



aktiv.

Åsvegen 72, 7715 STEINKJER

**Heggesåsen | Romslig enebolig
over 3 plan | Ettertraktet
beliggenhet med god utsikt |
3 soverom og 2 stuer | Garasje**



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 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 82 240,-
Total ink omk.: Kr 3 272 240,-
Årlig festeavgift: Kr 911,-
Selger: Ottar Skålbones
Ingvild Kjøraas Johnsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 183/205 kvm
Tomtstr.: 606.1 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 196, bnr. 430
Oppdragsnr.: 1708240184

Heggesåsen | Romslig enebolig over 3 plan | Ettertraktet beliggenhet med god utsikt | 3

Innholdsrik bolig med attraktiv beliggenhet på Heggesåsen.
Velholdt bolig med kort veg til flotte turområder, gangavstand til skoler og sentrum.

Påkostninger de senere år:

2012 Bygde om soverom til bad. Tidligere bad er ble tatt i bruk som vaskerom.

2016 Byttet vinduer og bordkledning på sørveggen.

2017/2018 Nytt sikringsskap, oppgradert inntakskabel og overbelastningsvern til 3 stk 50A og nye kurser til vaskerom.

2019 Nytt gulv i soverom i kjeller etter vannskade.

2021 Nye bunnledninger (vann/kloakk/gråvann).



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	67
Energiattest	72
Nabolagsprofil	79
Tinglyst festekontrakt	82
Brev fra grunneier	84
Målebrev	86
Kommunale avgifter	88
Vedtak fra kommunen	89
Tegninger mottatt fra kommunen	93
Planopplysninger	97
Kommuneplankart	98
Situasjonskart	100
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 183 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 205 m²

TBA: 27 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 67 m²

1. etasje

BRA-i: 71 m²

BRA-e: 7 m²

2. etasje

BRA-i: 45 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

27 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Arealet på garasjen er å regne som ca.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

606.1 m²

Tomtebeskrivelse

Festet tomt på ca. 606 kvm.

Tomten er opparbeidet med plen og beplantning.

Grunneier/bortfester: Casper, Claus og Dag Lian og Sivert Lian Opdahl.

Årlig festeavgift: kr. 911,-

Regulering av festeavgift: Grunneiers representant opplyser følgende:

Det har tidligere vært brukt KPI, men grunneier har foretatt engangsløft for noen eiendommer, usikker på om Åsvegen skal justeres opp.

Neste regulering av festeavgift: 15.12.2030

Festekontrakten utløper 03.07.2053

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 03.07.2053. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Grunneiers representant opplyser at det når som helst er mulig å innløse tomten.

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

Årlig festeavgift

Kr 911

Festekontrakt datert

01.07.1954.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Heggåsåsen med kort veg inn til skogen og herlighetene som Byafjellet har å by på, både sommer og vinter. Herfra er det ikke langt til Skistadion der det har vært arrangert en rekke store skimesterskap friarelaer, sentrum, skoler, barnehage m.m. Gangavstand og flott utsikt til sentrum og deler av fjorden

Barnehage/Skole/Fritid

Egge barnehage (1-5 år) 1.4 km

Vikingen barnehage (1-5 år) 1.6 km

Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 2.4 km

Skolekrets

Egge barneskole (1-7 kl.) 0.9 km

Steinkjer skole (1-7 kl.) 2 km

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 2.4 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 1.6 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 2.4 km

Steinkjer vgs 2.4 km

Mære landbruksskole 14.4 km

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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 og eldre kobla glass. Eldre enebolig med tilhørende normal bruksslitasje. Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av garasjen.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 16.09.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Huset er bygd med betongsåle og betongvegger i kjeller uten fuktsperre.

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

Beskrivelse: Garasje er bygd i betong uten fuktsperre.

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

Beskrivelse: Rapport fra branntilsyn 2024. Er i gang med lukking av avvik.

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

Ja

Beskrivelse: Små sprekker i grunnmur ved to kjellervindu. Har vært stabilt i vårt eie (12 år)

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

Beskrivelse: Stokkmaur i 2016 i forbindelse med etterisolering av stuevegg. Utbedret av Pelias v/ Bulling.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har revet en del av veranda selv og satt opp 3 meter verandarekkverk. Har plan om å skifte verandadør selv før salg.

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

Beskrivelse: Branntilsynet har gjennomført kontroll i 2024. Er i gang med lukking av avvik.

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

Beskrivelse: Leietomt. Mulighet for å kjøpe tomte.

Tilleggskommentar:

Nytt vanninntak ligger grundt og det er derfor montert rør som tåler frost med tilhørende bryter for varmekabel som har tine-funksjon og driftsfunksjon vinterstid. Det er svarte prikker i bordkledning på nord-vegg. Mulig sopp.

Innhold

Underetasje:

Gang, soverom, vaskerom, toalettrom og kjellerstue. 3 boder, kott og plassbygd garderobeskap.

1. etasje:

Gang, bad, stue og kjøkken. Plassbygd garderobeskap og utvendig bod.

2. etasje:

Gang og 2 soverom. 2 boder, 4 knekott og 2 plassbygde garderobeskap.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Terreng rundt boligen er flatt, samt at det er terreng som skråer ned mot boligen på nordre side. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Enkelte taknedløp er avsluttet over bakken.

Anbefalte tiltak:

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen. Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Det kan ikke utelukkes at dreneringen må utbedres i nær fremtid.

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak:

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

Støttemur

Oppsummering:

Det registreres sprekker og skjevhet/retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak:

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Tiltak i nær fremtid må påregnes.

Rom under terreng

Oppsummering:

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

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak:

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

For videre omtale se pkt om «Drenering».

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering:

Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Det registreres skjevheter i søyler og fundament, samt at fundamenteringen er svak. Bl.a. fundamentering med jordspyd

som nesten ikke har innfesting i jorden. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 97 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering:

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader. Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Det registreres malingsavskalling. Trekledning mangler overflatebehandling på skjærflater (nedre del av bordkledning). Det er stedvis registrert manglende bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Da det ikke er stige opp til loftet er inspeksjonen begrenset til det man kan se fra gardintrapp fra loftsluken. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet. Det er ventil i bare en ende av loftet. Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Det registreres en mindre skade på taktro (knekt bord)

Anbefalte tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres. Bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon anbefales etablert. Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres. Skaden i taktroen anbefales utbedret. Nærmere inspeksjon av loftet anbefales når det er mulig.

Renner og nedløp

Oppsummering:

Det registreres ingen synlige skader på takrenner, men de var fulle av mose og diverse, så de var fylt med vann. Et nytt nedløp er sammenkoblet med ett gammelt, og koblingen er utført slik at øverste del ligger utenpå nedre del, noe som fører til at vann lekker utenpå nedløpet.

Anbefalte tiltak:

Takrenner må renses. Nevnte forhold med nedløp må utbedres så øverste del går inn i nedre del så man unngår lekkasje.

Taktekking

Oppsummering:

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et

vedlikeholdstiltak. Alder på taktekkingen er ukjent.

Anbefalte tiltak:

Fjerning av mose anbefales utført. Kontroll av tekkingens alder anbefales utført om det er mulig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Det registreres ujevnheter og skjevheter på gulv i sokkel. Dette skyldes sannsynligvis at gulvet ikke er godt avrettet før det ble lagt laminat. Det registreres stedvis knirk. Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue/kjøkken. Avviket er målt til 15 mm. Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Det er ikke påpekt behov for dette fra brannvesenets side. Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen. TG-2 er satt med bakgrunn i alder.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Dette gjelder siden av skapdør på høyskap ved stekeovn.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Utbedring av påviste skader anbefales utført.

Oppsummering av avtrekk:

Avtrekk har begrenset funksjon. Dette skyldes sannsynligvis tette filtre.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Utbedring av funksjon på avtrekk må utføres. Det er mulig at en vask av filter er tilstrekkelig, men det er ikke fastslått med sikkerhet.

Toalettrom

Oppsummering:

Det er etablert et TECE toalett, og de har en annen godkjent løsning ifm synliggjøring av lekkasjevann.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp: Trapp fra 1. etasje til 2. etasje

Oppsummering:

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak:

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

Avløpsrør

Oppsummering:

Det er ikke påvist noen stakeluke til kloakk i boenheten. Det bør undersøkes om staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt.

Anbefalte tiltak:

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte de eldste avløpsrørene.

Vannledninger

Oppsummering:

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i himling på den ene boden i kjelleren. Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av rørstrekk i bod i sokkelen er uisolerte og potensielt utsatt for frost. Stoppekran er plassert på vaskerom.

Anbefalte tiltak:

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmesentral

Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

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

Ventilasjon

Oppsummering:

Enkelte oppholdsrom mangler muligheten til ventilerings ut over muligheten til å åpne vindu.

Anbefalte tiltak:

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert på de rommene som mangler ventilerings ut over muligheten til å åpne vindu.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater:

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det opplyses om at ytterdel av ventilen mangler. Forholdet gis TG-2 og utvendig del bør monteres. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dagens tilstand, men påviste forhold anbefales utbedret.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Magnetlist på den ene dusjdøren har løsnet og må festes igjen. Det registreres små riss i servanten. Det er etablert et TECE toalett, og de har en annen godkjent løsning ifm synliggjøring av lekkasjevann. Det er en fuktskade i servantskap.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Nevnte forhold anbefales utbedret.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer og dører: Eldre vinduer og dører.

Oppsummering:

Det blir påvist sprekke i vindusglass på kjellervindu. Karmer er værslitte.

Omrammingsbord er ført helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende skader. Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Beslag/vridere på enkelte innvendige dører er løse.

Anbefalte tiltak:

Utskifting av vinduer med skade må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Eldre vinduer med kobla glass bør vurderes skiftet. TG-3 er satt pga ødelagt kjellervindu. Kostnadsoverslag er knyttet til skifte av ødelagt kjellervindu.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering:

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering:

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjellerstue. Ved hulltaking viste det seg at skillevegg var en betongvegg som var foret ut og kledd med panel på siden mot kjellerstuen. Fuktmåling er tatt i lekt nede ved gulv på utforingen.

Anbefalte tiltak:

Vaskerommet må totalrenoveres

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Lovlighet:

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 16.09.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggeår:

Bygde om soverom til bad. RørTek AS hadde rørleggerarbeidet - opplyst i egenerklæring. Det forefinnes dokumentasjon på el-arbeidet ifm ombyggingen, men ikke på resterende. Tidligere bad er ble tatt i bruk som vaskerom - 2012

Byttet vinduer og bordkledning på sørveggen. Faktura fra Askola (utførende bedrift) er

forevist - 2016

Nytt sikringsskap, oppgradert inntakskabel og overbelastningsvern til 3 stk 50A og nye kurser til vaskerom. Arbeid utført av NTE - opplyst i egenerklæring - 2017/2018

Nytt gulv i soverom i kjeller etter vannskade. Egeninnsats - 2019

Nye bunnledninger (vann/kloakk/gråvann). Arbeid opplyst utført av RørTek AS og Odd Einar Kne AS - opplyst i egenerklæring. Inntak vann er isotermrør med varmekabler.

Varmekablene må slås på før frost - 2021

Parkering

På egen gårdsplass.

Enkel garasje.

Forsikringsselskap

IF Forsikring

Polisenummer

0839932

Diverse

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

Ved bud så skal kjøper ta forbehold om oppdatering av takstrapport da denne er over 12 mnd .

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med elektrisitet, varmepumpe og ved.

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

Årsgebyr for feiing og tilsyn 428.-.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 190 000

Kommunale avgifter

Kr 19 201

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

I dette inngår avgift for vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Eiendommen har vannmåler.

Vannmålerstand pr 01.01.2024: 1860 m3.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 428.-.

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

Formuesverdi primær

Kr 848 525

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 224 396

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende

tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 196, bruksnummer 430 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/196/430:

26.02.1955 - Dokumentnr: 508 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 55

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

26.02.1955 - Dokumentnr: 508 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 55

BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

26.02.1955 - Dokumentnr: 507 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:196 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 190839 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:196 Bnr:430

01.01.2020 - Dokumentnr: 707221 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:196 Bnr:430

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for garasje og forstøtningsmur datert 20.10.1970.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål bolig.

Kopi av kart og bestemmelser for Kommunedelplan Sentrum, Id 50042018002, kan sees hos megler.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum

30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 250 (Transportgebyr bortfester)

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

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

82 240 (Omkostninger totalt)

98 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

100 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 272 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 288 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 290 940 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 82 240

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 1 875, -. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-.

Utlegg kommer i tillegg etter faktura (sikringsobligasjon, fotograf, tilstandsrapport og kopi tinglyste erklæringer) Dersom handel ikke kommer i stand, kan oppdragstaker kreve dekket markedspakke og utlegg uten hensyn til årsaken til at handelen ikke er kommet i stand, jf. eiendomsmeglingsloven kapittel 7. Meglerprovisjon, tilretteleggingshonorar og visning belastes ikke oppdragsgiver. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Tomas Høin

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

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

Salgsoppgavedato
04.07.2025



















Plantegning

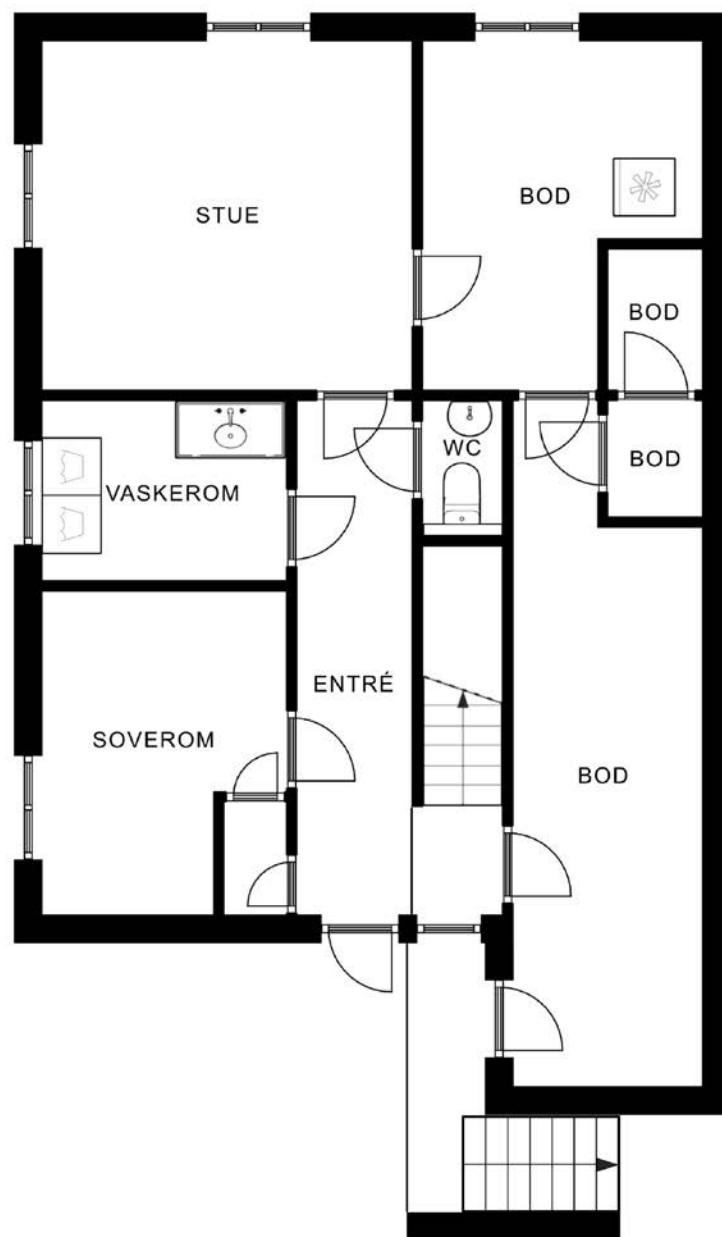


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

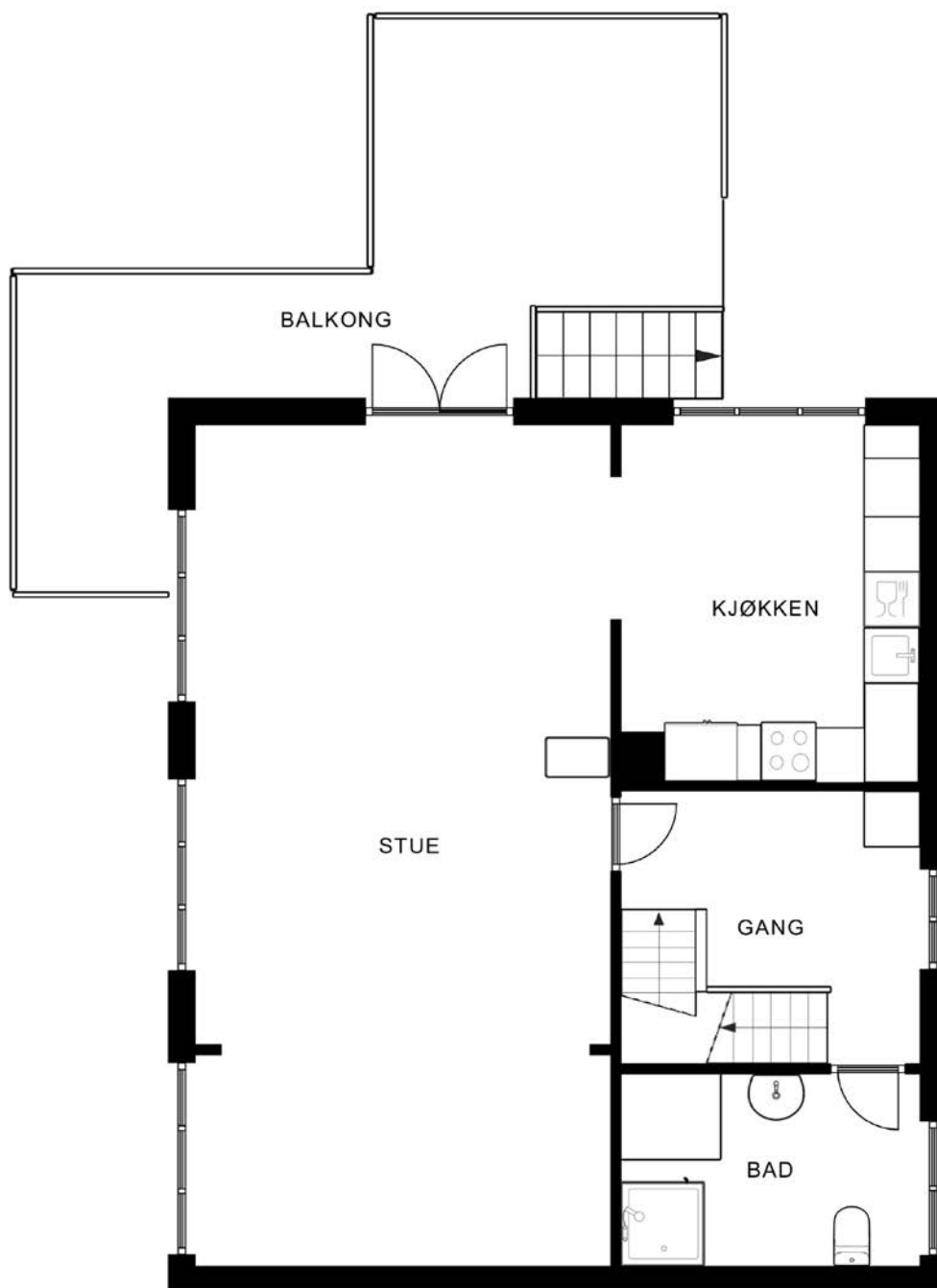


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

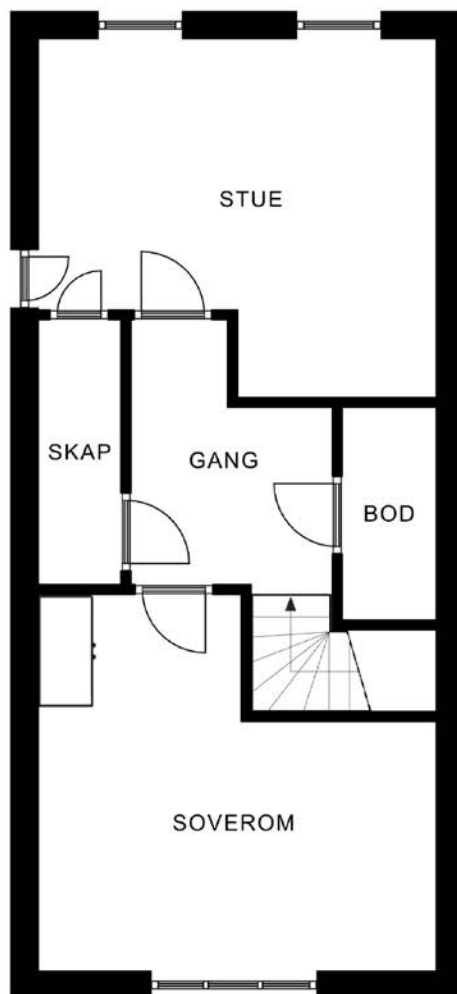


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Åsvegen 72 7715 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1954

BRA: 190 m²

BRA-i: 183 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

4

TG-2

22

TG-3

3

TG-IU

0



GNR: 196 BNR: 430

Tommy Berg
Norconsult Norge AS

tommy.berg@norconsult.com
41301188

Åsvegen 72
7715 Steinkjer

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21312>

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

Vinduer og dører: Eldre vinduer og dører.

Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass på kjellervindu.

Karmer er værslitte.

Omrammingsbord er ført helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende skader.

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

Beslag/vridere på enkelte innvendige dører er løse.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer med skade må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Eldre vinduer med kobla glass bør vurderes skiftet.

TG-3 er satt pga ødelagt kjellervindu.

Kostnadsoverslag er knyttet til skifte av ødelagt kjellervindu.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjellerstue. Ved hulltaking viste det seg at skillevegg var en betongvegg som var foret ut og kledd med panel på siden mot kjellerstuen. Fuktmåling er tatt i lekt nede ved gulv på utforingen.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Terreng rundt boligen er flatt, samt at det er terreng som skrår ned mot boligen på nordre side. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Enkelte taknedløp er avsluttet over bakken.

Anbefalte tiltak

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

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Det kan ikke utelukkes at dreneringen må utbedres i nær fremtid.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

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

Støttemur

Oppsummering

Det registreres sprekker og skjevhet/retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

Tiltak i nær fremtid må påregnes.

Rom under terreng

Oppsummering

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

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak

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

For videre omtale se pkt om «Drenering».

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Det registreres skjevheter i søyler og fundament, samt at fundamenteringen er svak. Bl.a. fundamentering med jordspyd som nesten ikke har innfesting i jorden.

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

Rekkverket blir målt til 97 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Det registreres misfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Det registreres malingsavskalling.

Trekledning mangler overflatebehandling på skjærflater (nedre del av bordkledning).

Det er stedvis registrert manglende bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Da det ikke er stige opp til loftet er inspeksjonen begrenset til det man kan se fra gardintrapp fra loftsluken.

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

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Det er ventil i bare en ende av loftet.

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Det registreres en mindre skade på taktro (knekt bord).

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon anbefales etablert.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Skaden i taktroen anbefales utbedret.

Nærmere inspeksjon av loftet anbefales når det er mulig.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres ingen synlige skader på takrenner, men de var fulle av mose og diverse, så de var fylt med vann.

Et nytt nedløp er sammenkoblet med ett gammelt, og koblingen er utført slik at øverste del ligger utenpå nedre del, noe som fører til at vann lekker utenpå nedløpet.

Anbefalte tiltak

Takrenner må renses.

Nevnte forhold med nedløp må utbedres så øverste del går inn i nedre del så man unngår lekkasje.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Alder på taktekingen er ukjent.

Anbefalte tiltak

Fjerning av mose anbefales utført.

Kontroll av tekingens alder anbefales utført om det er mulig.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres ujevnheter og skjevheter på gulv i sokkel. Dette skyldes sannsynligvis at gulvet ikke er godt avrettet før det ble lagt laminat.

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue/kjøkken. Avviket er målt til 15 mm.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Det er ikke påpekt behov for dette fra brannvesenets side.

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen.

TG-2 er satt med bakgrunn i alder.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Dette gjelder siden av skapdør på høyskap ved stekeovn.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedring av påviste skader anbefales utført.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon. Dette skyldes sannsynligvis tette filtre.

Anbefalte tiltak avtrekk

Utbedring av funksjon på avtrekk må utføres. Det er mulig at en vask av filter er tilstrekkelig, men det er ikke fastslått med sikkerhet.

Toalettrom

Oppsummering

Det er etablert et TECE toalett, og de har en annen godkjent løsning ifm synliggjøring av lekkasjevann.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp: Trapp fra 1. etasje til 2. etasje

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke til kloakk i boenheten. Det bør undersøkes om staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivarettatt

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte de eldste avløpsrørene.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i himling på den ene boden i kjelleren.

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av rørstrekk i bod i sokkelen er uisolerte og potensielt utsatt for frost.

Stoppekran er plassert på vaskerom.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

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

Varmesentral

Oppsummering

Eier tror ikke det er oljetank nedgravd på eiendommen.

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

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Ventilasjon

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert på de rommene som mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det opplyses om at ytterdel av ventilen mangler. Forholdet gis TG-2 og utvendig del bør monteres.

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

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men påviste forhold anbefales utbedret.

Oppsummering av sanitærutstyr

Magnetlist på den ene dusjdøren har løsnet og må festes igjen.

Det registreres små riss i servanten.

Det er etablert et TECE toalett, og de har en annen godkjent løsning ifm synliggjøring av lekkasjevann.

Det er en fuktskade i servantskap.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Nevnte forhold anbefales utbedret.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
16.8.2024

Rapportdato
16.9.2024

Hjemmelshavere

Navn:	Casper Lian	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Claus Lian	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Dag Lian	Tilstede ved inspeksjon:	Nei
Navn:	Ingvild Kjøraas Johnsen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Ottar Skålbones	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Sivert Lian Opdahl	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Åsvegen 72, 7715 Steinkjer						
Kommunenr:	5006	Gårdsnr:	196	Bruksnr:	430	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			
Byggeår:	1954 - Basert på at oppmåling av tomten ble foretatt i starten av 1954.						
Boligtype:	Enebolig						

Generell beskrivelse av boligen:

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

Eldre enebolig med tilhørende normal bruksslitasje.

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av garasjen.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012	Bygde om soverom til bad. RørTek AS hadde rørleggerarbeidet - opplyst i egenerklæring. Det forefinnes dokumentasjon på el-arbeidet ifm ombyggingen, men	Ja

	ikke på resterende. Tidligere bad er ble tatt i bruk som vaskerom.	
2016	Byttet vinduer og bordkledning på sørveggen. Faktura fra Askola (utførende bedrift) er forevist.	Ja
2017/2018	Nytt sikringsskap, oppgradert inntakskabel og overbelastningsvern til 3 stk 50A og nye kurser til vaskerom. Arbeid utført av NTE - opplyst i egenerklæring.	Ja
2019	Nytt gulv i soverom i kjeller etter vannskade. Egeninnsats.	Nei
2021	Nye bunnledninger (vann/kloakk/gråvann). Arbeid opplyst utført av RørTek AS og Odd Einar Kne AS - opplyst i egenerklæring. Inntak vann er isothermrør med varmekabler. Varmekablene må slås på før frost.	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	190	183	7	0	27
Garasje	15	0	15	0	0
Totalt m²	205	183	22	0	27

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	67	67	0	0	0
1. etasje	78	71	7	0	27
2. etasje	45	45	0	0	0
Totalt m²	190	183	7	0	27

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	66	42	24	Gang, soverom, vaskerom, toalettrom og kjellerstue.	3 boder, kott og plassbygd garderobereskap.
1. etasje	78	71	7	Gang, bad, stue og kjøkken.	Plassbygd garderobereskap og utvendig bod.
2. etasje	45	35	10	Gang og 2 soverom.	2 boder, 4 knekott og 2 plassbygde garderobereskap.
Totalt m²	189	148	41		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	15	0	15	0	0
Totalt m²	15	0	15	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	15	0	15		Garasje.
Totalt m²	15	0	15		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Arealet på garasjen er å regne som ca.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
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	TG-2
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Terreng rundt boligen er flatt, samt at det er terreng som skrår ned mot boligen på nordre side. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Enkelte taknedløp er avsluttet over bakken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Det kan ikke utelukkes at dreneringen må utbedres i nær fremtid.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
-------------------------	------------------------

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Det er etablert en støttemur i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	
TG-2	
Det registreres sprekker og skjevhet/retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.	
Tiltak i nær fremtid må påregnes.	

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder. Det er bodene som er under terrengnivå.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	
TG-2	
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.	
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

For videre omtale se pkt om «Drenering».

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en balkong i betong og impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er påbygd betydelig etter byggeår, men det er ukjent når.	
Balkongen er redusert noe i størrelse nå i år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
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 befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres skjevheter i konstruksjonen,	
Det registreres skjevheter i søyler og fundament, samt at fundamenteringen er svak. Bl.a. fundamentering med jordspyd som nesten ikke har innfesting i jorden.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket blir målt til 97 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.6 Vinduer og dører: Fra 2016 og nyere

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
To-fløyet balkongdør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene ble skiftet i 2016.	
Balkongdøren ble skiftet i 2024.	
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	TG-1
Det opplyses om at balkongdøren er montert etter befaringen, så undertegnede har ikke sett annet enn et bilde av døren montert i boligen.	

6.7 Vinduer og dører: Eldre vinduer og dører.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Terrassedør med glass.	
Vinduer med koblet glass.	
Innvendige profilerte og slette dører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer fra byggeår, fra 2006, 2002 og en del vinduer uten produksjonsdato.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det blir påvist sprekk i vindusglass på kjellervindu. Karmer er værslitte. Omrammingsbord er ført helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende skader. Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Beslag/vridere på enkelte innvendige dører er løse.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av vinduer med skade må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandlinger må påregnes. Eldre vinduer med kobla glass bør vurderes skiftet. TG-3 er satt pga ødelagt kjellervindu. Kostnadsoverslag er knyttet til skifte av ødelagt kjellervindu.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttervegger ble etterisolert og fikk ny bordkledning - opplyst i egenerklæring.	
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?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader. Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Det registreres malingsavskalling. Trekledning mangler overflatebehandling på skjærflater (nedre del av bordkledning). Det er stedvis registrert manglende bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft

Kaldtloft

Konstruksjonen er en delvis lukket konstruksjon.

Loftet er innredet og oppbygd med A-takstoler/taksperrer og knekott.

Det er et lite kaldloft over hanebjelker.

Det er etablert en luke til kaldloftet, men det er ingen stige på luken.

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

Ja

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

Nei

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Da det ikke er stige opp til loftet er inspeksjonen begrenset til det man kan se fra gardintrapp fra loftsluken.

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

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Det er ventil i bare en ende av loftet.

Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, noe som er et symptom på utilstrekkelig lufting.

Det registreres en mindre skade på taktro (knekt bord).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.

Bedre adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon anbefales etablert.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Skaden i taktroen anbefales utbedret.

Nærmere inspeksjon av loftet anbefales når det er mulig.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Renner og nedløp er skiftet, men det er ukjent når.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres ingen synlige skader på takrenner, men de var fulle av mose og diverse, så de var fylt med vann.	
Et nytt nedløp er sammenkoblet med ett gammelt, og koblingen er utført slik at øverste del ligger utenpå nedre del, noe som fører til at vann lekker utenpå nedløpet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Takrenner må renses.	
Nevnte forhold med nedløp må utbedres så øverste del går inn i nedre del så man unngår lekkasje.	

6.11 Takkonstruksjon

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

6.12 Takteking

Type teking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent.	
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 tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Alder på taktekkingen er ukjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fjerning av mose anbefales utført.	
Kontroll av tekkingens alder anbefales utført om det er mulig.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.	
Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).	
Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulv i sokkel er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres ujevnheter og skjevheter på gulv i sokkel. Dette skyldes sannsynligvis at gulvet ikke er godt avrettet før det ble lagt laminat.	
Det registreres stedvis knirk.	
Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue/kjøkken. Avviket er målt til 15 mm.	
Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er etablert en vedovn på stuen.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/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	TG-2
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Det er ikke påpekt behov for dette fra brannvesenets side.	
Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen.	
TG-2 er satt med bakgrunn i alder.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Dette gjelder siden av skapdør på høyskap ved stekeovn.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Utbedring av påviste skader anbefales utført.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk har begrenset funksjon. Dette skyldes sannsynligvis tette filtre.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Utbedring av funksjon på avtrekk må utføres. Det er mulig at en vask av filter er tilstrekkelig, men det er ikke fastslått med sikkerhet.	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne?	Ja
Er det manglende dreksåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd systerne?	Nei, annen godkjent løsning
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det er etablert et TECE toalett, og de har en annen godkjent løsning ifm synliggjøring av lekkasjevann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.19 Trapp: Trapp fra underetasje til 1. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1

6.20 Trapp: Trapp fra 1. etasje til 2. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
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	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige avløpsrør er av plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av avløpsanlegget er byttet ifm oppgradering/etablering av våtrom.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke til kloakk i boenheten. Det bør undersøkes om staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte de eldste avløpsrørene.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system, Jern
Synlige vannledninger er av jern, kobber og «rør i rør» system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Store deler av vannledningene er skiftet/etablert etter byggeår. Rør i rør systemet er fra etableringen av badet i 2012. Når resten av arbeidet er utført er ukjent.	
Er det etablert fordelerskap?	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	TG-2
Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i himling på den ene boden i kjelleren.	
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Deler av rørstrekk i bod i sokkelen er uisolerte og potensielt utsatt for frost.	
Stoppekran er plassert på vaskerom.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

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

6.23 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 i juni 2024, og påviste avvik er lukket.

6.24 Varmesentral

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Varmepumpe med produksjonsår 2011.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

Oppsummering av varmesentral

TG-2

Eier tror ikke det er oljetank nedgravd på eiendommen.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1996	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Enkelte oppholdsrom mangler muligheten til ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert på de rommene som mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.	

6.27 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble ombygd fra soverom i 2012.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det opplyses om at ytterdel av ventilen mangler. Forholdet gis TG-2 og utvendig del bør monteres.

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

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men påviste forhold anbefales utbedret.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd systerne, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Annen godkjent løsning
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Magnetlist på den ene dusjdøren har løsnet og må festes igjen.	
Det registreres små riss i servanten.	
Det er etablert et TECE toalett, og de har en annen godkjent løsning ifm synliggjøring av lekkasjevann.	
Det er en fuktskade i servantskap.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Nevnte forhold anbefales utbedret.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Nevner igjen at utvendig del av avtrekket mangler og må monteres. Dette forholdet gis TG-2.	

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 stue.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er forevist dokumentasjon på elektrikerarbeidet ifm våtrommet. Annen dokumentasjon er ikke forevist.	
Annen relevant dokumentasjon anbefales fremskaffet om mulig.	

6.28 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjellerstue. Ved hulltaking viste det seg at skillevegg var en betongvegg som var foret ut og kledd med panel på siden mot kjellerstuen. Fuktmåling er tatt i lekt nede ved gulv på utforingen.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

6.29 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240184	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ingvild Kjøraas Johnsen	Ottar Skålbones
Gateadresse	
Åsvegen 72	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7715
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	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	11
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	0839932

Document reference: 1708240184

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, kun av faglært
Beskrivelse	Bygd om soverom til Bad i 2012
Arbeid utført av	RørTek (Bademiljø)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Totalrenovert Bad bygd i 2012
-------------	-------------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nye bunnledninger (Vann/ kloakk/ gråvann) i 2021
Arbeid utført av	Odd Einar Kne AS / Rør Tek

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Huset er bygd med betongsåle og betongvegger i kjeller uten fuktsperre
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Garasje er bygd i betong uten fuktsperre
-------------	--

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

Beskrivelse	Rapport fra branntilsyn 2024. Er i gang med lukking av avvik.
-------------	---

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Små sprekker i grunnmur ved to kjellervindu. Har vært stabilt i vårt eie (12 år)
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Stokkmaur i 2016 i forbindelse med etterisolering av stuevegg. Utbedret av Pelias v/ Bulling.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap, oppgradert inntakskabel og overbelastningsvern til 3*50A. Nye kurser til vaskerom.
Arbeid utført av	NTE

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.sjekk utført av NTE i 2024. Utbedring av rapport i 2024.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har skiftet gulv i soverom kjeller etter vannskade i 2019 (forsikringssak).

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 ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har revet en del av veranda selv og satt opp 3 meter verandarekkverk. Har plan om å skifte verandadør selv før salg.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Soverom i 1. etg. ombygd til Bad i 2012. Gammelt Bad tatt i bruk som vaskerom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Branntilsynet har gjennomført kontroll i 2024. Er i gang med lukking av avvik.

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

Leietomt. Mulighet for å kjøpe tomte.

Document reference: 1708240184

Tilleggskommentar

Nytt vanninntak ligger grundt og det er derfor montert rør som tåler frost med tilhørende bryter for varmekabel som har tine-funksjon og drifts-funksjon vinterstid. Det er svarte prikker i bordkledning på nord-vegg. Mulig sopp.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708240184

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingvild Kjøraas Johnsen	e6acf534023e2bf6da38480 a962a425bfdae9a0d	11.08.2024 11:03:12 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

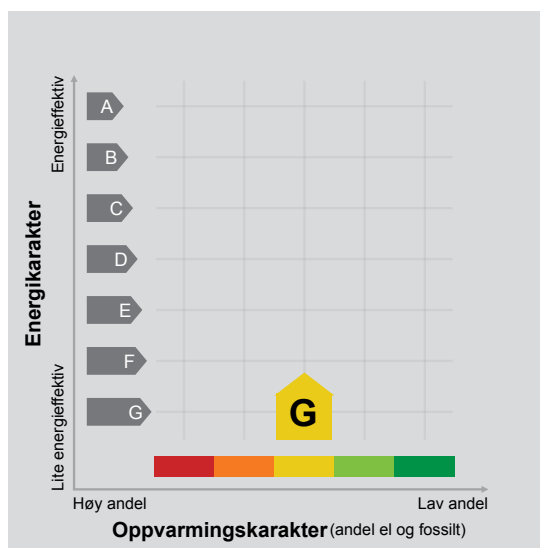
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ottar Skålbones	864f34b6f13cb68ec4c2112ff 0ecf317c459aa03	11.08.2024 11:00:52 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240184

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

ENERGIATTEST

Adresse	Åsvegen 72
Postnummer	7715
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	196
Bruksnummer	430
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184955954
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-10644
Dato	16.08.2024



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

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

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

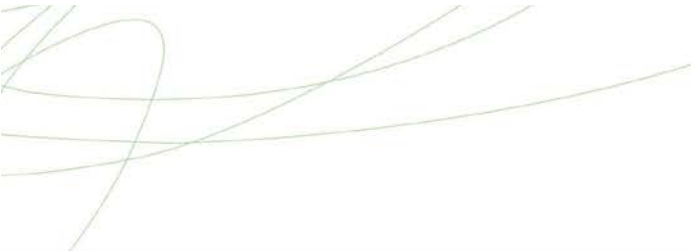
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 23 333 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

23 333 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

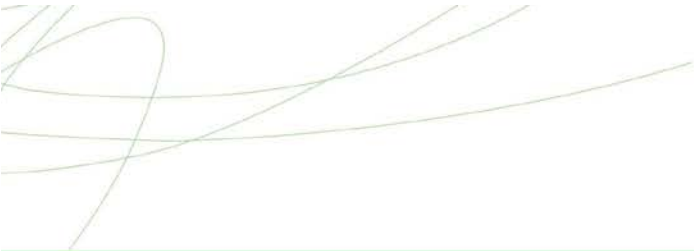
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Montere urbryter på motorvarmer

- Etterisolering av yttervegg
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt 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	1954
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	189
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
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. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 19: 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 20: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 24: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin

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

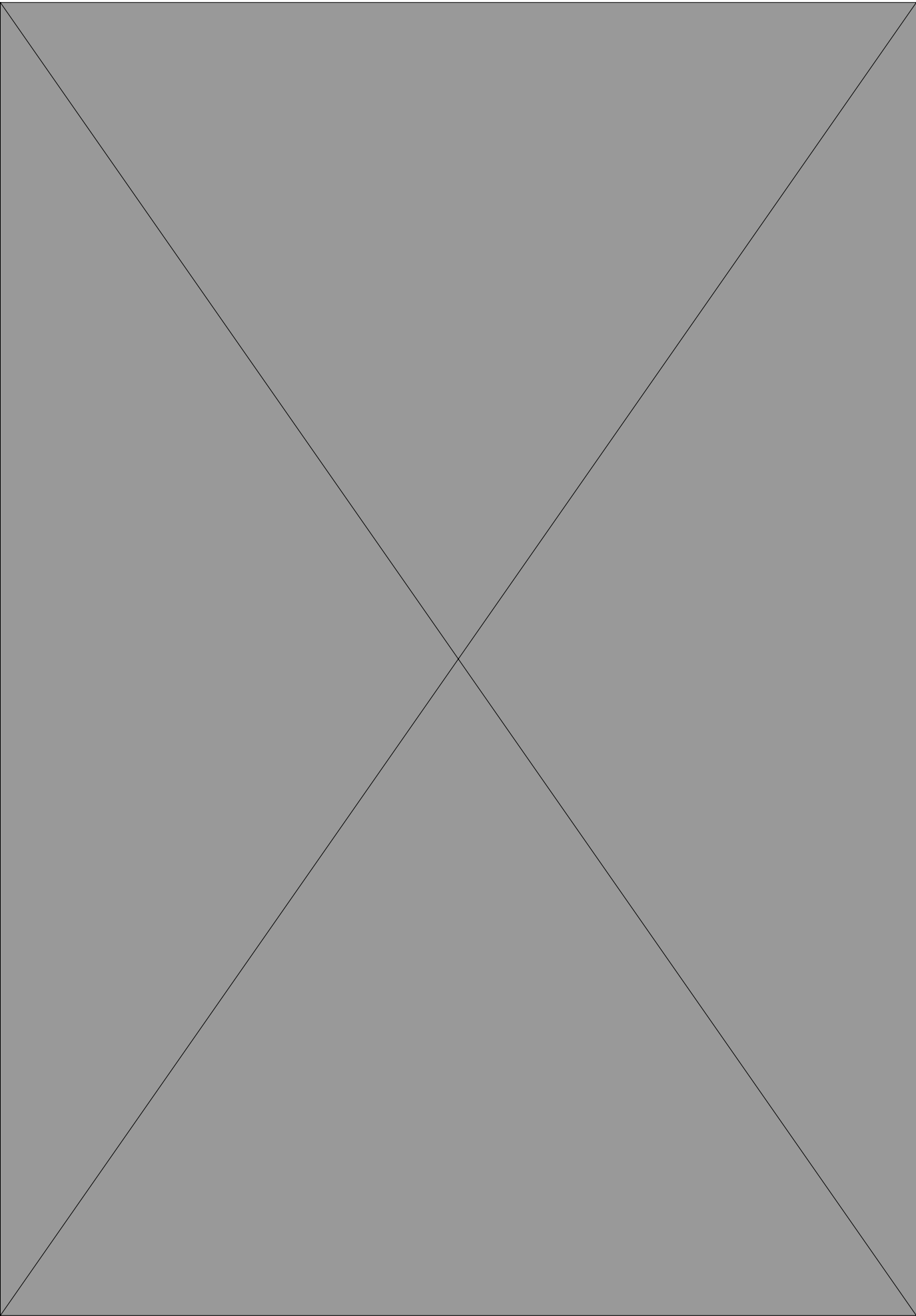
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

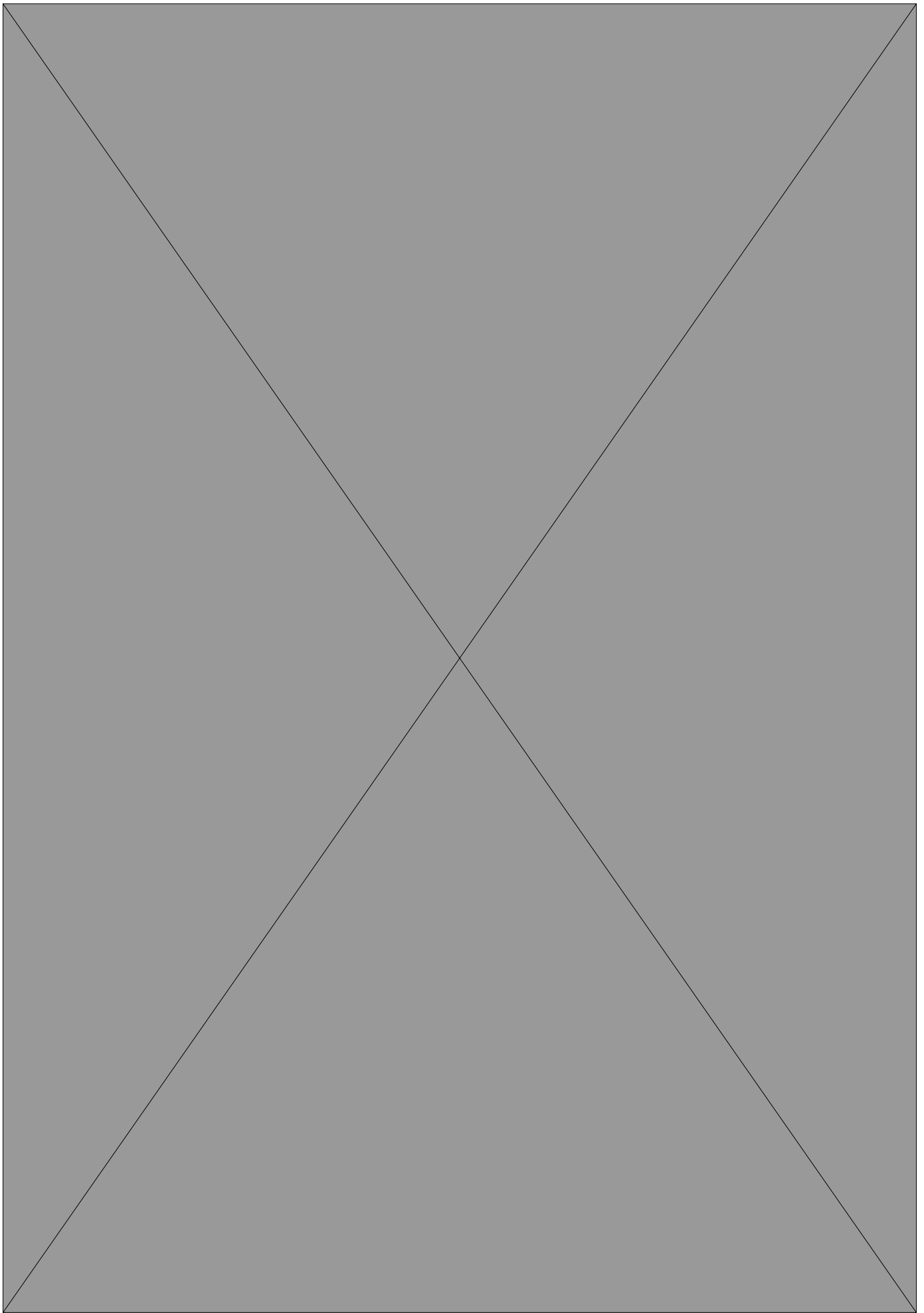
Tiltak 25: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

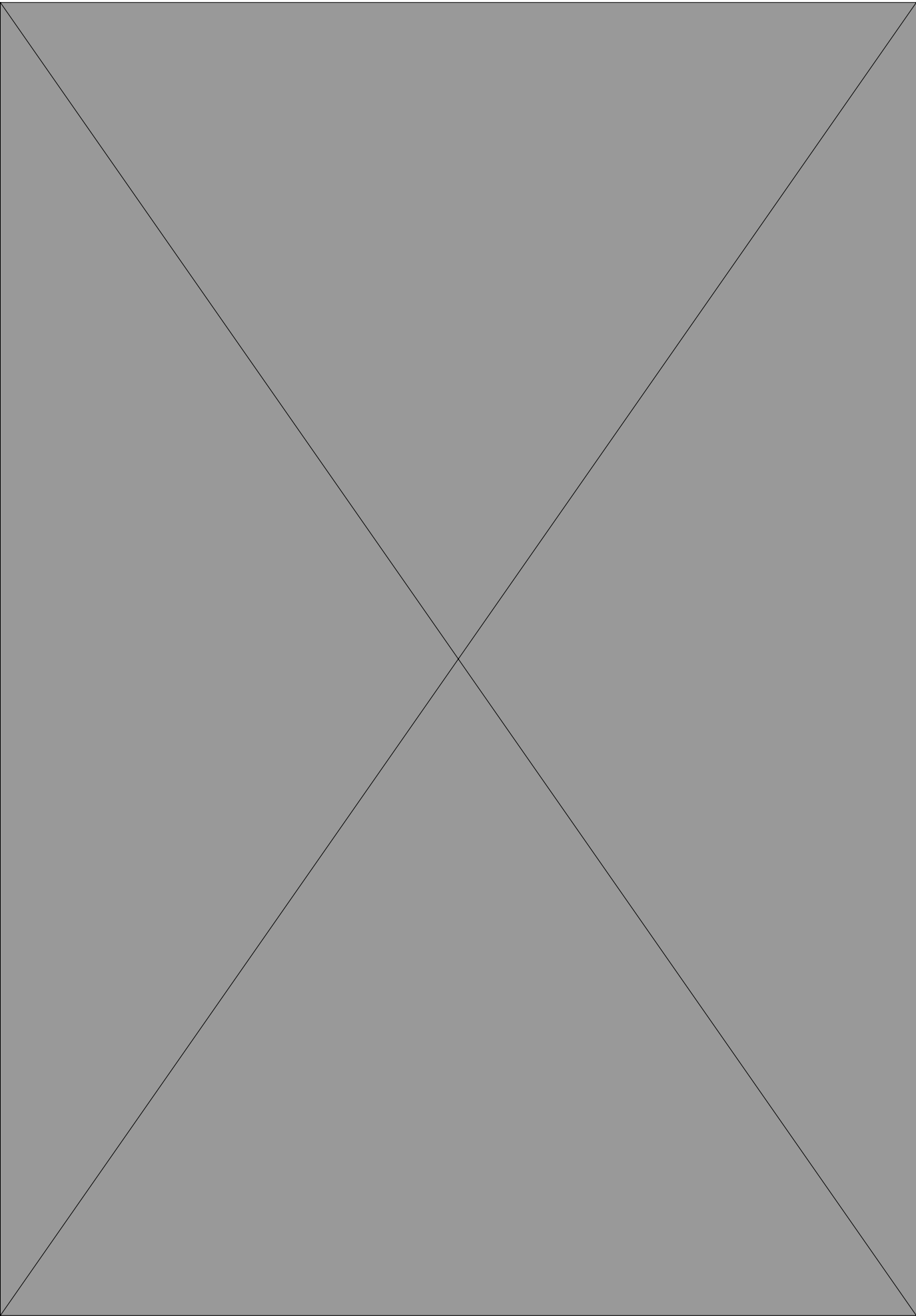
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 26: 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.







feste 982.

Dagboksnr. 508 del. 26.12-55
Inderøy sakenskriverembeteF e s t e k o n t r a k t .

Vi, underskrevne, Aase Benum og Thoralf Lian, som eiere av Hegge, gnr.3, bnr.1 i Egge, (nedenfor benevnt grunneierne), og herr Ragnar Lindseth, Beitstad, f. (nedenfor benevnt festeren), har inngått følgende festekontrakt:

1. Grunneierne bortfester til festeren for bebyggelse en tomt av Hegge gnr.3, bnr.1. Festeretten kan overdrages til senere eiere av de på tomta stående hus. -Festeren plikter å holde tomta inngjerdet.
2. Tomtas størrelse er 601,476 kvm. og med grenser som fastsatt i målerbrev utferdiget av Egge Bygningsråd 11.2.1954. Grensestener for tomta er nedsatt. Tomta er Aasvegen nr. 72.
3. Festetiden settes til 99 - nittini - år reknet fra 1. ^{juli} 1954.
4. Den årlige avgift settes til kr. 54,13 - femtifire 13/100. Avgiften skal betales forskuddsvis og halvårsvis i terminer pr. 1.7 og 30.12. Grunneierne har rett til å forlange at avgiften hvert år pr. 1.juli skal betales til Aase Benum eller suksessor mens avgiften pr. 30.desember skal erlegges til Thoralf Lian eller suksessor. Inntil videre er bestemt at avgiften skal innbetales til overrettssakfører Per Kr. Rygh, Steinkjer, som representant for begge grunneierne. Om ønskes kan avgiften da betales for det hele år under ett. - Ved kontraktens undertegnelse betaler festeren til grunneierne en innbykslingsavgift med kr. 54,13.
5. Til sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneierne seg pant i de til enhver tid på tomta stående bygninger med prioritet nest etter et festeren bevilget lån av Norges Småbruk- og Bustadbank, Den Norske Stats Husbank eller av en annen bank. Hvis festeren får sitt lån av Husbanken eller av Småbruk- og Bustadbanken, har grunneierne her nevnte pantesikkerhet etter det rentebærende lån og nedskrivningsbidraget resp. stønadslånet. Grunneierne skal imidlertid ha 1ste prioritet for inntil 1 - ett - års forfallede avgift, uansett i hvilken bank bebyggelsen belånes. Såfremt ikke grunnleien erlegges i rett tid, er grunneierne berettiget til uten forutgående søksmål og dom å stille pantet til offentlig auksjon for i dets utbringende å søke skadesløs dekning. Varsel vedtas som for innenbygdsboende bestemt.



- 2 -

6. Hvis husene på tomta ikke blir påbegynt gjenoppbygget innen 2 - to - år etter at bebyggelsen er ødelagt ved ildebrann eller ved annen hendelig ulykke eller er blitt nedrevet, kan grunneierne, om de ønsker det, anse festeforholdet som opphørt og forlange denne kontrakt avlyst mot attest fra lensmannen i Stod for at gjenoppbygging ikke er påbegynt innen nevnte frist.
7. Hvis Norges Småbruk- og Bustadbank, Husbanken, eller evtl. en annen bank, yter lån mot pant i tomtas bebyggelse, skal sålenge pantelånet påhviler husene:
- a) tomta ikke kunne kreves ryddiggjort.
 - b) grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
 - c) banken - i tilfelle av festededighet være berettiget til å anta ny fester på vilkår som i denne festekontrakt fastsatt for den gjenstående del av lånets tilbakebetalingstid. Etter festetias utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningsstia med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer betalt av festeren og dennes forgjengere. I tilfelle av at partene ikke blir enige om vilkårene for festekontraktens forlengelse, avgjøres vilkårene ved lovlig skjønn.
8. Grunneierne plikter å sørge for at tomta er fri for heftelser som er bedre prioritert enn nærværende festekontrakt.
9. Festeren betaler omkostningene ved avfættelsen av denne kontrakt samt stempel og tinglysningsgebyr.

Kontrakten er utferdiget i 3 eksemplarer, idet hver av partene har fått sitt eksemplar.

Hegge gård pr. Steinkjer, den 3. juli 1954.

Som grunneiere:

Aase Benum

Thoralf Lian

Jeg bekrefter at fru Aase Benum, herr Thoralf Lian og herr Ragnar Lindseth alle i mitt nærvær har underskrevet ovenstående festekontrakt. Likeså bekrefter jeg at de alle er myndige.

Hegge gård pr. Steinkjer, den 3. juli 1954.

Per Kr. Rygh

overrettssakfører.

TV.

Fam Lian V/ Steinkjer Advokatene

Vår referanse:
1708240184

Vår saksbehandler:
Trine C.Ingebrigtsen

Telefon:
418 47 600

Vår dato:
23.06.2024

**Salg av Åsvegen 72, 7715 Steinkjer,
gnr. 196, bnr. 430 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune
Eier: Ottar Skålbones og Ingvild Kjøraas Johnsen**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 911,- kroner Forfallsdato: 15.12.2024

Neste avtalte regulering: 15.12.2030

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): Det har tidligere vært brukt KPI, men grunneier har foretatt engangløft for noen eiendommer, usikker på om Åsvegen skal justeres opp.

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 15.12.2020

Avtalt utløp av festekontrakten: 3. juli 2053

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ☐ Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ☐ Ja ☒ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ☒ Ja ☐ Nei

For evt. innløsning av tomten, ta kontakt med adv. Bertil V. Smalås, e-post: bvs@steinkjeradvokatene.no

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? Når som helst

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? ☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☒ Ja ☐ Nei Kr 1.250,- inkl. mva. _____ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: ☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

**Steinkjeradvokatene**Postboks 2514, 7729 Steinkjer, tlf. 741 50 810
E-post: firmapost@steinkjeradvokatene.no
Org.nr. 947 948 946

Bortfesteres underskrift

Telefonnummer 74150810E-post firmapost@steinkjeradvokatene.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Namsos

Trine Calligaro Ingebrigtsen
Koordinator/Eiendomsmegler
trine.calligaro.ingebrigtsen@aktiv.no

Nr. 2254.
På tegnet for Søn & Sørensen A/S
4. 31.

Ragnar Lindseth.

Påtegning:)

Rege HERRED

MÅLBREV

over
parsell Asvegen nr. 72 av gnr. 3 bnr. 1

utstedt av oppmålingsjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning

Oppmålingsjefens arkiv.

J.nr.

L.nr.

T.nr.

K.nr.

) F. eks. tilgelyng, eventuelt røtter, skjuring o.s.v.

Torsdag den 11. februar 1954 ble det holdt kart- og oppmålingsforretning i henhold til Lov om bygningsvesen-
 ret av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om
 endring i lov om bygningsvesenet av 22 februar 1924 §§ 57,
 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger,
 over: g.nr. 3 b.nr. 1 i h.h. herred.
 Forretningen er foranlediget av
 herr Toralf Lian og fru Anne Lian,
 som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

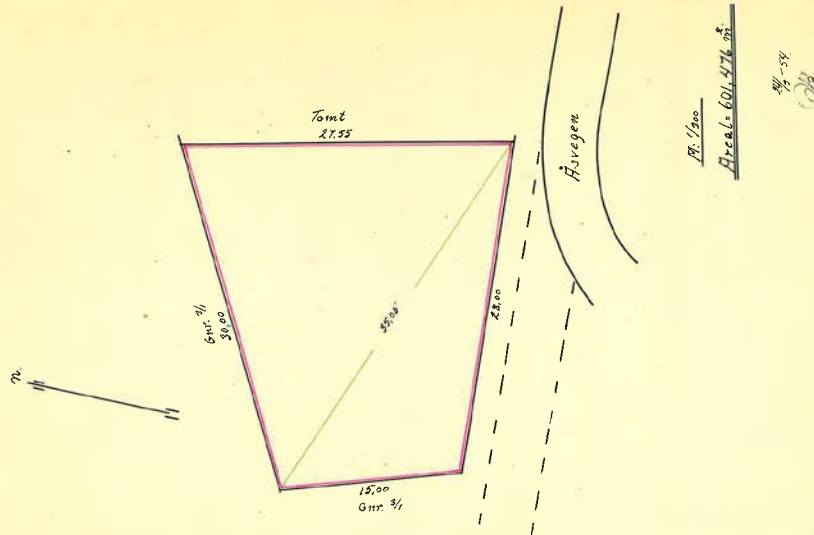
Forretningen ble administrert av oppmålingssejeren
 i overvær av kartvitne Asm. Hagen og Olaf Sakschaug.
 Ved forretningen møtte: l)
 Eierne av Hagen gård, fru Anne Lian og Toralf Lian var
 underrettet, men møtte ikke.

Tantebeskrivelse:
 I nord til hovedbølet, rett linje 30,00 m.
 I øst til nabotomt, rett linje 27,55 m.
 I syd til lagsen, rett linje 28,00 m.
 I vest til hovedbølet, rett linje 15,00 m.
 Alle hjørner er merket med nedsatte jernrør.
 Tomtens areal er 601,476 m².

Esse Bygningsråd, Steinkjer, den 11/2 1954.
 Olav Austvik.
 Asm. Hagen.
 Olaf Sakschaug.
 kartvitne.

Retts utskrift av oppmålingsprotokollen attesteres.
 Esse Bygningsråd, Steinkjer, den 24/3 1954.
 Olav Austvik.

*) Her påføres navn samt gnr. og bnr. alle parter og naboer som matter, dessuten opplyses hvem
 som er fiskefomsidig innleid, men ikke matter.
 Teksten videre redigert av oppmålingssejeren (jf. forskriftens § 8, 2). En har omalt: Grøndalshofing,
 hvis skid er foretatt, hvem som har påvitt eller avvist grensen, hvilke dokumenter det er henviset
 til o. l. Videre kommer grunnbokvisene med arealoppave og tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.





KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 196

Bnr: 430

Adresse: Åsvegen 72

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 357,96	Basert på siste års forbruk	68 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 829,20	Basert på siste års forbruk	68 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 370,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 9 376,16		
	25% mva.	Kr. 2 344,04		
	SUM inkl. mva.	11 720,20		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	7 481,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 19 201,20		

Vannmålerstand pr 01.01.2024:

1860 m3

Totalt utfakt. forskudd 2024:

34 m3

STEINKJER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN
BUSTADNEMNDA
HUSNEMNDA



J.NR.

O/Tr.

U t s k r i f t

av forhandlingsprotokollen for Steinkjer Bygningsråd .-

År 1965 den 2. februar holdt Steinkjer Bygningsråd møte.
Tilstede var samtlige medlemmer, unntagen S.Magelsen, Aasm.
Flyum og fru Ellen Melhus .-

Hvor da:

Sak 33/65. Garasje - forstøtningsmur - Åsvegen nr. 72 -
Ragnar Lindseth.

Ref. brev , datert 16.1.65, ang. oppføring av
garasje og forstøtningsmur.

Enstemmig vedtak:

Anmeldelsen godkjennes.

Hva angår sprengning må henvendelse skje til
Lensmannen i Stod.

Avløpsledningen anmeldes til byingeniøren.-

Arne Eggen (s.) Jarle Hatling (s.) Annar Holm (s.)

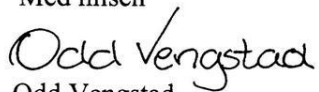
 Thorbjørn Austheim (s.) Svein Høvde (s.)

Riktig utskrift bekreftes:

Arne Eggen

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen



Odd Vengstad
fagansvarlig



Halvor Gresseth
byggesaksbehandler

Vedlegg: Fakturagrunnlag/gioblankett
Tegninger



STEINKJER KOMMUNE
Avdeling for brannvern og byggesak

Trond Lindseth
Åsv. 72

7715 Steinkjer

Vår ref:
03/4393-0/HAGR

Arkiv
196/430/L42

Deres ref:

Dato:
23.09.03

Godkjent melding om tiltak

Gnr/Bnr./Fnr./Snr. 196 / 430	Adresse: Åsveien 72, 7715 Steinkjer	
Tiltakshaver: Trond Lindseth		
Tiltakets art: Tilbygg	Bruksareal i m ²	Byggets art: Boligbygning

Det vises til melding om tiltak, mottatt av kommunen 15.08.2003

Bygningsmyndigheten har følgende merknad til saken:

- På garasje utføres tak og yttervegger mot nabo i brannklasse EI30.

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

Øvrige opplysninger:

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

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

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

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

5014/70.

B/Tr.

Regnar Lindseth,
Steinkjer.

Ang. ferdigattest for garasje og forstøtningsmur på
Åsvegen nr. 72.

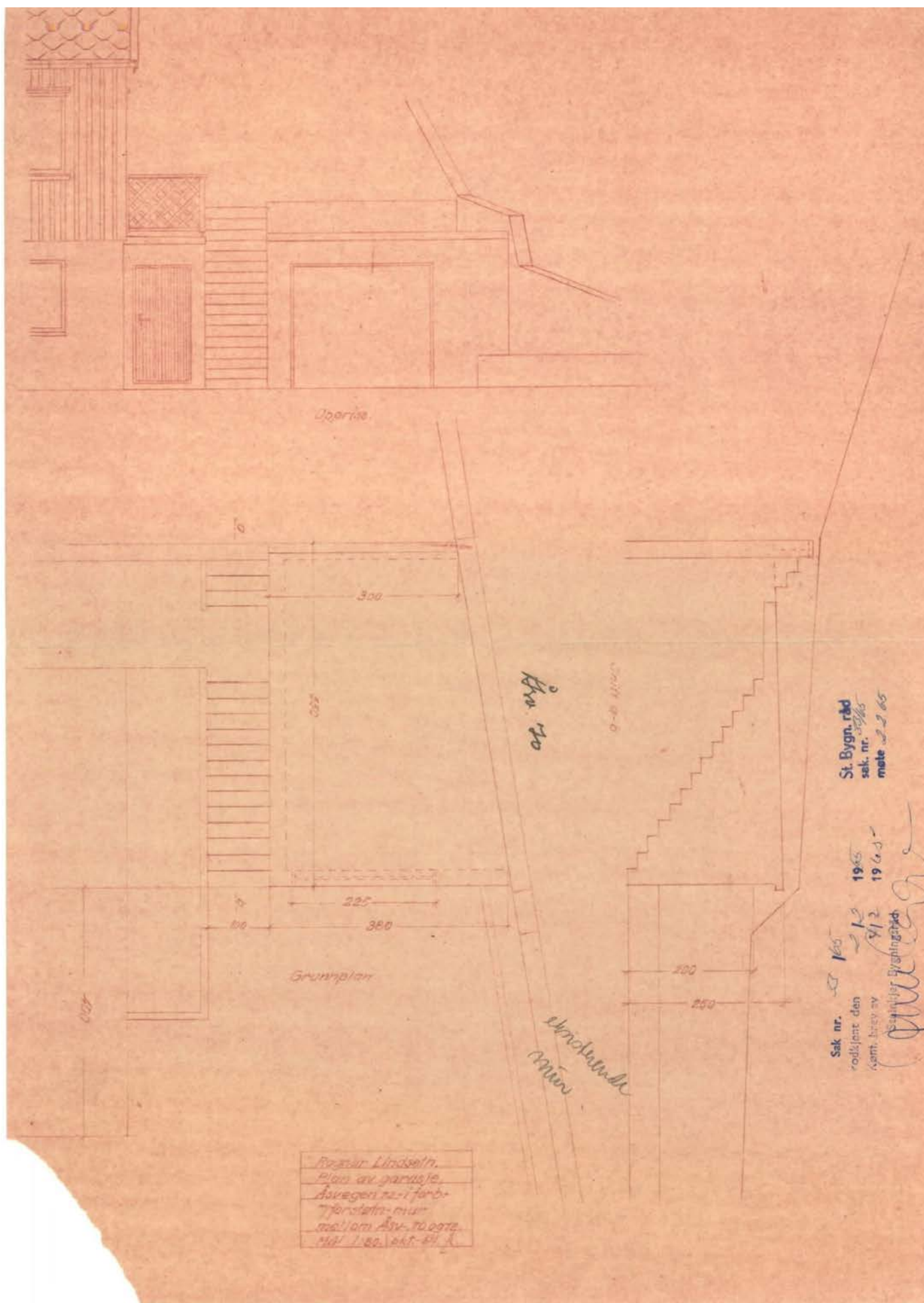
./.

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

Steinkjer, den 20. oktober 1970.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Ottar Bardal
bygn. kontr.

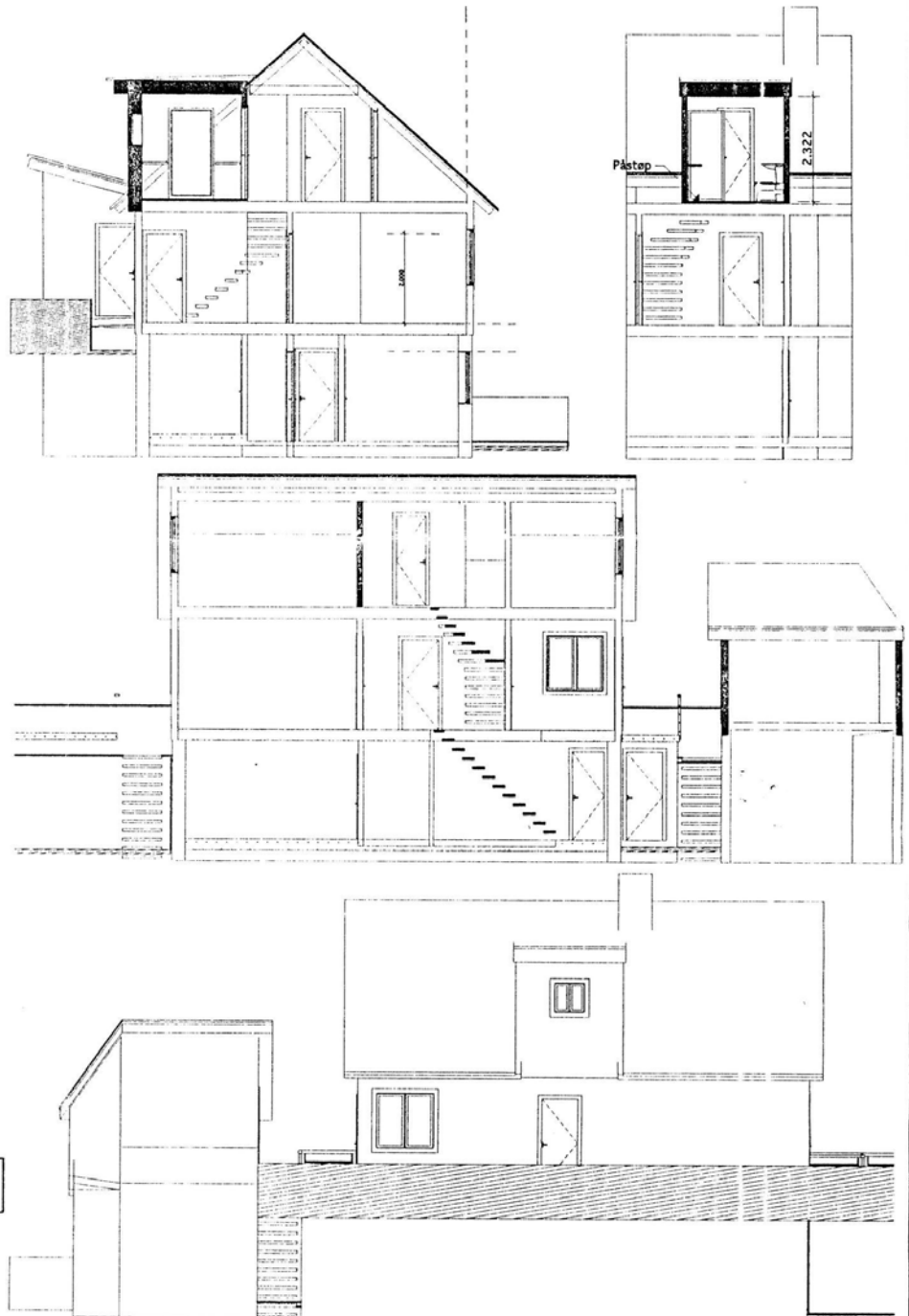


Regner Lindseth.
 Plan af gårdsplads
 dækket af i forb.
 Tjorsten-mur
 mellem Av. og øst.
 Høi 1. og 2. et. 4. A.

St. Bygn. råd
 sak. nr. 1905
 møde d. 2. 1905

1905
 1906

Sak nr. 165
 vedkom den
 sam. brev av
 Bygningssk.



23/9-2003
Halvor Grensch



Rev. Oppdr. Dato / sign.



LETNES
ARKITEKT KON TORI AS

INNHOLD:

Åsvegen 70

MÅLSTOKK: 1:100

PROSJEKT / TEKN. NR.

DATO / SIGN.
0805.2002-TAL

2002.27-01

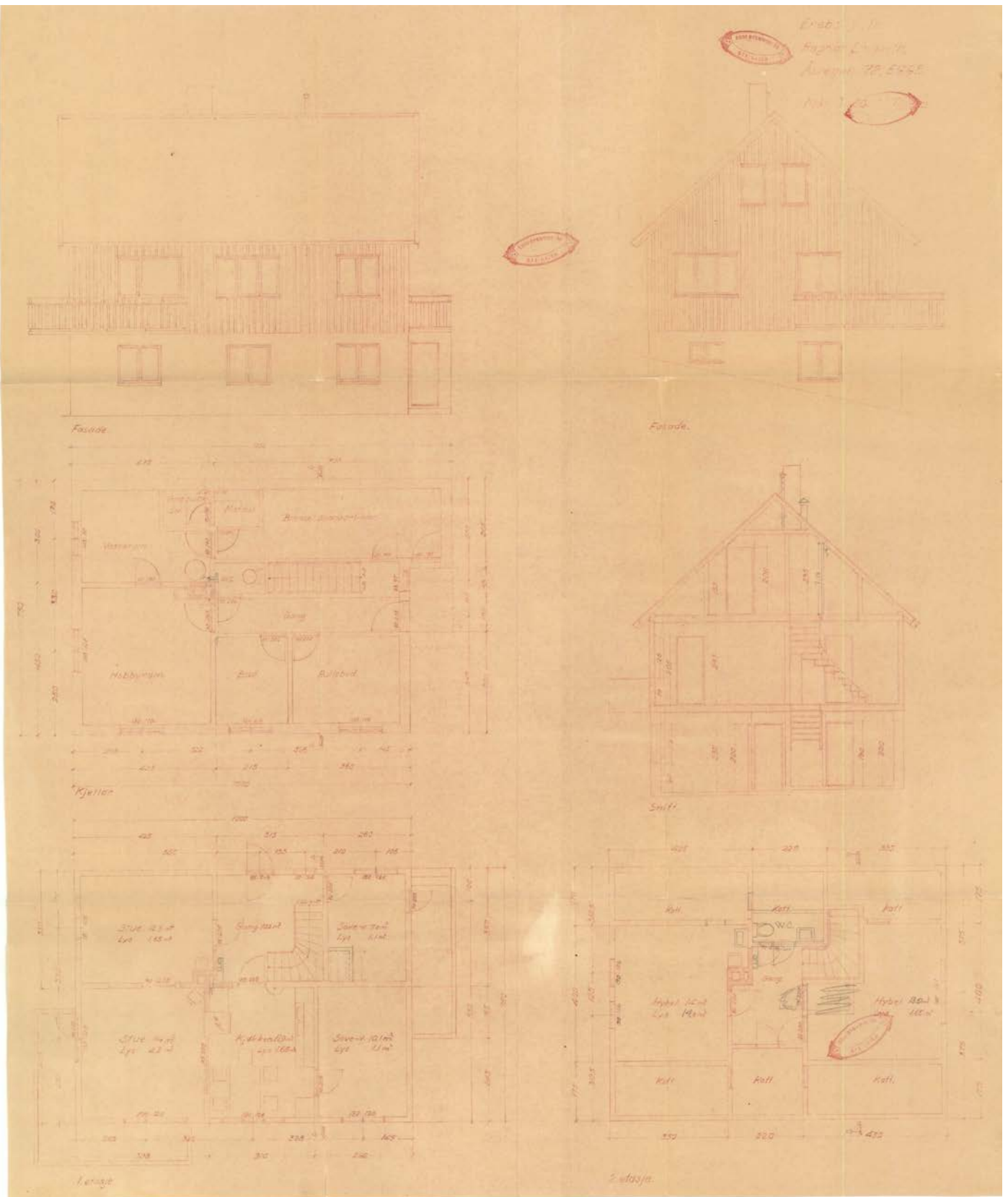
OPPDRAKSIVER:

Trond Lindseth, Steinkjer

OPPDRAG:

Bolig, ombygning/tilbygg

FASE: Byggemelding





Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 23.06.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	196	Bruksnr.	430	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Åsvegen 72, 7715 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommunedelplaner

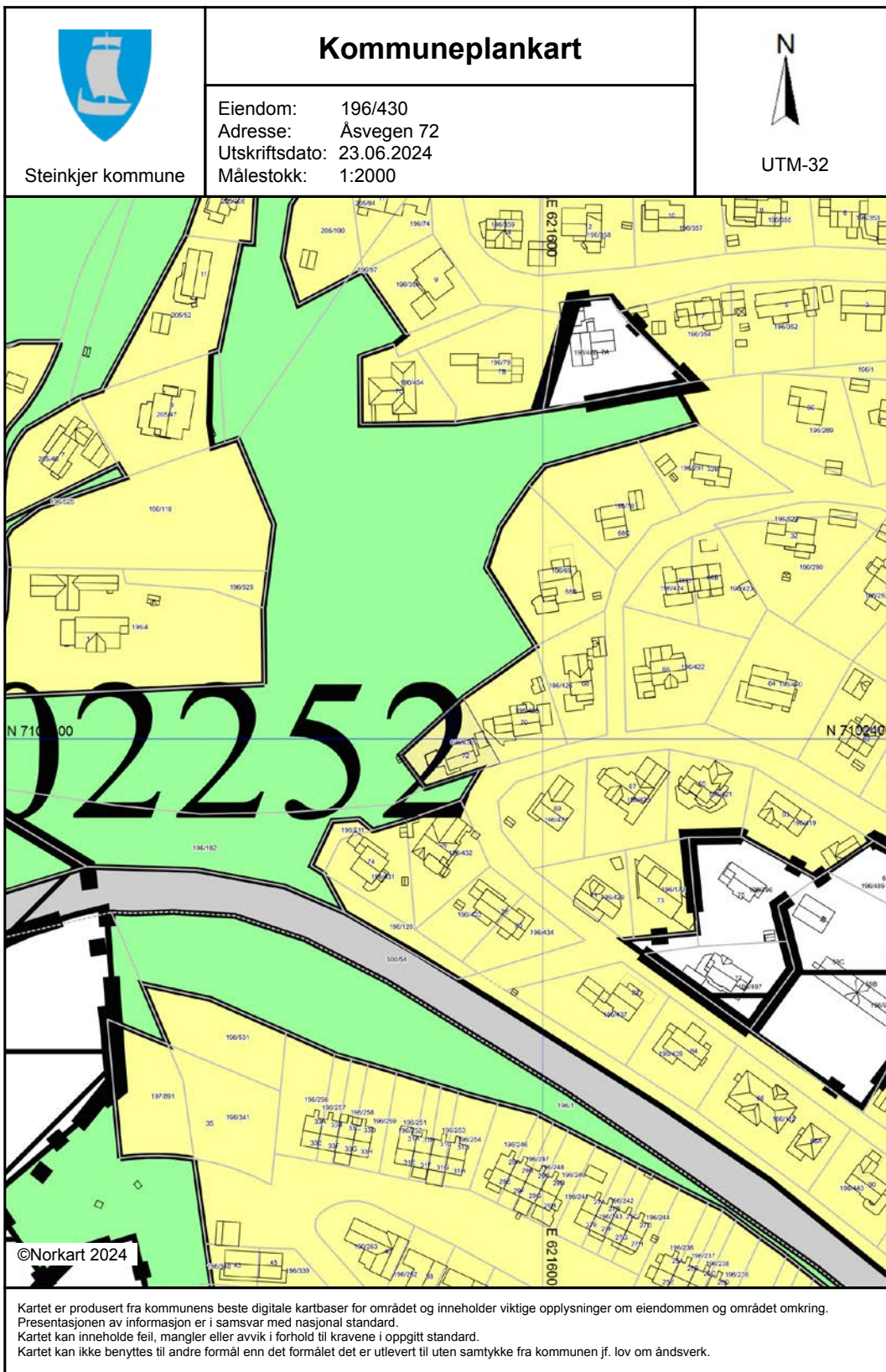
Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 606 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende



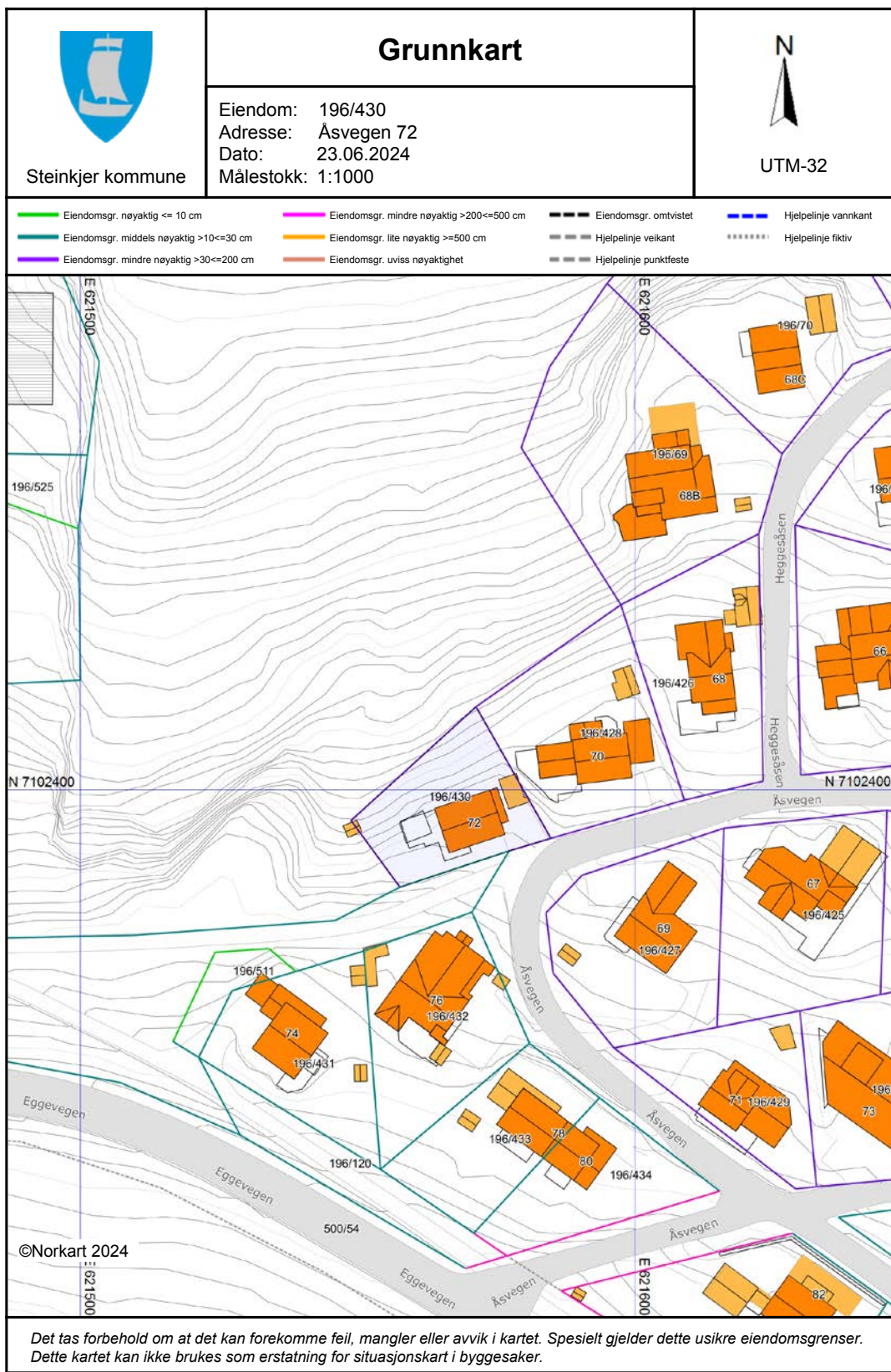
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikk-anlegg 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-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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 riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

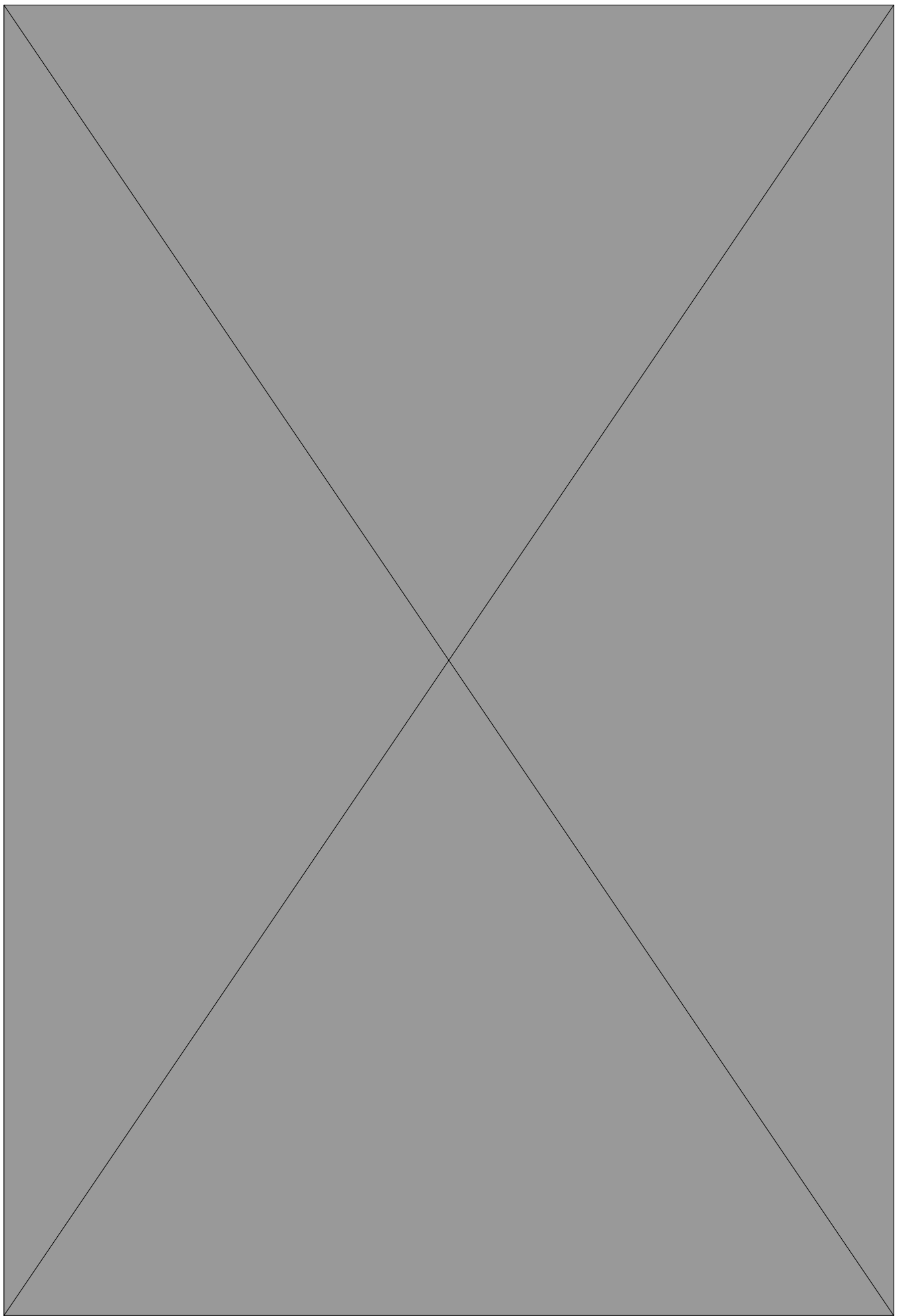
Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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



For eiendommen:

Adresse: Åsvegen 72
7715 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre