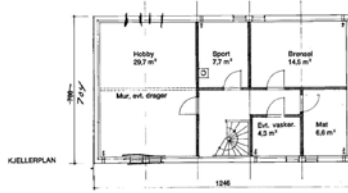
SITUASJONSPLAN MAL 1:1000

EKSEMPEL MED REKKEHUS

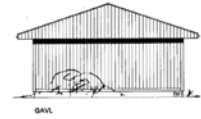
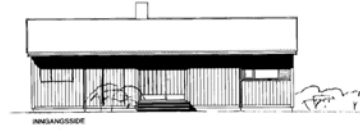
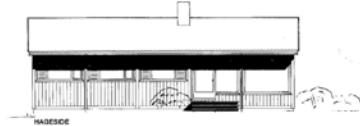
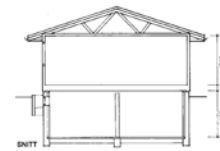
EKSEMPEL MED FRITTLAGGEND ENEBOLIGER

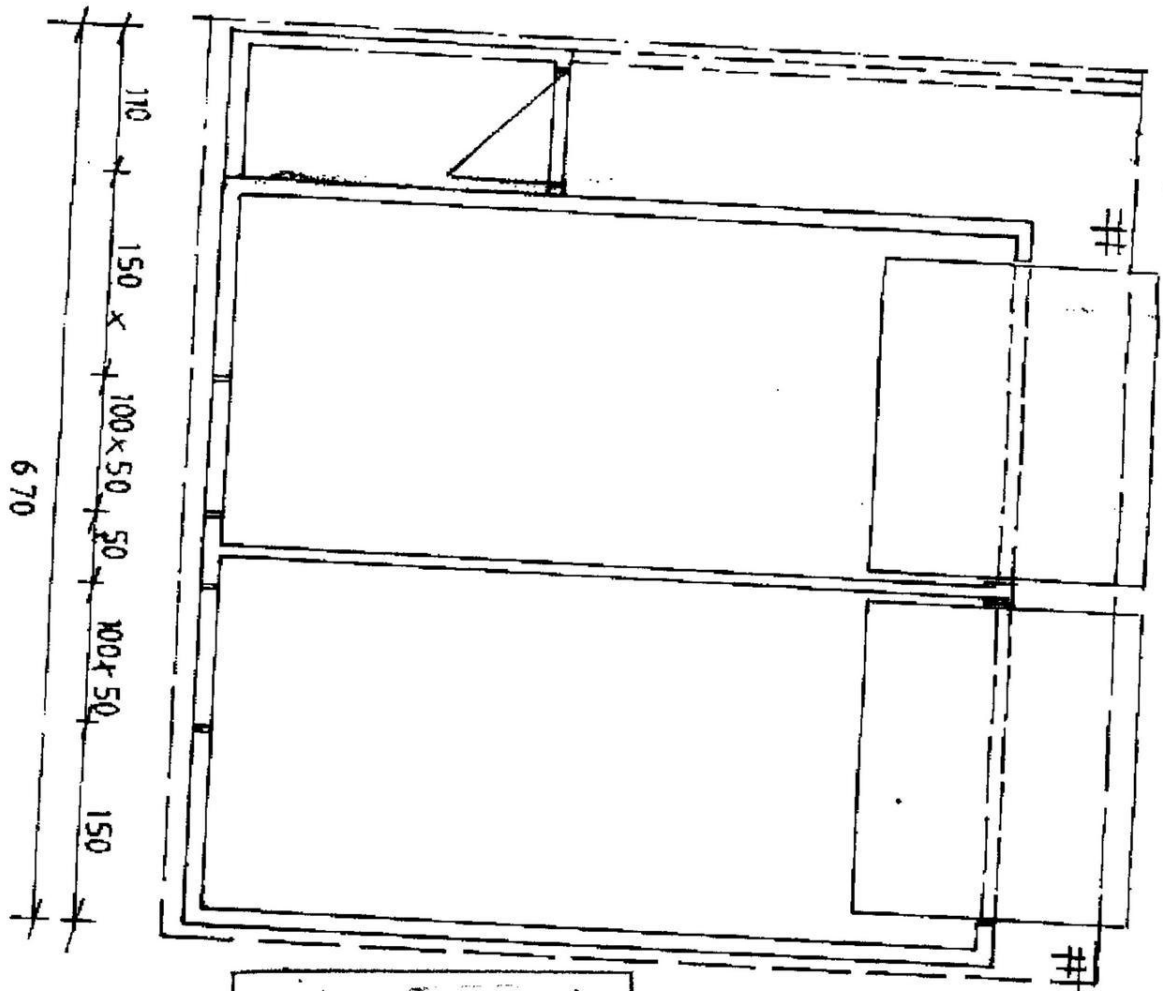
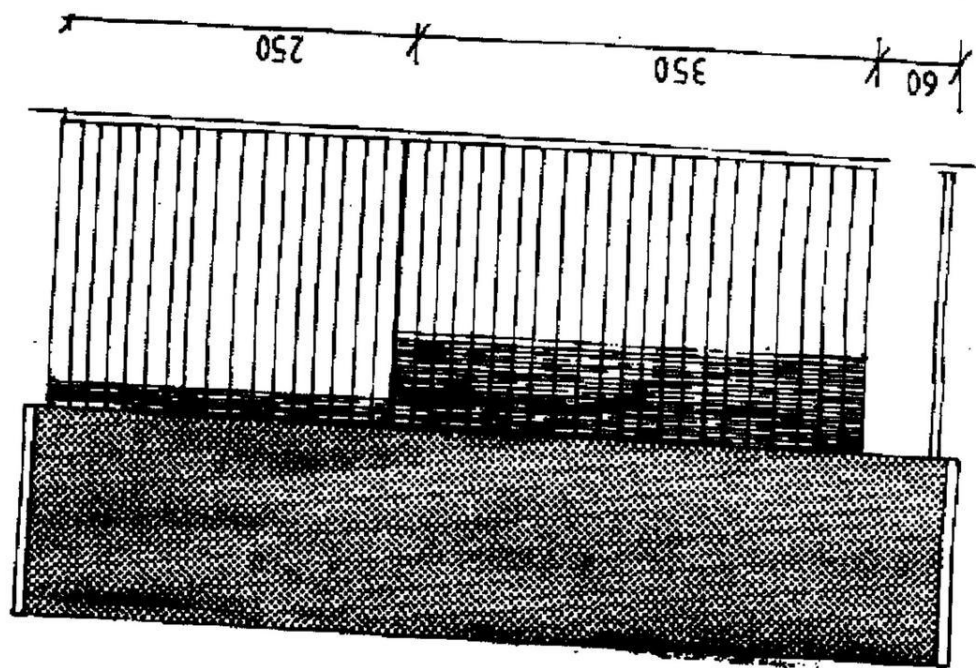


**S 512 +**  
 MAL 1:500



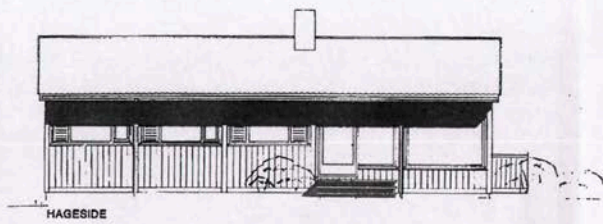
**S 512 +**  
 MAL 1:100



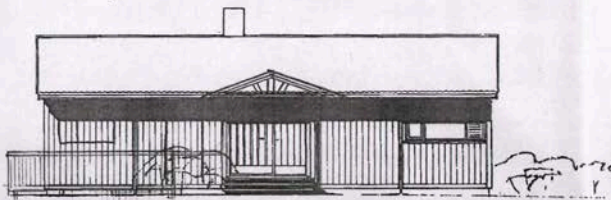


04  
 04.06.02 1. etg. 1. etg. 1. etg.  
 STEINKJER KOMMUNE  
 BRANNVERN, BYGGESAK





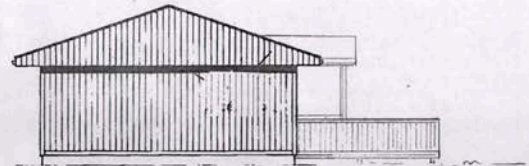
HAGESIDE



INNGANGSSIDE



GAVL



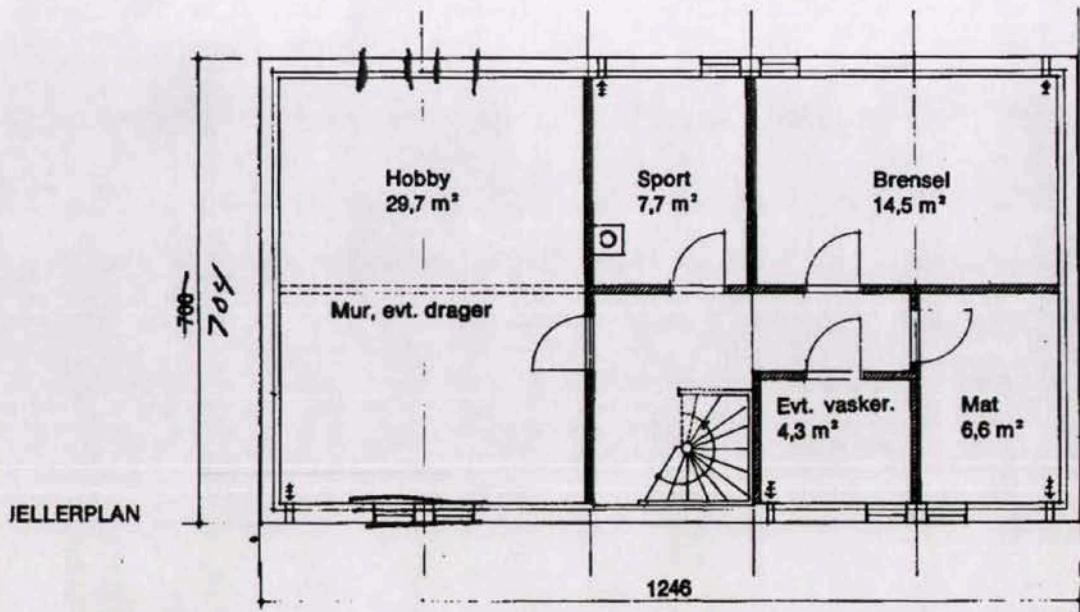
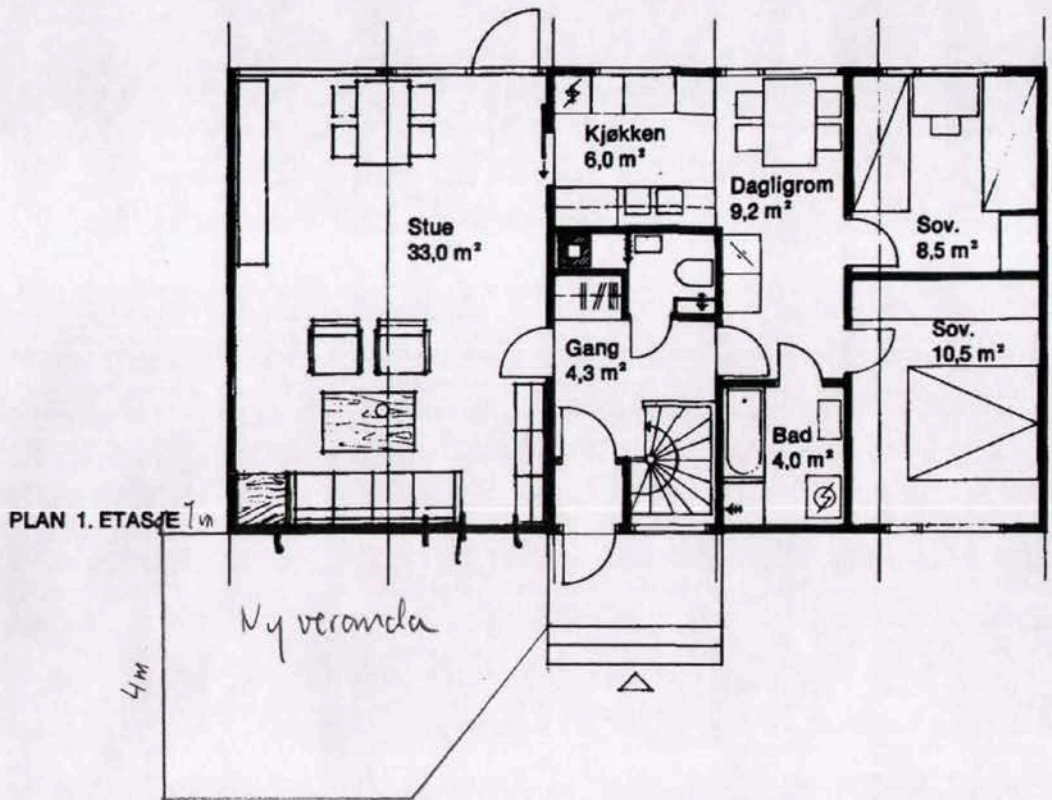
**FASADER**

Tiltak: NYTT TAK OVER INNGANGSPARTI OG OPPFØRING AV NY VERANDA (INNGANGSSIDE)  
Tegning revidert i henhold til opplysninger gitt av tiltakshaver i telefonsamtale dato 05.01.2012.

MOTTATT  
5 JAN 2012

ETG.

MOTTATT  
5 JAN 2012



**PLAN**  
Tiltak: NYTT TAK OVER INNGANGSPARTI OG OPPFØRING AV NY VERANDA (INNGANGSSIDE)  
Tegning revidert i henhold til opplysninger gitt av tiltakshaver i telefonsamtale dato 05.01.2012.

*etg.*





# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 05.08.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	336	Bruksnr.	15	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Naustvoldveita 3, 7717 STEINKJER								

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

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	50042018001
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel revisjon 2018
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.10.2018
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 762 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> 1702141 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	50041702141
<b>Navn</b>	Sunnan grendesenter

---

<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikraftredelse</b>	19.09.1984
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/7/1702141_best.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/7/1702141_best.pdf</a>

---



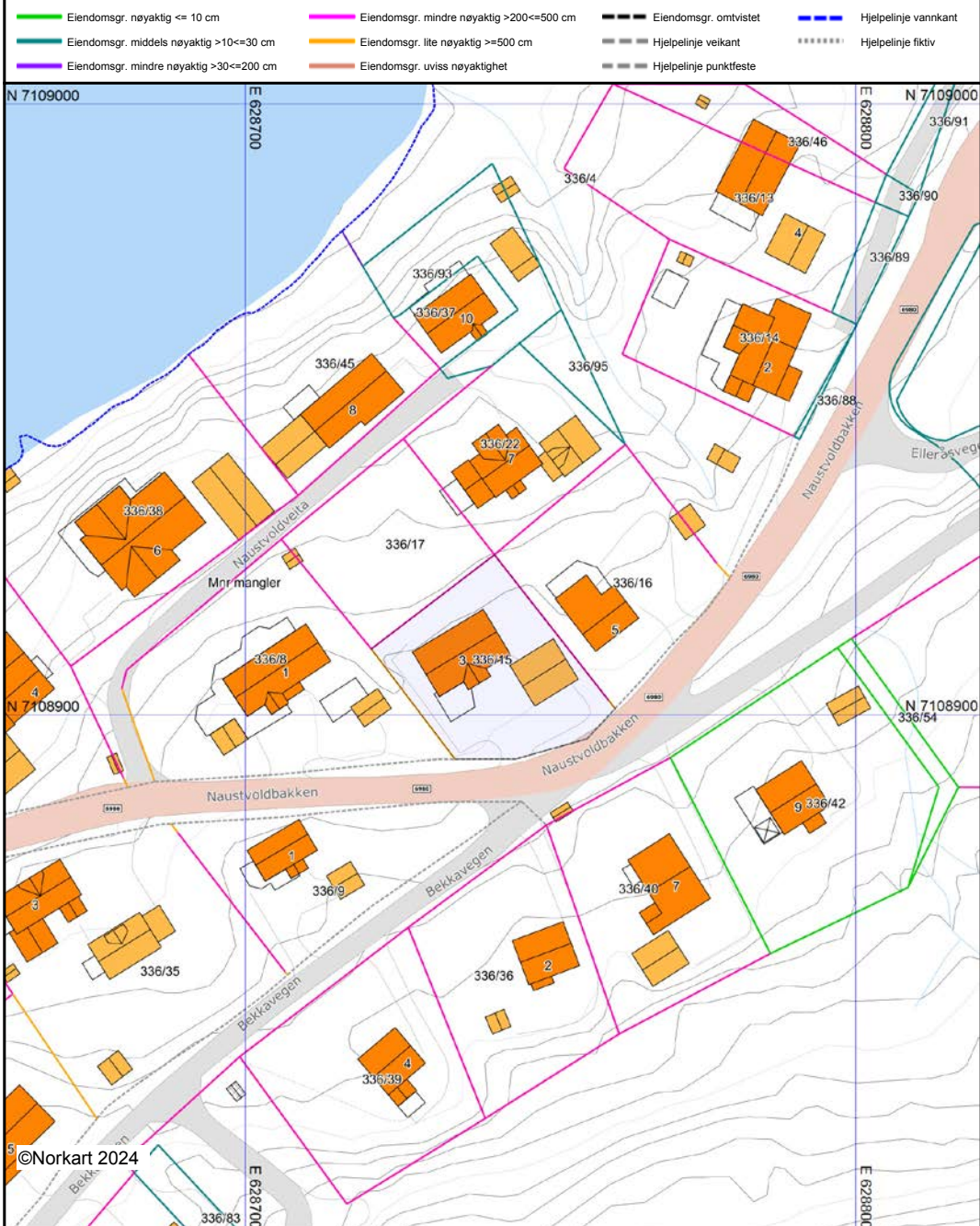
Steinkjer kommune

## Grunnkart

Eiendom: 336/15  
Adresse: Naustvoldveita 3  
Dato: 05.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

# Nabolagsprofil

Naustvoldveita 3 - Nabolaget Sunnan/Binde - vurdert av 13 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

Berg Linje 733	3 min	2.6 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	15 min	12.5 km
Namsos lufthavn	1 t 9 min	
Trondheim Værnes	1 t 32 min	

## Skoler

Binde skole (1-7 kl.) 88 elever, 6 klasser	6 min	4.9 km
Byafossen skole (1-7 kl.) 111 elever, 6 klasser	12 min	8.9 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	15 min	12.5 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 311 elever, 18 klasser	15 min	13 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	15 min	12.5 km
Mære landbruksskole 165 elever	25 min	24.6 km

«Rolig bygd med store muligheter for friluftsliv.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

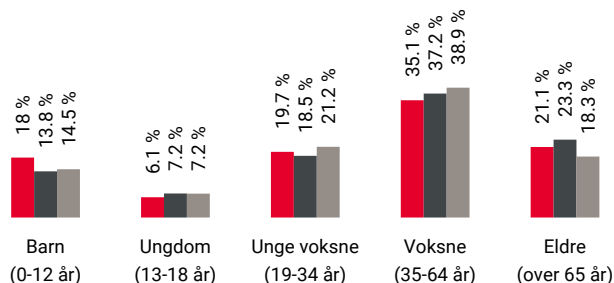
Godt vennskap 71/100



## Kvalitet på skolene

Bra 70/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

Marisletta barnehage (1-5 år) 56 barn	6 min	4.9 km
Følling barnehage (1-5 år) 25 barn	7 min	6.1 km
Byafossen barnehage (0-5 år) 56 barn	12 min	8.9 km

## Dagligvare

Coop Marked Stod PostNord	5 min	4.1 km
Rema 1000 Nordsia Post i butikk	13 min	11.6 km

## Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Gateparkering

Lett 89/100

## Sport

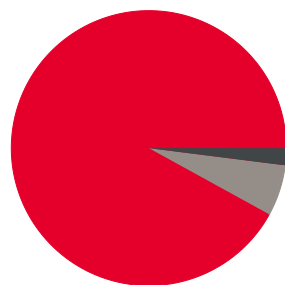
⚽ Stod Samfunnshus flerbrukshall 6 min 🚗  
Aktivitetshall 4.9 km

⚽ Binde stadion 6 min 🚗  
Fotball, sandvolleyball 5 km

🚴 3T-Steinkjer 16 min 🚗

🚴 Motus Treningssenter 16 min 🚗

## Boligmasse



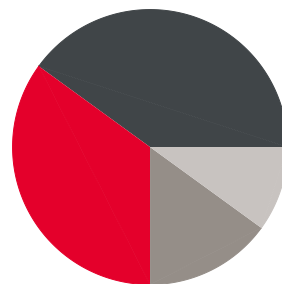
■ 92% enebolig  
■ 2% blokk  
■ 6% annet

## Varer/Tjenester

📄 Dampsaga Senter 14 min 🚗

📄 Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer 14 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



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

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



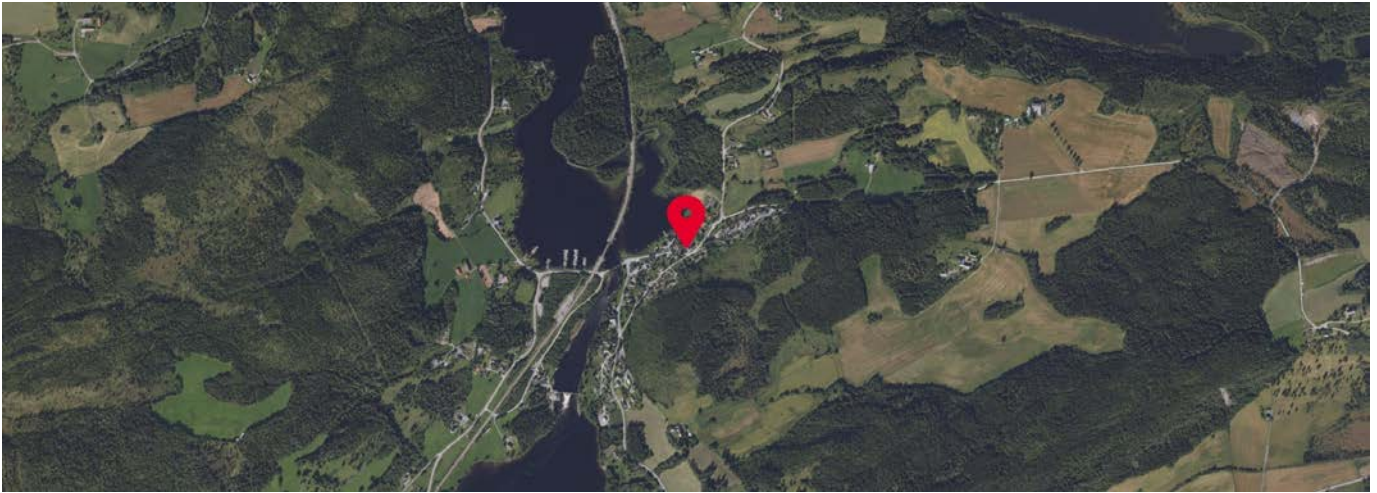
0% 43%


■ Sunnan/Binde  
■ Steinkjer kommune  
■ Norge

## Sivilstand

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





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





## 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. AVTREKKSVENTILATORER** 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



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

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

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

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

  
Retts skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

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

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

### **Egenandel**

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

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

### **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

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

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

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

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



# HELP Renteforsikring

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

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

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

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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

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





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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

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

### STEINKJER:



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



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

# 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:** Naustvoldveita 3  
7717 STEINKJER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anders Borgsø

**Telefon:** 928 92 938  
**E-post:** anders.borgso@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

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

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

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

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

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre