

aktiv.

Dalbygdvegen 670, 7730 BEITSTAD

Beitstad - Småbruk med romslig hus, driftsbygning, festlokale og garasje og parkeringsutleie m.m.



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 150 000,-
Omkostn.: Kr 130 092,-
Total ink omk.: Kr 5 280 092,-
Selger: Mona Carlson

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1946
P-rom/BRA: 225/951 m²
Tomtstr.: 13967.6 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 398, bnr. 36
Oppdragsnr.: 1708230359

Velkommen til Dalbygdvegen 670!

Beitstad - Småbruk med romslig hus, driftsbygning, festlokale og garasje og parkeringsutleie m.m.

Følgende oppgraderinger er foretatt i nyere tid:

- El-tilsyn kontrollert alle bygg.
- Oppgradert vaskerom. Ny terrasse, delvis overbygd. Utført av faglært tømrer. Nytt overbygd inngangsparti med utvidet vaskerom mot vest, platting og takoverbygg.
- Kommunalt vann med nye vannledninger fremført og montert.
- Montert nye avløpsrør til septiktank. Opparbeidelse og drenering av gårdsplass.
- Ombygd deler av fjøs til festlokale.
- Stor gapahuk oppsatt på tunet.
- Montert ny varmepumpe luft til luft.
- Montert el-bil lader. Montert nytt sikringsskap inkl nytt inntak for hovedsikringer.
- Montert nytt el-anlegg på kjøkken. Nytt kjøkkenvindu mot gårdsplass. Nytt kjøkken montert av Sigdal AS. Nytt golv på kjøkken, stue og gang egeninnsats.
- Montert nytt tak over vinterhage.

Velkommen på visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	17
Egenerklæring	35
Tilstandsrapport	40
Energiattest	74
Reguleringsforhold	82
Feil og mangler på elektrisk anlegg	83
kommunale eiendomsgebyr	84
Tilknytning til kommunalt vann og avløp	85
Tilsyn av pipe	86
Kommunal info	87
Nabolagsprofil	90
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

P-rom: 225 m²

BRA: 951 m²

Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

Kjeller: 61 kvm

1. etasje: 109 kvm

2. etasje: 67 kvm

3. etasje: 36 kvm Kald loft

Primærrom

Kjeller: 0 kvm

1. etasje: 86 kvm

2. etasje: 67 kvm

3. etasje: 0 kvm Kald loft

Sekundærrom

Kjeller: 61 kvm

1. etasje: 23 kvm

2. etasje: 0 kvm

3. etasje: 36 kvm Kald loft

Frittstående bygg

Bruksareal

Kjeller: 63 kvm

1. etasje: 64 kvm

Primærrom

Kjeller: 0 kvm

1. etasje: 0 kvm

Sekundærrom

Kjeller: 63 kvm

1. etasje: 64 kvm

Driftsbygning

Bruksareal

1. etasje: 449 kvm

Primærrom

1. etasje: 72 kvm Innredet fest rom

Sekundærrom

1. etasje: 377 kvm

Frittstående garasje

Bruksareal

1. etasje: 102 kvm

Primærrom

1. etasje: 0 kvm

Sekundærrom

1. etasje: 102 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

13967.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 13,9 daa. Av disse utgjør dyrket mark ca. 7,7 daa, skog ca. 1,1 daa og annet areal ca. 5,1 daa. Gårdskartet fra Nibio følger som vedlegg til salgsoppgaven.

Arealer er hentet fra vedlagte matrikkelrapport fra kommunen. 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

Landlig beliggenhet i Dalbygda med kort veg til Vellamelen med skole, barnehage, idrettsanlegg og nærbutikk

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Bygningssakkyndig

Norconsult AS

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig i 2 etasjer pluss kjeller og kald loft. Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 21.09.2023 av Norconsult for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Nye avløpsrør til septiktank byttet i 2015. Dette ble utført grunnet sprekk i gamle avløpsrør.
- Ved ekstremvær på vinteren i form av milde temperaturer og regnvær har det forekommet vann på kjeller golv. Ved ekstreme mengder overflate vann kan det sive inn noe vann i gjennstøpt kjeller vindu på nordsida. Vann som eventuelt kommer inn som beskrevet her, renner over golv og ned i sluk.
- Det er observert muselort oppe på kvist loftet i bolighuset. Noen av musene har gjennom årene gått i fella.

Innhold

1.Etasje: Vindfang, bad, gang m/trapp, vaskerom, stue og kjøkken. Innglasset vinterhage.

2.Etasje: Gang m/trapp, 2 soverom, 1 kontor/soverom og 2 garderoberom.

I tillegg står det en frittstående garasje, driftsbygning med innredet fest rom, lager rom og parkeringshall og et frittstående bygg med lagerrom på eiendommen.

Standard

- Kjeller

Bod 1: Støpt og ubehandlet gulv, og pusset overflate og ubehandlet vegger. Panel i himling.

Bod 2: Støpt og ubehandlet gulv, og pusset overflate og ubehandlet vegger. Panel i himling. Trapp.

Bod 3: Støpt og ubehandlet gulv, og pusset overflate og ubehandlet vegger. Panel i himling.

Bod 4: Støpt og ubehandlet gulv, og pusset overflate og ubehandlet vegger. Panel i himling. Bereder, vannmåler og stoppekran.

Bod 5: Støpt og ubehandlet gulv, og pusset overflate, malt overflate og ubehandlet vegger. Panel i himling.

- 1. etasje

Vindfang: Flis på gulv og malt panel på vegger. Fabrikkmalt MDF panel. Gulvvarme.

Bad: Flis på gulv, og malt panel og flis på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med mekanisk avtrekk, servant, veggmontert wc og åpen dusj.

Gang: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Trapp luke til kjeller.

Vaskerom: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Fabrikkmalt MDF panel. Gulvvarme.

Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, naturlig avtrekk, servant, servantskap og wc.

Stue: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Vedovn og varmepumpe. Utgang til balkong.

Kjøkken: Laminat på gulv, og malt panel og glass på vegg over benk på vegger. Panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert fryseskap, kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekovn og mikroovn.

Vinterhage: Flis på gulv og malt panel på vegger. Det er 3-lags isolerglass og stor skyvedør i isolerglass. Varmekabler i gulv.

Utebod: Tre på gulv og panel på vegger. Ubehandlet tak.

- 2. etasje

Gang: Laminat på gulv og tapet på vegger. Malte plater i himling. Trapp og sikringsskap.

Soverom 1: Belegg på gulv og panelplater på vegger. Folierte plater.

Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Panel i himling.

Skyvedørsgarderobe og garderobeskap.

Omkledningsrom 1: Belegg på gulv, og malt panel og panelplater på vegger. Folierte plater.

Omkledningsrom 2: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Panel i himling.

Kontor: Belegg på gulv, og malt overflate, malt panel og strietapet på vegger. Malte plater i himling.

- Kald loft

Lager rom: Isolasjonsmatter på gulv, ubehandlet vegger. Ubehandlet tak.

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:

- Grunnmur og fundament
- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting: Balkong mot sør
- Balkong, terrasse, platting: mot nord
- Vinduer og dører: 1997
- Yttervegger
- Loft (konstruksjonsoppbygging): Hovedbolig
- Loft (Konstruksjonsoppbygging): Tilbygg mot nord
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Trapp: Til 2. etasje
- Vannledninger
- Varmtvannsbereder
- Våtrom: Bad
- Våtrom: Vaskerom
- Elektrisk

Forhold som har fått TG3:

- Drenering
- Vinduer og dører: Kjellervinduer
- Renner og nedløp
- Utstyr på tak
- Ildsted/skorstein
- Trapp: Til kjeller

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

1980/1985 Tilbygg for vindfang, vaskerom, wc og bad.

1997 El-anlegg oppgradert i boligen. Ny kledning, nye vinduer og etterisolering hele boligen.

1998 Tilbygg gjødselkjeller og driftsbygning.

2003 Oppgradert bad.

2010 El-tilsyn kontrollert alle bygg.

2012/2013 Oppgradert vaskerom. Ny terrasse, delvis overbygd. Utført av faglært tømrer. Nytt overbygd inngangsparti med utvidet vaskerom mot vest, platting og takoverbygg.

2014 Kommunalt vann med nye vannledninger fremført og montert.

2015 Montert nye avløpsrør til septiktank. Opparbeidelse og drenering av gårds plass.

2016 Ombygd deler av fjøs til festlokale.

2018 Stor gapahuk oppsatt på tunet.

2019 Montert ny varmepumpe luft til luft. Montert varmekabler gulv i vinterhage. Hev/skyvedør satt inn på kjøkken. Vinterhage og ny platting selv montert, utført av faglært tømrer, murer. Ny verandadør montert mellom stue og vinterhage.

2020 Montert el-bil lader. Montert nytt sikringsskap inkl nytt inntak for hovedsikringer.

2021 Montert nytt el-anlegg på kjøkken. Nytt kjøkkenvindu mot gårds plass. Nytt kjøkken montert av Sigdal AS. Nytt golv på kjøkken, stue og gang egeninnsats.

2022 Montert nytt tak over vinterhage.

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Selger kjenner ikke til at det er forurensning i tomtegrunnen m.v. Kjøper skal, dersom forurensning i ettertid skulle bli oppdaget, bære det fulle ansvar for all forurensning som eksisterer på eiendommen.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring. Varmepumpe.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi**Kommunale avgifter**

Kr 15 749

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 5 231

Eiendomsskatt år

2023

Formuesverdi primær

Kr 498 267

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 1 793 759

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

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

Vannavgift

Kr 1 144

Vannavgift år
2023

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 398, bruksnummer 36 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:

5006/398/36:

26.01.2009 - Dokumentnr: 55577 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Dalbygda Melk & Kjøtt Da

Org.nr: 992 769 041

Melkekvoter tilsluttet til Dalbygda Melk og Kjøtt Da i 20 år

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:5006 Gnr:398 Bnr:3

Gjelder denne registerenheten med flere

24.12.2009 - Dokumentnr: 994606 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:398 Bnr:3

01.01.2018 - Dokumentnr: 138150 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:398 Bnr:36

01.01.2020 - Dokumentnr: 776348 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:398 Bnr:36

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for tilbygg datert 08.02.1985. Det er ikke utstedt ferdigattest for selve oppføringen av boligen.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.02.1985.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei og vann. Privat avløp med septiktank.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan med bestemmelser er Kommuneplanens arealdel revisjon 2018.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

5 150 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

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

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

128 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 5 150 000,00))

130 092,- (Omkostninger totalt)

5 280 092,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

15 100 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 130 092

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning. Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål

Boligkjøperforsikring

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

02.10.2023





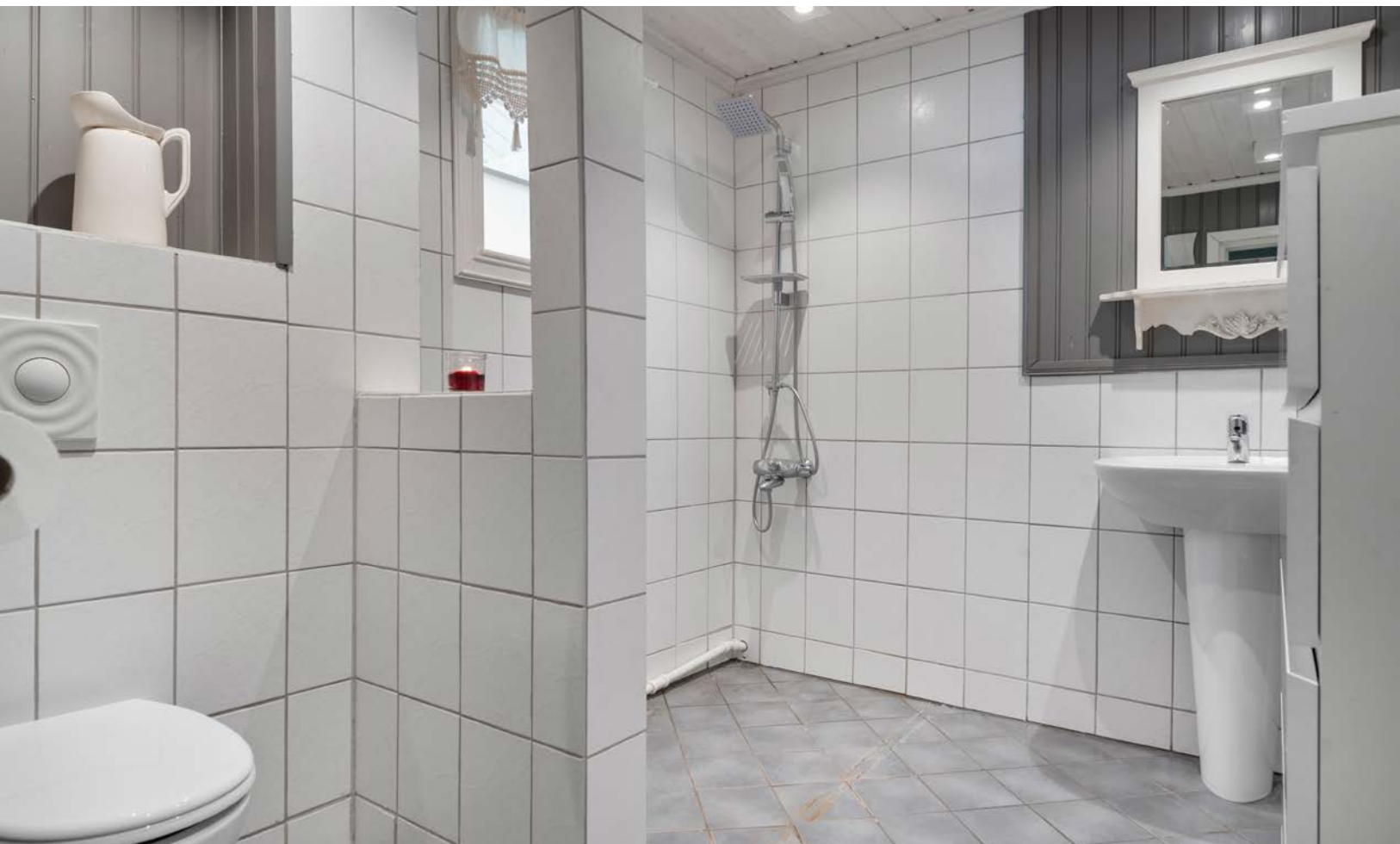






























Vedlegg

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708230359	

Selger 1 navn
Mona Carlson

Gateadresse	
Dalbygdvegen 670	

Poststed	Postnr
BEITSTAD	7730

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

2002

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

21

Antall måneder

6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

JBF

Polise/avtalnr.

1440396

Document reference: 1708230359

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Rørlegger arbeid på vaskerom og bad. Monterte varmtvannsbereder. KB Sunnan AS snekkerarbeid
Arbeid utført av	Mandelid Rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Dette arbeidet ble utført på vaskerom i 2013 og bad i 2003.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nye avløpsrør til septiktank byttet i 2015. Dette ble utført grunnet sprekk i gamle avløpsrør.
Arbeid utført av	Kommunalt vann med nye vannledninger fremført og montert 2014. Utført av Rune Bjørnes AS og Asp Rørservice AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ved ekstremvær på vinteren i form av milde temperaturer og regnvær har det forekommet vann på kjeller golv. Ved ekstreme mengder overflate vann kan det sive inn noe vann i gjennstøpt kjeller vindu på nordsida. Vann som eventuelt kommer inn som beskrevet her, renner over golv og ned i sluk.
-------------	--

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Dette er en bolig oppført i 1946, skjevheter vil forekomme. Ingen kjente store skjevheter.
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er observert muselort oppe på kvist loftet i bolighuset. Noen av musene har gjennom årene gått i fella.
-------------	---

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre 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	Ny varmpumpe installert i 2019 av Trønderservice AS Varmekabler i vinterhage i 2019 utført av Enor. Montert EL-bil lader i 2020 av Enor. Nytt og moderne sikringsskap med automatsikringer i 2020 av Enor. Nytt inntak for hovedsikring på bolig i 2020 av Enor. EL anlegg på kjøkken nyinstallert i 2021 av Enor Øvrig EL-anlegg i bolig fra 1997. Utført av NTE avdeling Malm.
Arbeid utført av	ENOR INNSTALASJON AS og Trønderservice AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

EL tilsyn på gården siste gang i 2010. Utført av NTE.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert i 2020 av Enor.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

1997: Ny kledning, nye vinduer og etterisolering hele boligen. Ny terrasse, delvis overbygd. Utført av faglært tømrer. Nytt overbygd inngangsparti med utvidet vaskerom, platting og takoverbygg. 2012/2013 2015: Hev/skyvedør satt inn på kjøkken 2019: Vinterhage og ny platting selv montert, men utført av faglært tømrer, murer. Ny verandadør montert mellom stue og vinterhage. Utført av Norpol AS. EL arbeid av Enor. 2021:Nytt kjøkkenvindu mot gårds plass. Norpol AS.

Arbeid utført av

KB SUNNAN AS, ENOR Installasjon AS, Norpol AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

2022: Lagt nytt tak over vinterhage. 2021: Nytt kjøkken montert av Sigdal AS. Nytt golv på kjøkken, stue og gang selviagt. 2018: Stor gapahuk oppsatt på tunet. 2016: Ombygd deler av fjøs til festlokale. 2015: Opparbeidelse og drenering av gårds plass. ELLERS: Ved store snømengder, så må man sørge for at tak snøen blir tatt ned, hvis den ikke skir ned selv. Ved omslag til mildvær på vinteren vil store mengder snø på tak utgjøre en fare grunnet vektbelastning. Ved stor snøsmelting og mildvær i vintermånedene, så har det forekommet at kjeller i vedbod fylles med overflatevann. Grunnet gårds plassens utforming renner vannet da inn åpningene. Det er privat vannkilde i fjøs bygning. Driftsbygninger for øvrig tilrettelagt for utleie av parkering.

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mona Carlson	6dea1607c1d3cedec01cc051 ea47ab7f4c56c239	12.09.2023 17:26:00 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708230359

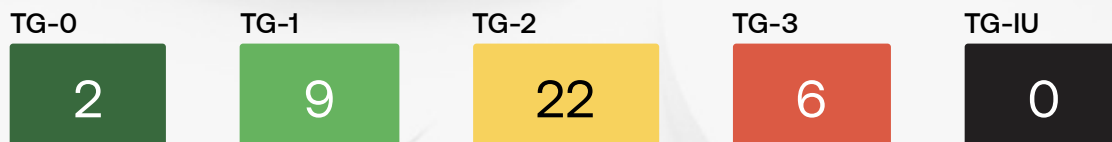
- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
-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

Dalbygdvegen 670 7730 BEITSTAD

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig
Byggeår: 1946
Areal (BRA): 273 m²

Samlet vurdering



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som 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.

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

Takstrapporten

Kunden/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/9642>

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

Drenering

Oppsummering

Det er fall inn mot grunnmur.

Eier opplyser følgende: Ved stor snøsmelting og mildvær i vintermånedene, så har det forekommet at kjeller i vedbod fylles med overflatevann.

Grunnet gårds plassens utforming renner vannet da inn åpningene. Det er privat vannkilde i fjøs bygning. Ved ekstreme mengder overflate vann kan det sive inn noe vann i gjennstøpt kjeller vindu på nordsida. Vann som eventuelt kommer inn som beskrevet her, renner over golv og ned i sluk.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

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

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører: Kjellervinduer

Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass på ett vindu i en kjellerbod.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Noen kjellervinduer er demontert og tettet med åpen isopor.

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

TG 3 er satt ut fra registrerte forhold samt sprekk i ett glass.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner på tilbygg mot nord/vest.

Det mangler nedløpsrør fra hovedtak ned til tilbygg mot nord.

Det registreres nedbøy i takrenner som erfaringsmessig skyldes vektbelastning fra snø og is på taket. Det mangler stedvis nedløpsrør.

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er montert takstige på pipe lengst mot øst. Pipe mot vest er ikke i bruk og mangler takstige.

Takstigen er en stige med bøyle over møne festet med kjetting rundt pipen, men uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd i 2. etasje med plater på 2 sider og strie på 2 sider.

Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Trapp: Til kjeller

Oppsummering

Grov ubehandlet tretrapp med bruksslitasje.

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Anbefaler å utføre utvendig overflatebehandling av murer.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Måler fuktverdier fra 19%-24% i bjelkelag.

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

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs.

Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

Balkong, terrasse, platting: Balkong mot sør

Oppsummering

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.

Registrerer malingsavskalling på rekkverk og værslitt terrassebord. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.
Overflatebehandling må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: mot nord

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Balkong ligger i all hovedsak lavere en 50 cm over terreng, kun en liten del av balkong mot nord/vest er høyere en 50 cm fra terreng.

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Terrassebord er værslitt. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.
Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører: 1997

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Jevnlig justeringer/smøring av hengsler og overflatebehandlinger må påregnes pga alder.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres missfarging og noe svertesopp i overflater på fasade over tilbygg mot nord/vest pga taknedløp er avsluttet like under takrenne i 2. etasje. Vann spruter opp på veggkledning fra tak på tilbygg i 1. etasje og skaper missfarging og svertesopp.
Kledningen er stedvis noe værslitt.

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
Vedlikehold av fasader med vask/skraping og maling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging): hovedbolig

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Det er trolig ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dampsperre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

Loft (konstruksjonsoppbygging): tilbygg mot nord

Oppsummering

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Eier opplyser følgende: Ved store snømengder, så må man sørge for at tak snøen blir tatt ned, hvis den ikke sklir ned selv. Ved omslag til mildvær på vinteren vil store mengder snø på tak utgjøre en fare grunnet vektbelastning.

Jevnlig kontroll og undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn kommenterte forhold.

Taktekking

Oppsummering

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Eier opplyser at det følger med helt nytt yttertak av metall inkl stigeledd og snøfangere til boligen inkl overbygget veranda.

Det registreres noe rust i takplater.

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

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert i 1. etasje.

Det registreres knirk i gulv i 2. etasje. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv i 2. etasje som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Trapp: Til 2. etasje

Oppsummering

Rekkverket måles til 70 cm.

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre.

Vannledninger

Oppsummering

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

Deler av vannrør er fra byggeåret samt eldre årgang og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.

Vannrør i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

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

Elektrisk

Oppsummering

Det er framlagt samsvarserklæring på det meste av arbeid utført etter 2003. Det mangler samsvarserklæring på arbeider i perioden 01.01.1999 til 2003.

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

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.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Det registreres drypplekkasje fra bereder.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

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

Det registreres svakt fall til sluk.

Vindu er plassert i våtsone.

Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres "bom" i gulvflis i dusjsone, ved toalett og dør (mangelfull heft mot underlag), med risiko for at flis kan løsne.

Det registreres misfarging av fuger i dusjsone samt silikonmerker på fliser etter antatt tidligere dusjvegg. Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.

Det er synlig fugemasse rundt rørføring i vegg ved dusj fra avløpsrør til servant, men det er ikke montert noen banemembran.

Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring.

Løsningen/utførelsen rundt avløpsrør i dusj som er fuget med fugemasse anbefales og overvåke slik at det ikke oppstår riss og sprekker i fugemasse som kan føre til fukt inn i konstruksjoner.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres riss i klosettskålen

Klosset bør holdes under oppsikt for eventuell utvikling av riss.

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

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

Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

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

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

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

Det registreres svakt fall til sluk.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft samt videre ut gjennom yttertak.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), med risiko for at flis kan løsne.

Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørterskel.

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å bruke rommet med forsiktighet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Anbefaler og utføre tiltak som sikrer at ikke fukt trenger opp i underside av baderomsplater.

Oppsummering av ventilasjon

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

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.9.2023

Rapportdato
2.10.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Mona Carlson**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Jan Tore Carlson ektemann.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vidar Nordgård** Telefon: **46978350**
Firma: **Norconsult** Dato: **2.10.2023**
Adresse: **Kongensgate 27, 7713 Steinkjer** Epost: **vidar.nordgard@norconsult.com**



Om bygningssakkyndig:

Takstingenør MNT

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Dalbygdvegen 670, 7730 Beitstad**

Kommunenr: **5006** Gårdsnr: **398** Bruksnr: **36** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1946 - Opplyst av eier**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig i 2 etasjer pluss kjeller og kald loft.
Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1980/1985	Tilbygg for vindfang, vaskerom, wc og bad	Nei
1997	El-anlegg oppgradert i boligen. Ny kledning, nye vinduer og etterisolering hele boligen.	Nei
1998	Tilbygg gjødselkjeller og driftsbygning	Nei
2003	Oppgradert bad.	Nei
2010	El-tilsyn kontrollert alle bygg.	Nei
2012/2013	Oppgradert vaskerom. Ny terrasse, delvis overbygd. Utført av faglært tømrer. Nytt overbygd inngangsparti med utvidet vaskerom mot vest, platting og takoverbygg.	Nei
2014	Kommunalt vann med nye vannledninger fremført og montert.	Nei
2015	Montert nye avløpsrør til septiktank. Opparbeidelse og drenering av gårdsplass.	Nei
2016	Ombygd deler av fjøs til festlokale.	Nei
2018	Stor gapahuk oppsatt på tunet.	Nei

2019	Montert ny varmepumpe luft til luft. Montert varmekabler gulv i vinterhage. Hev/skyvedør satt inn på kjøkken. Vinterhage og ny platting selv montert, utført av faglært tømrer, murer. Ny verandadør montert mellom stue og vinterhage.	Ja
2020	Montert el-bil lader. Montert nytt sikringsskap inkl nytt inntak for hovedsikringer.	Ja
2021	Montert nytt el-anlegg på kjøkken. Nytt kjøkkenvindu mot gårdsplass. Nytt kjøkken montert av Sigdal AS. Nytt golv på kjøkken, stue og gang egeninnsats.	Ja
2022	Montert nytt tak over vinterhage.	Nei

Bilde av boligen



5. Arealinformasjon

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	61	0	61		5 stk bodar.
1. etasje	109	86	23	Vindfang, bad, gang m/trapp, vaskerom, stue og kjøkken.	Innglasset vinterhage. 1. stk utebod.
2. etasje	67	67	0	Gang m/trapp, 2 soverom, 1 kontor/soverom og 2 garderobesrom.	
kald loft	36	0	36	Lagerrom	
Totalt	273	153	120		

Øvrige arealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Frittstående bygg kjeller	63	0	63		Lager rom
Frittstående bygg 1. etasje	64	0	64		Lager rom
Driftsbygning 1. etasje	449	72	377	Innredet fest rom	Lager rom og parkeringshall
Frittstående garasje	102	0	102		Garasje og lager
Totalt	678	72	606		

Kommentar til arealberegning

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

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

TG-3

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke oppgradert drenering rundt boligen. Eier opplyser at det er utført opparbeidelse og noe utvidelse av gårdsplass da ble det utført drenering av selve gårdsplassen for å lede bort grunnvann som omfatter parkeringsplass.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	
Det er fall inn mot grunnmur. Eier opplyser følgende: Ved stor snøsmelting og mildvær i vintermånedene, så har det forekommet at kjeller i vedbod fylles med overflatevann. Grunnet gårdsplassens utforming renner vannet da inn åpningene. Det er privat vannkilde i fjøs bygning. Ved ekstreme mengder overflate vann kan det sive inn noe vann i gjennstøpt kjeller vindu på nordsida. Vann som eventuelt kommer inn som beskrevet her, renner over golv og ned i sluk. Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Det er lite fall på terreng og grunnmuren får en stor fuktbelastning. Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.2 Grunnmur og fundament

TG-2

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss. Anbefaler å utføre utvendig overflatebehandling av murer.	

6.3 Kryp kjeller

TG-1

Beskrivelse	
Det er en kryp kjeller under tilbygg med boddel mot nord/øst.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i kryp kjeller?	Nei
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av kryp kjelleren?	Nei
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved stikktagninger i bjelkelaget i kryp kjeller måles et fukttinnhold på 18,5% vektprosent.	
Oppsummering av kryp kjeller	
Kryprom med 2 åpne vegger satt på pilar i ett ytterhjørne samt bjelkelag opphengt på murte vegger. Stubbloft er uisolert med synlige bjelker, synlig folie mellom bjelker og tregulv. Det er god utlufting samt grus på bakken.	

6.4 Rom under terreng

TG-2

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren er en grovkjeller med fritt eksponert murgulv og murvegger.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja

Oppsummering av rom under terreng

Det registreres mineralutsalg (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Måler fuktverdier fra 19%-24% i bjelkelag.

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

Det er viktig å utbedre fuktproblemer i kjelleren så snart som mulig for å unngå skade på bygningen og forbedre innendørs.

Lagring av fuktømfintlige varer anbefales ikke.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong mot sør

TG-2

Type

Balkong

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

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Montert balkong i 2012/13.

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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

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.

Registrerer malingsavskalling på rekkverk og værslitt terrassebord. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Overflatebehandling må påregnes.

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong utenfor vinterhage montert 2019	
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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Trapp ned fra balkong mangler rekkverk på begge sider, ut over kommenterte forhold er det ikke registrert avvik eller skader.	

Type	Balkong
Det er etablert en balkong i impregneret trevirke. Det er takoverbygg over hele balkongen. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er bygget i 1982/85 og oppgradert i 2012/13	
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 byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, plattform

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Balkong ligger i all hovedsak lavere en 50 cm over terreng, kun en liten del av balkong mot nord/vest er høyere en 50 cm fra terreng.
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Terrassebord er værslitt. Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.
Overflatebehandling må påregnes.

6.8 Vinduer og dører: PVC

TG-1

Beskrivelse

Skyvedører 3-lags glass på kjøkken.
Vinduer med 2-lags glass på kjøkken og innglasset vinterhage.
Skyvdør på stue med 2-lags glass på innglasset vinterhage.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu og skyvedører er skiftet i 2023.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Nei

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Nei

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på PVC vinduer.

6.9 Vinduer og dører: 1997

TG-2

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Balkongdør med 2-lags glass.
To fløyet ytterdør med integrert 2-lags glass.
Malt boddør til utebod.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vindu, balkongdør, ytterdør og boddør skiftet i all hovedsak i 1997.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	
Med tanke på oppnådd alder på enkelte vindu er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Jevnlige justeringer/smøring av hengsler og overflatebehandlinger må påregnes pga alder.	

6.10 Vinduer og dører: Kjellervinduer

TG-3

Beskrivelse	
Kjellervindu med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, 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
Oppsummering av vinduer og dører	
Det blir påvist sprekk i vindusglass på ett vindu i en kjellerbod. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Noen kjellervinduer er demontert og tettet med åpen isopor. Utskifting av vinduer med skade må påregnes. TG 3 er satt ut fra registrerte forhold samt sprekk i ett glass.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning er skiftet i 1997. Det er foretatt lokale utbedringer/ utskiftinger i 2012/13 samt 2019.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
Det registreres missfarging og noe svertesopp i overflater på fasade over tilbygg mot nord/vest pga taknedløp er avsluttet like under takrenne i 2. etasje. Vann spruter opp på veggkledning fra tak på tilbygg i 1. etasje og skaper missfarging og svertesopp. Kledningen er stedvis noe værslitt. Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. Vedlikehold av fasader med vask/skraping og maling må påregnes.	

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med fastmontert stige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.
Det registreres spor etter mus på loft. Omfanget av aktiviteten er ikke videre søkt påvist, men det gjøres oppmerksom på forholdet.

Det er trolig ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dampsperre (plastfolie) var ikke vanlig å benytte på byggetidspunktet. På bakgrunn av dette kan det ikke utelukkes at det kan oppstå varmetap ut til kald konstruksjon med påfølgende fare for kondensering og ising i takrenner.

Det registreres fuktmerker i undertaket, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.
Ytterligere undersøkelser anbefales med tanke på museaktivitet.

6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging): tilbygg mot nord

TG-2

Type loft

Kaldtloft

Kaldloft over innredet rom.
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon uten mulighet for inspeksjon.

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

Nei

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

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Nei

Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.
Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

6.14 Renner og nedløp

TG-3

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Takrenner er antatt skiftet samtidig med yttertak, ukjent alder.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Ja

Oppsummering av renner og nedløp

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner på tilbygg mot nord/vest.
Det mangler nedløpsrør fra hovedtak ned til tilbygg mot nord.

Det registreres nedbøy i takrenner som erfaringsmessig skyldes vektbelastning fra snø og is på taket.
Det mangler stedvis nedløpsrør.

Utbedring av skader må påregnes.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.15 Takkonstruksjon

TG-2

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Via stige, På tak, Fra bakken

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

Oppsummering av takkonstruksjon

Eier opplyser følgende: Ved store snømengder, så må man sørge for at tak snøen blir tatt ned, hvis den ikke sklir ned selv. Ved omslag til mildvær på vinteren vil store mengder snø på tak utgjøre en fare grunnet vektbelastning.

Jevnlig kontroll og undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn kommenterte forhold.

6.16 Takteking

TG-2

Type teking

Metallplater

Inspisert fra

På tak, Via stige, Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Takteking er skiftet etter byggeår, men alder på denne er usikker, antas fra 1997.

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

Ja

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av takteking

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Eier opplyser at det følger med helt nytt yttertak av metall inkl stigeledd og snøfangere til boligen inkl overbygget veranda.

Det registreres noe rust i takplater.

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

6.17 Utstyr på tak

TG-3

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

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

Ja

Oppsummering av utstyr på tak

Det er montert takstige på pipe lengst mot øst. Pipe mot vest er ikke i bruk og mangler takstige. Takstigen er en stige med bøyler over møne festet med kjetting rundt pipen, men uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.18 Etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte.
Etasjeskillere i 1. og 2. etasje er trebjelkelag.

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

Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

Ingen vesentlige avvik eller skader ble registrert i 1. etasje.

Det registreres knirk i gulv i 2. etasje. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv i 2. etasje som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Type pipe	Tegl, Element
Registrerer teglpipe fra kjeller til og med etasjeskiller mot kaldloft. Fra kaldloft og over yttertak er det montert elementpipe. Pipe mot vest er ikke i bruk.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert vedovn på pipe mot øst.	
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feiluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
Pipa er innkledd i 2. etasje med plater på 2 sider og strie på 2 sider. Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt. Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal). Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.20 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
Montert nytt Sigdalkjøkken 2021. Minimal slitasje. Ingen avvik er registrert.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

6.21 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Det er ikke fremvist plantegninger av hovedbygg.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.22 Trapp: Til kjeller

TG-3

Beskrivelse	
Kjellertrapp er en bratt trapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	
Grov ubehandlet tretrapp med bruksslitasje.	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.23 Trapp: Til 2. etasje

TG-2

Beskrivelse	
Lofsttrapp er en bratt trapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	
Rekkverket måles til 70 cm. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Rekkverk er for lavt og bør sikres bedre.	

6.24 Avløpsrør

TG-1

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Avløpsrør i kjeller er synlig opphengt i stropper pga utløp til septik er litt opp på vegg. Eier opplyser at de ikke har opplevd problemer med avløpsrør.	

6.25 Vannledninger

TG-2

Type anlegg	Kobber, Plast, Rør i rør system
Hovedvanninntak av plast. Deler av vannrør av jern og kobber. Rør i rør er påkoblet jernrør og kobberrør med synlig fordelerstokker.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad, vaskerom og kjøkken i perioden 2003 - 2019.	
Er det etablert fordelskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
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

Oppsummering av vannledninger

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

Deler av vannrør er fra byggeåret samt eldre årgang og har nådd en alder hvor det vil være stor risiko for lekkasjer.

Vannrør i kjeller er ikke isolert. Dette kan medføre kondensering.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Vannrør er uisolerte, og det er fare for kondensering i kalde rom og ved mye bruk.

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

6.26 Elektrisk

TG-2

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Automatsikringer

Type anlegg

Åpent

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

El-anlegg oppgradert i hele boligen i 1997. Registrerer noe el-anlegg i kjeller fra byggeåret.

El-tilsyn kontrollerte alle bygg i 2010.

Montert varmekabler i vinterhage 2019.

Montert el-bil lader, nytt sikringsskap inkl nytt inntak for hovedsikringer 2020.

Montert nytt el-anlegg på kjøkken 2021.

Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2020.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Ja

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?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk

Det er framlagt samsvarserklæring på det meste av arbeid utført etter 2003. Det mangler samsvarserklæring på arbeider i perioden 01.01.1999 til 2003.

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

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.

6.27 Varmesentral

TG-1

Type anlegg	Varmepumpe
-------------	------------

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

Montert ny varmpumpe i 2019.

Når var siste service på anlegget?

Sist service er gjennomført 2021.

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
------------------------------------	-----

Oppsummering av varmesentral

Varmepumpe fungerer som tiltenkt.

6.28 Varmtvannsbereder

TG-2

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2002

Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Ja
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	
Det registreres drypplekkasje fra bereder. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.29 Ventilasjon

TG-1

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

6.30 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og deler av vegg, det er også vegger kledd med malt trepanel.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2003.	
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)?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	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?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Det registreres svakt fall til sluk. Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det registreres "bom" i gulvflis i dusjsone, ved toalett og dør (mangelfull heft mot underlag), med risiko for at flis kan løsne. Det registreres misfarging av fuger i dusjsone samt silikonmerker på fliser etter antatt tidligere dusjvegg. Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres. Vindu og karmfliser bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing. Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring. Det er synlig fugemasse rundt rørføringer i vegg ved dusj fra avløpsrør til servant, men det er ikke montert noen banemembran. Det registreres feil utførelse av membran ved sluk. Denne er ikke ført tilfredsstillende inn under klemring. Løsningen/utførelsen rundt avløpsrør i dusj som er fuget med fugemasse anbefales og overvåke slik at det ikke oppstår riss og sprekker i fugemasse som kan føre til fukt inn i konstruksjoner. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert en servant, veggmontert klosett med innebygd sistene og dusj med dusjforheng.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det registreres riss i klosettskålen Klosetet bør holdes under oppsikt for eventuell utvikling av riss. Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	
Ja	

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang.
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.31 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Rommet er oppgradert i 2013.

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?

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)

Oppsummering av overflater

TG-2

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

Det registreres svakt fall til sluk.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft samt videre ut gjennom yttertak.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), med risiko for at flis kan løsne.
Det er ikke tilfredsstillende oppbrett av membran/ tettesjikt ved dørterskel.

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å bruke rommet med forsiktighet.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Registrerer 2 stk plastsluker.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger. Anbefaler og utføre tiltak som sikrer at ikke fukt trenger opp i underside av baderomsplater.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert servant og servantskap, gulvmontert klosett og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Der er ikke registrert noen avvik eller skader på sanitærutstyr.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Det er montert mekanisk avtrekk i yttervegg samt naturlig ventilasjon i tak.	
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

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

6.32 Øvrig: Frittstående bygg som tilhører driftsbygning

Beskrivelse
Garasje/lager oppført med støpt gulv og murvegger i kjeller. 1. etasje med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Det er enkelt el anlegg.
Det mangler snøfangere på taket. Registrerer noe slittasje, oppgradering må påregnes.

6.33 Øvrig: stor driftsbygning

Beskrivelse
Stor driftsbygning med deler som er innredet til oppholdsrom, toalettrom og enkelt vaskerom. Videre er det lager rom og stor lagerhall for større kjøretøy. Bygget er oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Det er montert flere dører til hvert rom samt store skyveporter på lagerhall. Vinduer har 2-lags glass.
Innredet rom inneholder plater på gulv, trepanel på vegger og i himling. Det er etablert vedovn som varmekilde.
Det mangler snøfanere på yttertak samt noe skader på takrenner etter snø og is. Oppgradering må påregnes.

6.34 Øvrig: Frittstående utebod/garasje med påbygg

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Det er montert en skyveport i tre. Enkelt el-anlegg.

6.35 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.36 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

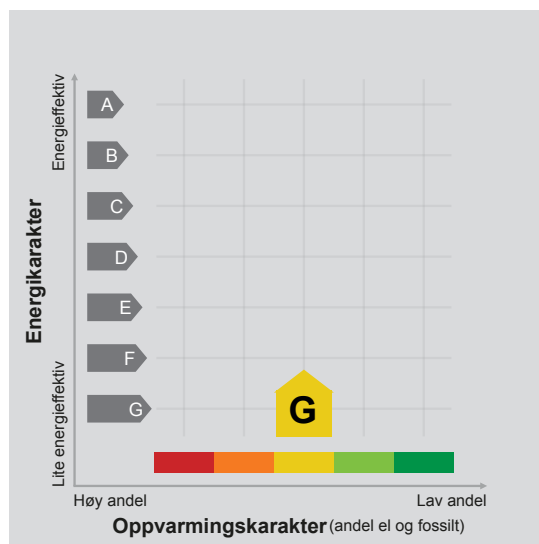
6.37 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Dalbygdvegen 670
Postnummer	7730
Sted	BEITSTAD
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	398
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185050998
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	87183ad1-7862-474f-90c4-bdff82342595
Dato	21.09.2023



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

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

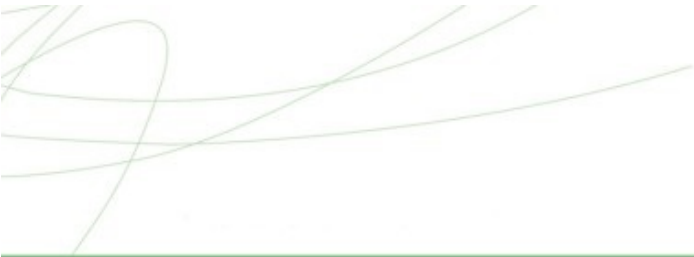
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

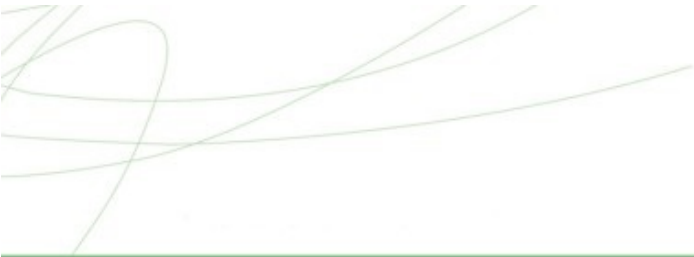
- Termografering og tetthetsprøving
- Tiltak utendørs

- Isolere varmtvannsrør
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

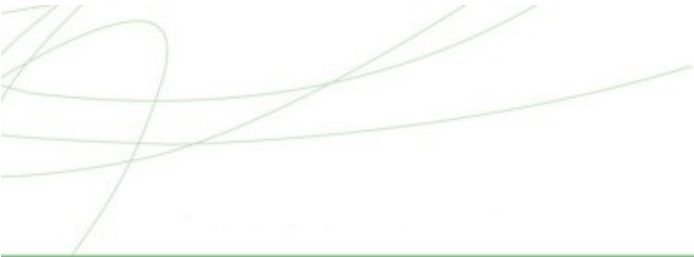
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1946
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	273
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dalbygdvegen 670
Postnummer: 7730
Sted: BEITSTAD
Kommune: Steinkjer
Bolignummer: H0101
Dato: 21.09.2023 7:34:43
Energi merkenummer: 87183ad1-7862-474f-90c4-bdff82342595

Kommunennummer: 5006
Gårdsnummer: 398
Bruksnummer: 36
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 185050998

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: 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 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 17: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: 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 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak utendørs**Tiltak 22: 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 23: 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 24: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 25: 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.



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 06.09.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	398	Bruksnr.	36	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Dalbygdvegen 670, 7730 BEITSTAD								

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

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
Delarealer	Delareal 13 968 m ² Arealbruk Spredt boligbebyggelse, Nåværende

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	398	Bruksnr:	36	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Dalbygdvegen 670, 7730 BEITSTAD						
Dato:	06.09.2023	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	25.10.2013	
Merknader:		



Steinkjer kommune



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 398

Bnr: 36

Adresse: Dalbygdvegen 670

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 144,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 716,00	Basert på siste års forbruk	104 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	0,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	2 285,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 270,00		
	Kr.			
SUM eks. mva.	Kr.	8 415,00		
25% mva.	Kr.	2 103,75		
SUM inkl. mva.		10 518,75		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	5 231,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år	Kr.	15 749,75		

Vannmålerstand pr 01.01.2023: 1154 m3
Totalt utfakt. forskudd 2023: 104 m3



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 398/36/0/0

Adresse: Dalbygdvegen 670

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp		X

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 18.09.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 7376735
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 398
Bruksnr: 36
Adresse: Dalbygdvegen 670, 7730 Beitstad

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	23.08.23	Feiehyppighet:	Kategori 1, høy sotdannelse
Siste tilsyn:	15.09.23	Neste tilsyn:	2028

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul Beta på stua i 1.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 765.- inkl. mva.

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

Avvik Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt	Under tilsynet ble det observert at skorstein er innkledd på alle fire sider i 2. etasje. 2 sider med glassfiberstrie og to sider ved veggplater. Oppstillingsvilkårene til den aktuelle skorsteinen sier at to sider skal være synlig til inspeksjon i alle etasjer.
Avvik Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt.	Sotluken er rusten og lås lar seg ikke åpne. Skorstein er derfor ikke innsisert fra sotluken. Mistenker at det er original sotluke med enkel dør. Kravet til sotluker er i dag at det skal være dobbel dør. Anbefaler at sotluken byttes.
Anm. Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt	Jøtul Beta: Under tilsynet ble det observert at pakning i dør er slitt og noe mangelfull. Hvelvplate er sundbrent og bør byttes.

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

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 3972/80
UR/gø

Erik Carlson
"Solliø"
Dalbygda
7730 Beitstad

TILBYGG FOR VINDFANG, VASKEROM, W.C. OG BAD.

Byggemelding datert 21.3.80 er mottatt.
Tilbygg er på 15 m².
Utslippstillatelse er gitt 14.7.80.

St. Bygn. råd
Sak. nr. 596/80
møte 12/8-80

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Sanitæranlegget skal av rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart. Utvendige ledninger skal utføres i samsvar med utslippstillatelse.
2. Vaskerom, bad og w.c. må ventileres over tak.
3. Farge på A-tak skal være koksgrå.

Saken refereres i bygningsråd 19. august.

De bes gi beskjed hertil for kontroll.

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

Steinkjer, den 15. juli 1980
I bygningssjefens fravær

Bjarne Skogseth
bygn. insp.



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Broder Carlson
Solli

7730 BEITSTAD

Vår ref:
98/02837-2/OVE

Arkiv
398/3

Deres ref:

Dato:
02.10.98

**Broder Carlson - Beitstad - 398/3 - Godkjent melding om tilbygg
gjødsekkjeller og driftsbygning**

Det vises til melding vedrørende tilbygg til driftsbygning mottatt av bygnings- og oppmålingsavdelingen den 04.05.98.

Meldingen behandles i samsvar med reglene i plan- og bygningslovens § 81.

Byggesaksseksjonen har følgende merknader til det arbeid som er meldt.

- Utforming, materialer, detaljer og farger må tilpasses eksisterende bygg.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at arbeidet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og byggeforskrift.

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

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Geir Gilde
bygnings- og oppmålingssjef

Odd Vengstad
avd.ingeniør

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR. 578/85
TIM/tv

Erik Carlson

7730 Beitstad

Ang. ferdigattest tilbygg på "Solli", 398/3,17,18 - Beitstad.

Ved kontroll på ovennevnte sted den 7.2.85 har bygningskontrollen konstatert at det anmeldte byggearbeid er fullført.

./,. Vedlagt følger ferdigattest.

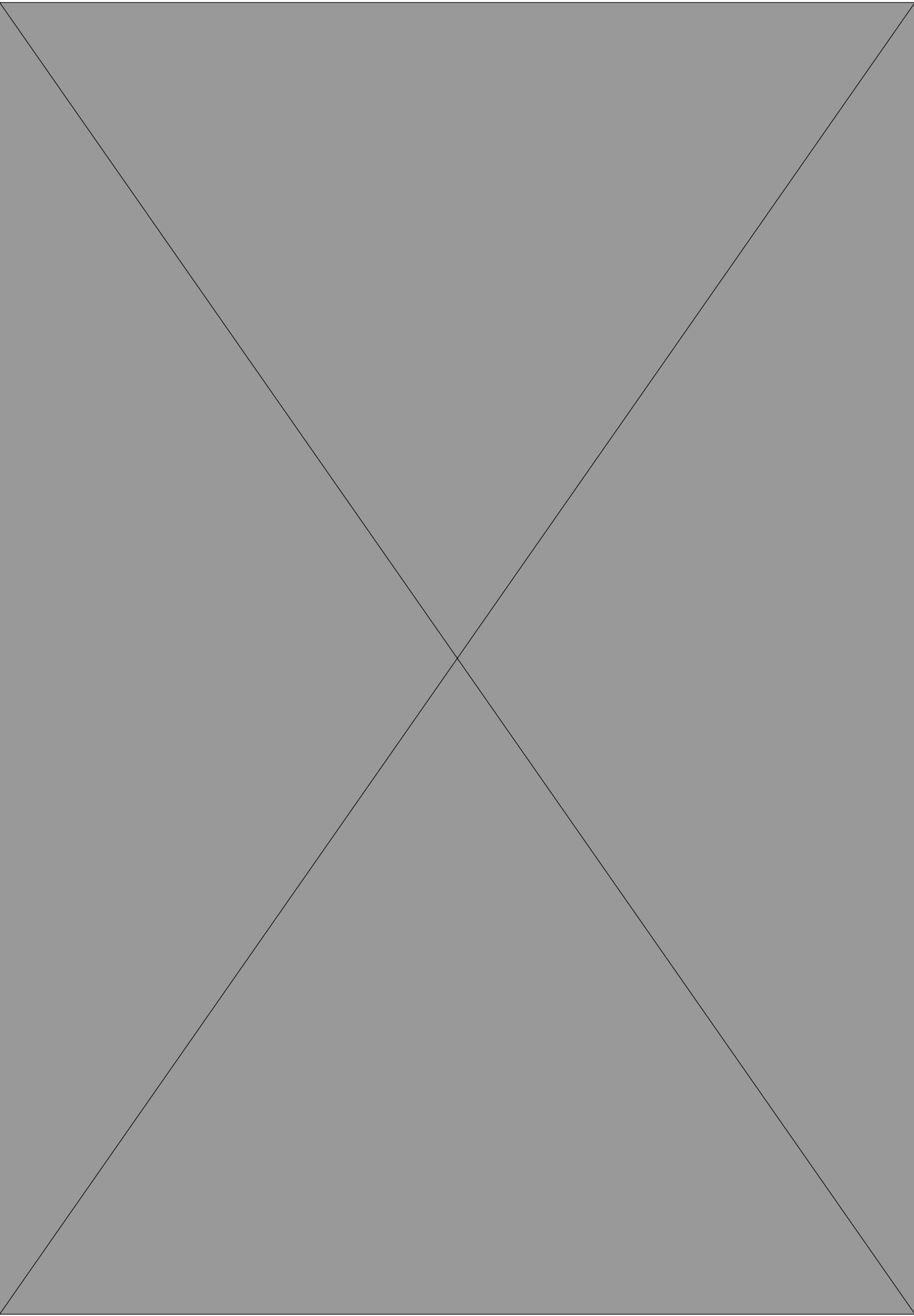
Bygningskontrollen vil bemerke at vaskerom skal ventileres over tak eller med elektrisk avtrekksvifte i vegg.

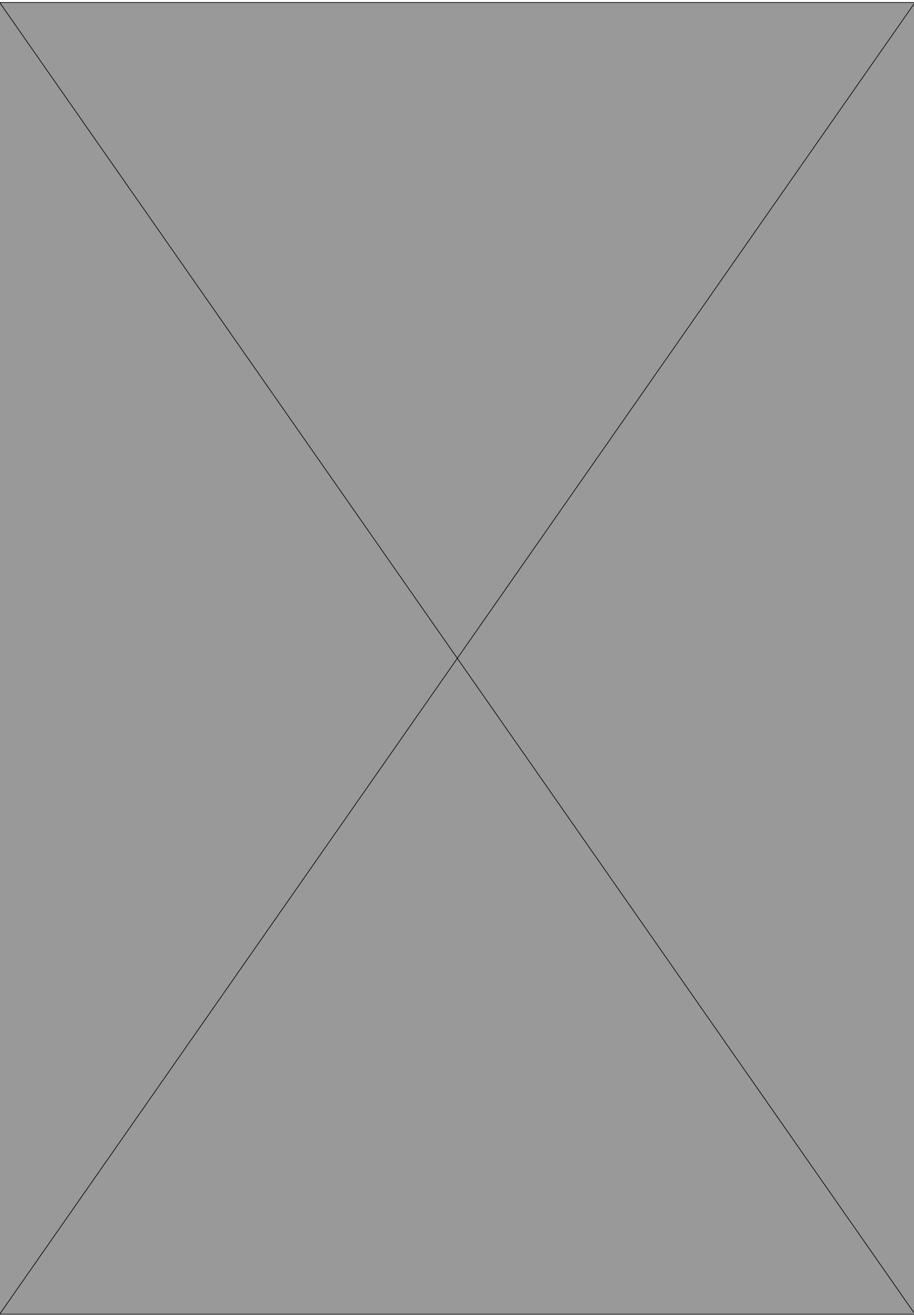
Rominndelingen er noe endret i forhold til godkjente tegninger.

Steinkjer, den 8. februar 1985

Håkon Holmli
avd.ing.

Thor I. Morken
ing.







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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er 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 riktige. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Dalbygdvegen 670
7730 BEITSTAD**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin**Oppdragsnummer:** 1708230359**Telefon:** 481 45 822
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

29.09.2023

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre