

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 2 990 000,-
Omkostn.: Kr 77 240,-
Total ink omk.: Kr 3 067 240,-
Årlig festeavgift: Kr 911,-
Selger: Ottar Skålbones
Ingvild Kjøraas Johnsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
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

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 sikringskap, 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	40
Tilstandsrapport	44
Egenerklæring	71
Energiattest	79
Nabolagsprofil	86
Tinglyst festekontrakt	89
Brev fra grunneier	91
Målebrev	93
Kommunale avgifter	95
Vedtak fra kommunen	96
Tegninger mottatt fra kommunen	100
Planopplysninger	104
Kommuneplankart	105
Situasjonskart	107
Feierapporter	108
El-rapport	110
Budskjema	132

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 183 m²

BRA - e: 22 m²

BRA totalt: 205 m²

TBA: 28 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

28 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Deler av arealet på loftet regnes ikke som målbart på grunn av lav takhøyde.

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer

med dagens bruk

Garasje:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke sett tegninger på garasjen.

Arealene er oppgitt av bygnings sakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

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 matrikelutskrift (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 Heggesåsen 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 takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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, TG 3 og TG IU.

Forhold som har fått TG2:

Utvendig > Taktekking:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Utvendig > Nedløp og beslag:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Utvendig > Veggkonstruksjon:

Det er avvik:

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.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/ skader i takkonstruksjonen. Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er avvik:

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 med dampsperre 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)

Utvendig > Gamle vinduer:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettsingsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er avvik:

Konstruksjonene har skjevheter. 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. Det registreres noe værslitasje og manglende overflatebehandling.

Utvendig > Utvendige trapper:

Det er avvik:

Trappene er meget slitte og delvis mosegodde.

Innvendig > Overflater:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er avvik:

Enkelte overflater har noe slitasje på grunn av alder. Noe listverk mangler. Det er mindre glipper mellom noen laminatbord.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er avvik:

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.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Fuktsøk med kapasitiv fuktmåler viser forhøyede fuktverdier på fritt eksponert betonggulv og grunnmur.

Innvendig > Innvendige dører:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å åpne/lukke. Dette kan over tid føre til skader på dørblad og karm/terskel. Enkelte dører har en del slitasje på grunn av høy alder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:

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

Rørføringer i kobber har passert halvparten av

forventet brukstid, og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVSinstallasjoner er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. 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. 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.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Forstøtningsmurer:

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Konstruksjonene har skjevheter. Det registreres sprekker og skjevhet/retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Tomteforhold > Terrengforhold:

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning:

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det registreres evet tynne riss i servanten.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er merker på benkeplaten etter varme kasseroller, og benkeplaten har fuktmerke i bakkant av kjøkkenvasken.

Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold bemerket med TG3 i tilstandsrapporten datert 30.04.2026

Forhold som har fått TG IU (ikke undersøkt): Ingen forhold bemerket med TG IU i tilstandsrapporten datert 30.04.2026

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 30.04.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt 2012

Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene

Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Bademiljø

Beskrivelse av arbeidet: Etablert nytt bad i tidligere soverom i 2. et. Gammelt bad omdisponert til garderobe.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Etablert nytt bad, etter regelverk som gjaldt i 2012.

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet verandadør i 2. etg. og ett kjellervindu. Fjernet takoverbygd areal på veranda og satt opp nytt rekkverk på en del av verandaen.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert? Ja

Har vært sprekk i kjellervindu.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Vinduet er byttet.

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende? Ja

Støttemur på oversiden av huset har vært stabilt skjev de siste 14 årene. Diverse mindre riss i grunnmur som har vært stabile siden 2012.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Nei, ikke som jeg kjenner til

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller? Ja

Noe fukt trenger gjennom gulv og nedre del av kjellervegg, Antydninger til saltutslag på små områder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Renset takrenner, byttet ut taknedløp og etablert ventil og luftavfukter i vaskekjeller.

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen? Ja

Invasjon av stokkmaur i forbindelse med etterisolering og bordkledning av stuevegg i 2016.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2016

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Pelias bekjempet invasjonen. Ikke observert maur de siste 10 årene.

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg? Ja
Gjenngrodd vannledning til huset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: RørTek / Odd E. Kne

Beskrivelse av arbeidet: Ny vannledning og kloakk/ gråvann inn til huset.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Bademiljø / RørTek

Beskrivelse av arbeidet: Etablert nytt bad i tidligere soverom i 2. etg. Hovedstoppkran og vannmåler flyttet til garderobe i underetg.

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: NTE

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe i stua.

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: Murmester K. Hansen

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet vedovn i kjeller og støpt igjen pipeuttaket til denne.

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget? Ja

Elsjekk i 2024 med noen mangler

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: NTE

Beskrivelse av arbeidet: Avviksrapport utbedret

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Elektroinstallatør Ottar Skålbones

Beskrivelse av arbeidet: Etablert varmefolie under gulv i kontor, underetasje.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: NTE

Beskrivelse av arbeidet: Byttet inntakskabel og innmat i sikringsskap. Oppgradert overbelastningsvern til 3 x 50 A.

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende? Ja
Huset er godkjent for utleie av to hybler på loft.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen? Ja

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen? Ja
Norconsult har utarbeidet tilstandsrapport i forbindelse med salget.

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger? Ja
Noe fuktinntrenging i veggene som ligger i kontakt med terrenget.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Nei, ikke som jeg kjenner til

40. Er det bestilt Norgespris på strøm? Nei

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

Utvendig:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige. Uoppdagede avvik kan derfor forekomme. Taktekkingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når. Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Takrenner, nedløp og beslag er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Yttervegg mot sør ble etterisolert og fikk ny bordkledning i 2016. Kontrollen er utført fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Det er foretatt stikkprøver med kniv etter råteskader, og stedvis kontrollert for musetting og lufting. 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. Inspeksjonen er derfor begrenset til det man kan se fra gardintrapp i loftsluken. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er fra 2016. Bygningen har malt hovedytterdør en malt boddør, en boddør i teak og malt dobbel balkongdør i tre. Balkongdøren er fra 2024. Alder på øvrige dører er ukjent. Normal bruksslitasje med tanke på alder. Det er etablert en balkong i betong og impregneret trevirke. Det er utført arbeider på balkongen etter byggeår, men det er ukjent når. Det er etablert 2 utvendige trapper i betong.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av laminat, tre, betong og fliser. Veggene har trepanel, betong og malt strie/tapet. Innvendige tak har trepanel, malt overflate og himlingsplater. Overflatene er av varierende alder. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i underetasje er støpte. Boligen har mursteinspipe og vedovn. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Boligen har malte tretrapper. Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører. Dørene er av varierende alder. Enkelte dører fra byggeår er fortsatt i bruk.

Våtrom:

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Mdf panel i himling. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 27 mm fall fra dør til sluk. Høydeforskjell topp sluk til topp vannrett sjikt ved dør er ca 27 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra stuen.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøll/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er bare stekeovnen og platetoppen som er integrerte. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Spesialrom:

Toalettrom

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er ikke etablert rørskap. Stoppekran og vannmåler er plassert i garderoberrummet (tidligere vaskerom). Vannledninger er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrørene er skiftet etter byggeår men det er ukjent når. Boligen har naturlig ventilasjon. Det er etablert en luft til luft varmepumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere

bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Sikringssskap med automatsikringer plassert på Skjult/åpen installasjon.

Tomteforhold:

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1954. Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås. Forstøtningsmurer er av betong. Boligen står i skrånende terreng. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 30.04.2026. 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 garderobe - 2012

Byttet vinduer og bordkledning på sørveggen. Faktura fra Askola (utførende bedrift) er forevist - 2016

Nytt sikringssskap, 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 isothermrør med varmekabler.

Varmekablene må slås på før frost - 2021

Parkering

På egen gårds plass.

Enkel garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

95761903

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 takstrappert 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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

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.

Skorstein 1 og ildsted:

Siste feiing: 01.11.19 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse. Siste tilsyn: 16.08.18

Neste tilsyn: 2024

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul på stua i 1.etg. Årsgebyr for feiing og tilsyn 428.-.

Følgende er opplyst av Tensio vedr. elektrisk anlegg:

Dato for siste kontroll av anlegget: 29.10.2007 - ingen merknad.

Utført elsjekk av NTE 02.07.2024

Info strømforbruk

Selger har ikke avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Kjøper kan bestille energiattest for selgers regning, der selger ikke har utarbeidet energiattest.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

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

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 prosent av beregnet markedsverdi opptil 10 millioner, og deretter 70 prosent av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 prosent av beregnet markedsverdi.

Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Kjøper bærer risikoen for eventuell skatteøkning.

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 bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

2 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

74 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 250 (Transportgebyr bortfester)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

77 240 (Omkostninger totalt)

94 140 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

96 940 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 067 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 084 140 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 086 940 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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 77 240

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,75% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

13 900 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

1 875 vederlag overtakelse
1 875 Visninger per stk.
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 407 Utlegg fotograf, faktura 117140
6 061 Utlegg fotograf, faktura 254347
1 250 Utlegg opplysninger fra bortfester, faktura 26634
240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 84 125

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

12.05.2026























Plantegning

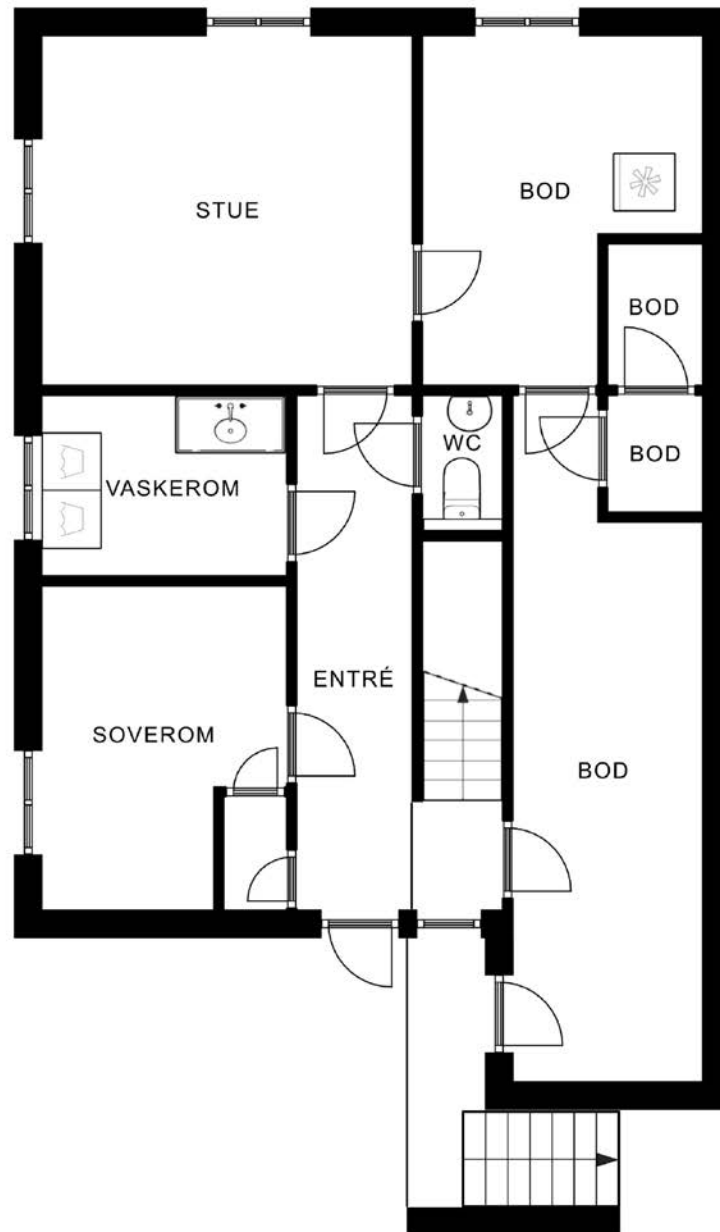


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

Plantegning

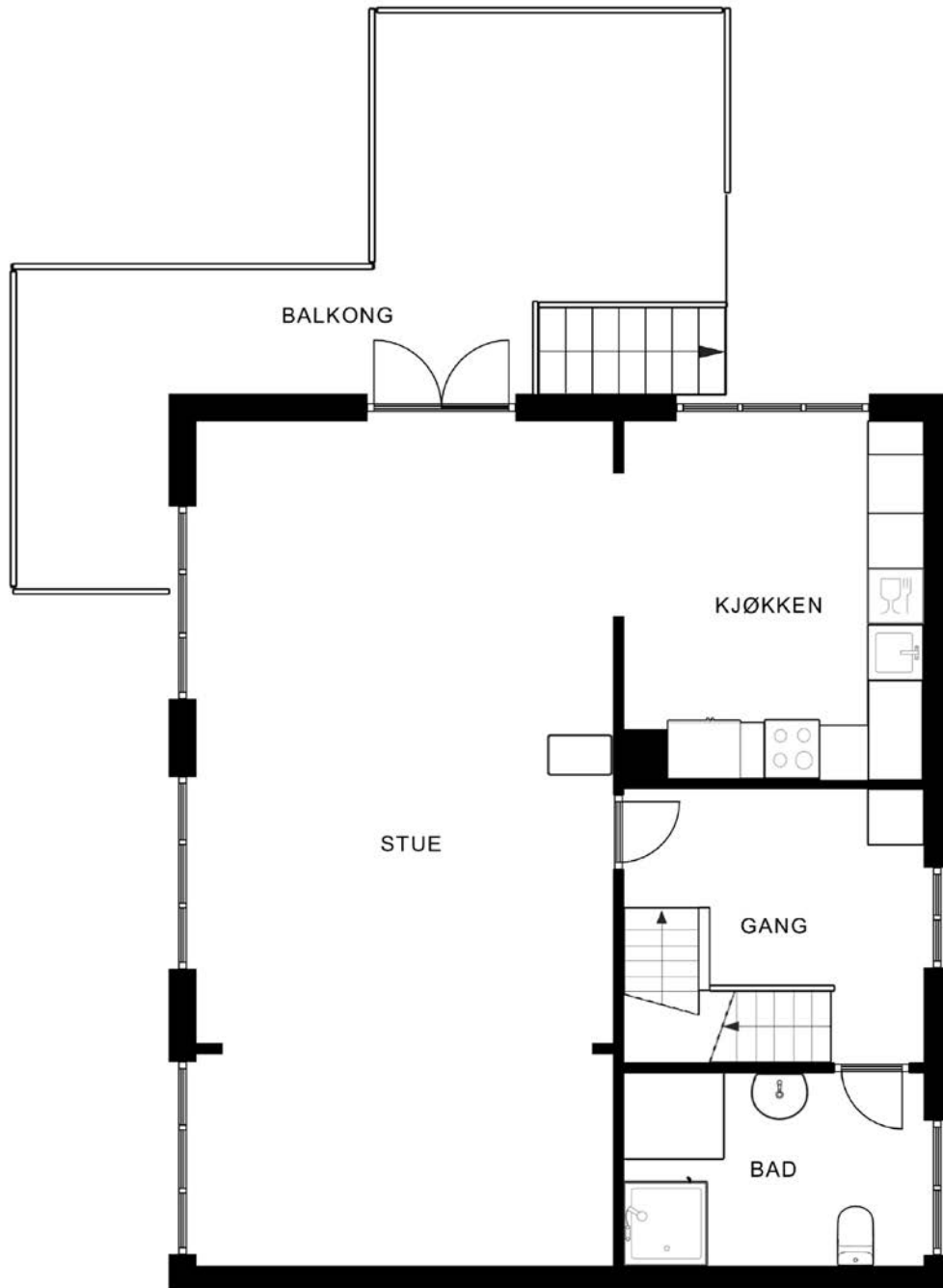


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

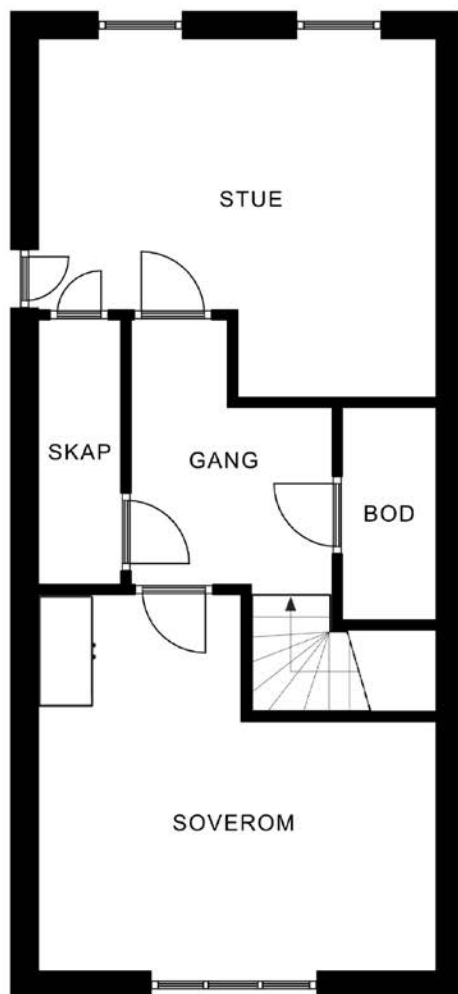


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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.

Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT




74 31 28 60

 **GRONG**
SPAREBANK

TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig

 Åsvegen 72, 7715 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 196, bnr. 430

Sum areal alle bygg: BRA: 205 m² BRA-i: 183 m²



Befaringsdato: 30.04.2026

Rapportdato: 30.04.2026

Oppdragsnr.: 21983-1224

Referansenummer: QF5282

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: 52603571



Norconsult 

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

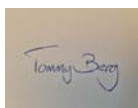
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løstørre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1954.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige. Uoppdagede avvik kan derfor forekomme.

Taktekkingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Takrenner, nedløp og beslag er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Yttervegg mot sør ble etterisolert og fikk ny bordkledning i 2016.

Kontrollen er utført fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Det er foretatt stikkprøver med kniv etter råteskader, og stedvis kontrollert for musetetting og lufting.

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.

Inspeksjonen er derfor begrenset til det man kan se fra gardintrapp i loftsluken.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er fra 2016.

Bygningen har malt hovedytterdør en malt boddør, en boddør i teak og malt dobbel balkongdør i tre. Balkongdøren er fra 2024.

Alder på øvrige dører er ukjent. Normal bruksslitasje med tanke på alder.

Det er etablert en balkong i betong og impregnert trevirke.

Det er utført arbeider på balkongen etter byggeår, men det er ukjent når.

Det er etablert 2 utvendige trapper i betong.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, tre, betong og fliser. Veggene har trepanel, betong og malt strie/tapet. Innvendige tak har trepanel, malt overflate og himlingsplater.

Overflatene er av varierende alder.

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i underetasje er støpte.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Boligen har malte tretrapper.

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører.

Dørene er av varierende alder. Enkelte dører fra byggeår er fortsatt i bruk.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Mdf panel i himling.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 27 mm fall fra dør til sluk. Høydeforskjell topp sluk til topp vannrett sjikt

ved dør er ca 27 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra stuen.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er bare stekeovnen og platetoppen som er integrerte.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er ikke etablert rørskap.

Stoppekran og vannmåler er plassert i garderoberrommet (tidligere vaskerom).

Vannledninger er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrørene er skiftet etter byggeår men det er ukjent når.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Sikringsapparat med automatsikringer plassert på

Skjult/åpen installasjon.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1954.

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

Forstøtningsmurer er av betong.

Boligen står i skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

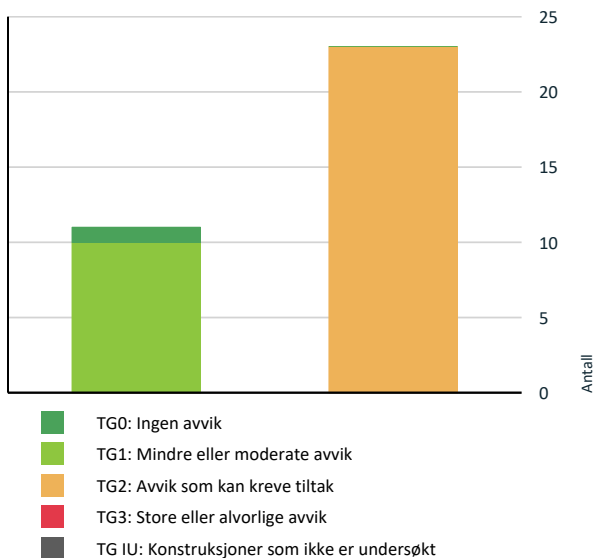
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke sett tegninger på garasjen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

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.

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

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

Sammendrag av boligens tilstand

Et taknedløp ledes bare ut på betongtrapp mellom boligen og garasjen.

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

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 musetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er avvik:

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 med dampsperre 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).

! Utvendig > Gamle vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

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

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Konstruksjonene har skjevheter.

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.

Det registreres noe værslitasje og manglende overflatebehandling.

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

Trappene er meget slitte og delvis mosegodde.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er avvik:

Enkelte overflater har noe slitasje på grunn av alder.

Noe listverk mangler.

Det er mindre glipper mellom noen laminatbord.

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er avvik:

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.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktsøk med kapasitiv fuktmåler viser forhøyede fuktverdier på fritt eksponert betonggulv og grunnmur.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å åpne/lukke. Dette kan over tid føre til skader på dørblad og karm/ terskel.

Enkelte dører har en del slitasje på grunn av høy alder.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

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

Rørføringer i kobber har passert halvparten av forventet brukstid, og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

! Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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.

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.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren. Konstruksjonene har skjevheter.

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

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

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

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.

! Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det registreres evet tynne riss i servanten.

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er merker på benkeplaten etter varme kasseroller, og benkeplaten har fuktmerke i bakkant av kjøkkenvasken.

! Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

! Spesialrom > Underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. [Gå til side](#)
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- ! Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Tatt fra annen takstrapp på samme bygg.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2012	Modernisering	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.
2016	Modernisering	Byttet vinduer og bordkledning på sørveggen. Faktura fra Askola (utførende bedrift) er forevist.
2017	Modernisering	Nytt sikringskap, oppgradert inntakskabel og overbelastningsvern til 3 stk 50A og nye kurser til vaskerom. Arbeid utført av NTE - opplyst i egenerklæring.
2019	Modernisering	Nytt gulv i soverom i kjeller etter vannskade. Egeninnsats.
2021	Modernisering	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.
2026	Modernisering	Byttet vindu på vaskekjeller. Egeninnsats. Gjorde små endringer på gammelt vaskerom, og bruker det som garderobe i dag. Byttet et taknedløp.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke var reist noen stige. Uoppdagede avvik kan derfor forekomme. Taktekkingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Andre tiltak:
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Tilstandsrapport

Alder på takteking og undertak anbefales kontrollert om mulig.
Mose bør fjernes som et vedlikeholdstiltak.

📍 TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.
Takrenner, nedløp og beslag er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Et taknedløp ledes bare ut på betongtrapp mellom boligen og garasjen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Nevnte forhold med nedløp bør kobles på avløpssystem i grunnen for å redusere fuktpåkjenningen på trapp, garasje og bolig.
Da taket er meget bratt anbefales det etablert snøfangere for bedre personsikkerhet.

📍 TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Yttervegg mot sør ble etterisolert og fikk ny bordkledning i 2016.

Kontrollen er utført fra bakkenivå med de begrensninger det medfører. Det er foretatt stikkprøver med kniv etter råteskader, og stedvis kontrollert for musetetting og lufting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

Det bør etableres musetetting der det mangler.

📍 TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

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. Inspeksjonen er derfor begrenset til det man kan se fra gardintrapp i loftsluken.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

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 med dampsperre 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).

Konsekvens/tiltak

• 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



TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vinduene er fra 2016.

Årstall: 2016

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Gamle vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Vinduer fra byggeår, fra 2002, 2006 og en del vinduer uten produksjonsdato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har malt hovedytterdør en malt boddør, en boddør i teak og malt dobbel balkongdør i tre. Balkongdøren er fra 2024. Alder på øvrige dører er ukjent. Normal brukslitasje med tanke på alder.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Det er etablert en balkong i betong og impregneret trevirke.
Det er utført arbeider på balkongen etter byggeår, men det er ukjent når.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Konstruksjonene har skjevheter.

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.
Det registreres noe værslitasje og manglende overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Tiltak:

Skjevheter bør rettes opp, og det bør etableres bedre/stødigere fundamenter for å unngå fremtidige skjevheter.
Vedlikehold og overflatebehandlinger må påregnes.

TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Det er etablert 2 utvendige trapper i betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trappene er meget slitte og delvis mosegodde.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold og overflatebehandling som bl.a. puss må påregnes.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat, tre, betong og fliser. Veggene har trepanel, betong og malt strie/tapet. Innvendige tak har trepanel, malt overflate og himlingsplater.
Overflatene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Enkelte overflater har noe slitasje på grunn av alder.
Noe listverk mangler.
Det er mindre glipper mellom noen laminatbord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes.
Manglende listverk bør monteres.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i underetasje er støpte.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er avvik:

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det henvises til brann/feierevesen for utfyllende informasjon.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Fuktsøk med kapasitiv fuktmåler viser forhøyede fuktverdier på fritt eksponert betonggulv og grunnmur.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malte tretrapper.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører og malte fyllingsdører. Dørene er av varierende alder. Enkelte dører fra byggeår er fortsatt i bruk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tilstandsrapport

Enkelte dører tar i karm/terskel og er trege å åpne/lukke. Dette kan over tid føre til skader på dørblad og karm/ terskel.
Enkelte dører har en del slitasje på grunn av høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Vedlikehold må påregnes.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Mdf panel i himling.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er ca 27 mm fall fra dør til sluk. Høydeforskjell topp sluk til topp vannrett sjikt ved dør er ca 27 mm.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det registreres evet tynne riss i servanten.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt fra stuen.

Årstall: 2012

Kilde: Eier



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Det er bare stekeovnen og platetoppen som er integrerte.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er merker på benkeplaten etter varme kasseroller, og benkeplaten har fuktmerke i bakkant av kjøkkenvasken.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Benkeplaten bør slipes ned og overflatebehandles.

Benkeplaten bør fuktbeskyttes i bakkant av kjøkkenvask.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekkløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

UNDERETASJE > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er ikke etablert rørskap.

Stoppekran og vannmåler er plassert i garderoberrummet (tidligere vaskerom).

Vannledninger er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Vurdering av avvik:

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

Rørføringer i kobber har passert halvparten av forventet brukstid, og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det nærmer seg tiden for å skifte ut vannledninger av kobber.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.
Avløpsrørene er skiftet etter yggeår men det er ukjent når.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Beskrivelse

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.
- Andre tiltak:

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

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 1996

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tiden for en utskifting av bereder på grunn av høy alder nærmer seg, men når det blir nødvendig er det vanskelig å si noe om.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Tilstandsrapport

Beskrivelse

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

Sikringskap med automatsikringer plassert på skjult/åpen installasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Inntak og sikringskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det ble utført en elkontroll i 2024, og registrerte avvik er lukket. Det anses derfor som unødvendig med en ny kontroll pr i dag.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Det er ukjent byggegrunn.

Fuksikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Dreneringen er fra 1954.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuksikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

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

Dreneringen/fuksikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Fuksikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

1 TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Konstruksjonene har skjevheter.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.
Tiltak i nær fremtid må påregnes.

1 TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Boligen står i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

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

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.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det bør foretas terrengjusteringer.

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.

1 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2021. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2021. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsfagkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Tilstandsrapport

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Se eget punkt om HMS i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder på innvendige trapper opp til dagens krav.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	45			45	
1. etasje	71	7		78	28
Underetasje	67			67	
SUM	183	7			28
SUM BRA	190				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang, soverom, soverom 2, bod, bod 2, kott, kott 2, kott 3, kott 4		
1. etasje	Bad, gang, stue, kjøkken	Utvendig bod	
Underetasje	Gang, soverom, toalettrom, kjellerstue, bod, kott, vaskekjeller, garderobe, bod 4, bod 5		

Kommentar

Deler av arealet på loftet regnes ikke som målbart på grunn av lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Det er gjennomført en elkontroll og avvik ble utbedret.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke registrert åpenbare ulovligheter.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet på garasjen er å regne som ca.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke sett tegninger på garasjen.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter?

Ja Nei

Kommentar: Det er ikke registrert åpenbare ulovligheter.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.4.2026	Tommy Berg Ottar Skålbones	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	196	430		0	606.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Åsvegen 72

Hjemmelshaver

Lian Casper, Lian Claus, Lian Dag, Johnsen Ingvald
Kjøraas, Skålbones Ottar, Opdahl Sivert Lian

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Heggåsåsen og er ca 1,5 km sør for Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til barnehager, skoler, idrettsanlegg og alle sentrumsfunksjoner.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

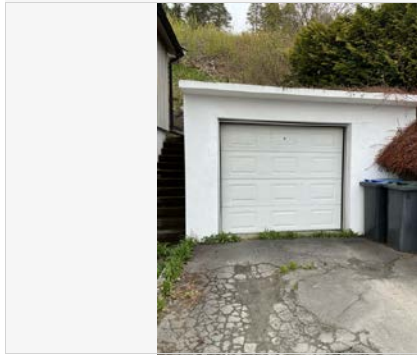
Tomten er skrånende og opparbeidet med plen, busker og asfalt.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje.

Byggeår**Kommentar**

Garasjen har ukjent byggeår.
Bygget er ikke tilstandsvurdert.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og er ikke vedlikeholdt i nevneverdig grad.

Beskrivelse

Det er etablert en garasje i betongstein. Garasje er oppført på støpt dekke. Garasjen har et flatt tak av betong og taket er ikke tekket. Garasjen har en leddport i metall med automatisk portåpner. Innvendig er det ubehandlede overflater.

Bygget er ikke tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Ottar Skålbones

Ingvild Kjæraas Johnsen

Boligen

Åsvegen 72

7715 Steinkjer

5006-196/430/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2012
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Bademiljø

Beskrivelse av arbeidet: Etablert nytt bad i tidligere soverom i 2. et. Gammelt bad omdisponert til garderobe.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Etablert nytt bad, etter regelverk som gjaldt i 2012.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Byttet verandadør i 2. etg. og ett kjellervindu. Fjernet takoverbygd areal på veranda og satt opp nytt rekkverk på en del av verandaen.

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Ja**

Har vært sprekk i kjellervindu.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026

Beskrivelse av arbeidet: Vinduet er byttet.

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Ja**

Støttemur på oversiden av huset har vært stabilt skjev de siste 14 årene. Diverse mindre riss i grunnmur som har vært stabile siden 2012.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Ja**

Noe fukt trenger gjennom gulv og nedre del av kjellervegg, Antydninger til saltutslag på små områder.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Renset takrenner, byttet ut taknedløp og etablert ventil og luftavfukter i vaskekjeller.

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

♦ **Ja**

Invasjon av stokkmaur i forbindelse med etterisolering og bordkledning av stuevegg i 2016.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2016

Firmanavn: Pelias

Beskrivelse av arbeidet: Pelias bekjempet invasjonen. Ikke observert maur de siste 10 årene.

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Ja

Gjenngrodd vannledning til huset.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: RørTek / Odd E. Kne

Beskrivelse av arbeidet: Ny vannledning og kloakk/ gråvann inn til huset.

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Bademiljø / RørTek

Beskrivelse av arbeidet: Etablert nytt bad i tidligere soverom i 2. etg. Hovedstoppkran og vannmåler flyttet til garderobe i underetg.

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:



1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: NTE

Beskrivelse av arbeidet: Ny varmepumpe i stua.

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: Murmester K. Hansen

Beskrivelse av arbeidet: Fjernet vedovn i kjeller og støpt igjen pipeuttaket til denne.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Ja**

Elsjekk i 2024 med noen mangler

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

Firmanavn: NTE

Beskrivelse av arbeidet: Avviksrapport utbedret.

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017

Firmanavn: Elektroinstallatør Ottar Skålbones

Beskrivelse av arbeidet: Etablert varmefolie under gulv i kontor, underetasje.

2.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: NTE

Beskrivelse av arbeidet: Byttet inntakskabel og innmat i sikringsskap. Oppgradert overbelastningsvern til 3 x 50 A.



Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Ja**

Huset er godkjent for utleie av to hybler på loft.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

♦ **Ja**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Ja**

Norconsult har utarbeidet tilstandsrapport i forbindelse med salget.

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Noe fuktinntrenging i veggene som ligger i kontakt med terrenget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

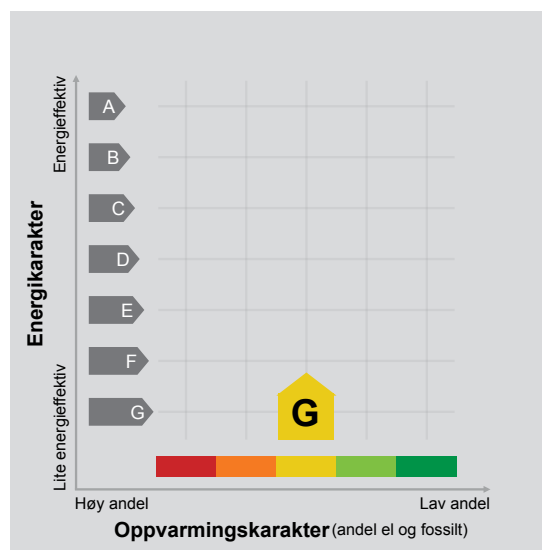
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

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.

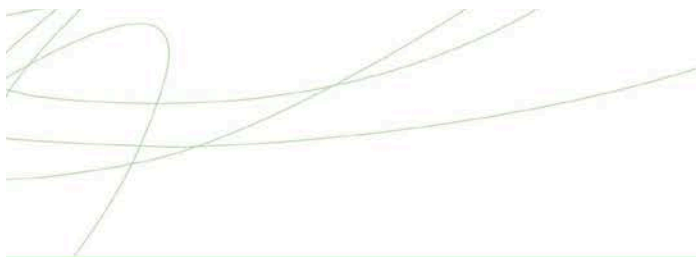
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér 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.

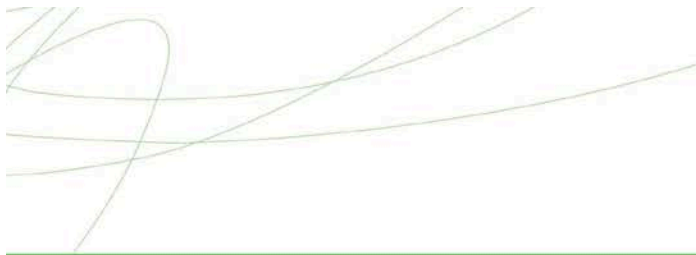
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- 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 inn klima og forebygging av fukt skader og andre byggs kader.



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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 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 dørrblad 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 randsone av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsone. 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 / peisinnsetser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsetser 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 programmeres 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.

Nabolagsprofil

Åsvegen 72 - Nabolaget Hegge/Heggesenget - vurdert av 41 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

🚗 Vammen Linje 630, 732	6 min 🚶 0.5 km
🚗 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	24 min 🚶 1.9 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 6 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 23 min 🚗

Skoler

Egge barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 20 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 114 elever, 8 klasser	5 min 🚶 2.4 km
Steinkjer skole (1-7 kl.) 345 elever, 23 klasser	6 min 🚶 2.3 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 311 elever, 18 klasser	22 min 🚶 1.6 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	5 min 🚶 2.3 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	5 min 🚶 2.3 km
Mære landbruksskole 165 elever	15 min 🚶 14.4 km

«Greie naboer, sentralt, men har en landlig følelse.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 90/100



Kvalitet på skolene

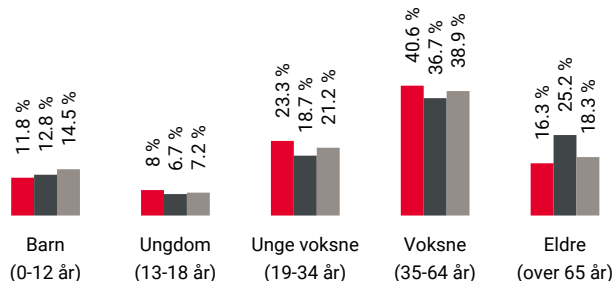
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 68/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Hegge/Heggesenget	955	482
🟤 Steinkjer	13 365	6 815
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Egge barnehage (1-5 år) 63 barn	19 min 🚶 1.4 km
Vikingen barnehage (1-5 år) 29 barn	21 min 🚶 1.6 km
Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 45 barn	5 min 🚶 2.4 km

Dagligvare

Kiwi Nordsia	12 min 🚶
Coop Extra Nordsileiret Post i butikk	16 min 🚶 1.2 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Støynivået

Lite støynivå 93/100



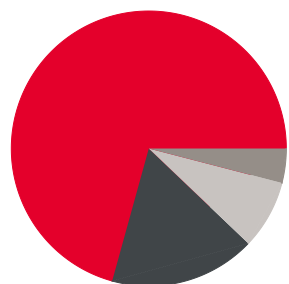
Trafikk

Lite trafikk 91/100

Sport

	Egge vgs, barne- og ungdomsskole	11 min	
	Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.8 km	
	Basketbane	11 min	
	Ballspill	0.8 km	
	3T-Steinkjer	5 min	
	Care Treningssenter Steinkjer	6 min	

Boligmasse



- 70% enebolig
- 17% rekkehus
- 4% blokk
- 8% annet

«Fantastisk flott utsikt, rolige og flotte omgivelser med umiddelbar nærhet til lysløyper, alpinbakke og kun 10 min gange til sentrum.»

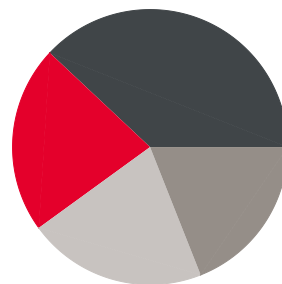
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Dampsaga Senter	20 min	
	Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer	20 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 22% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 21% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 47%

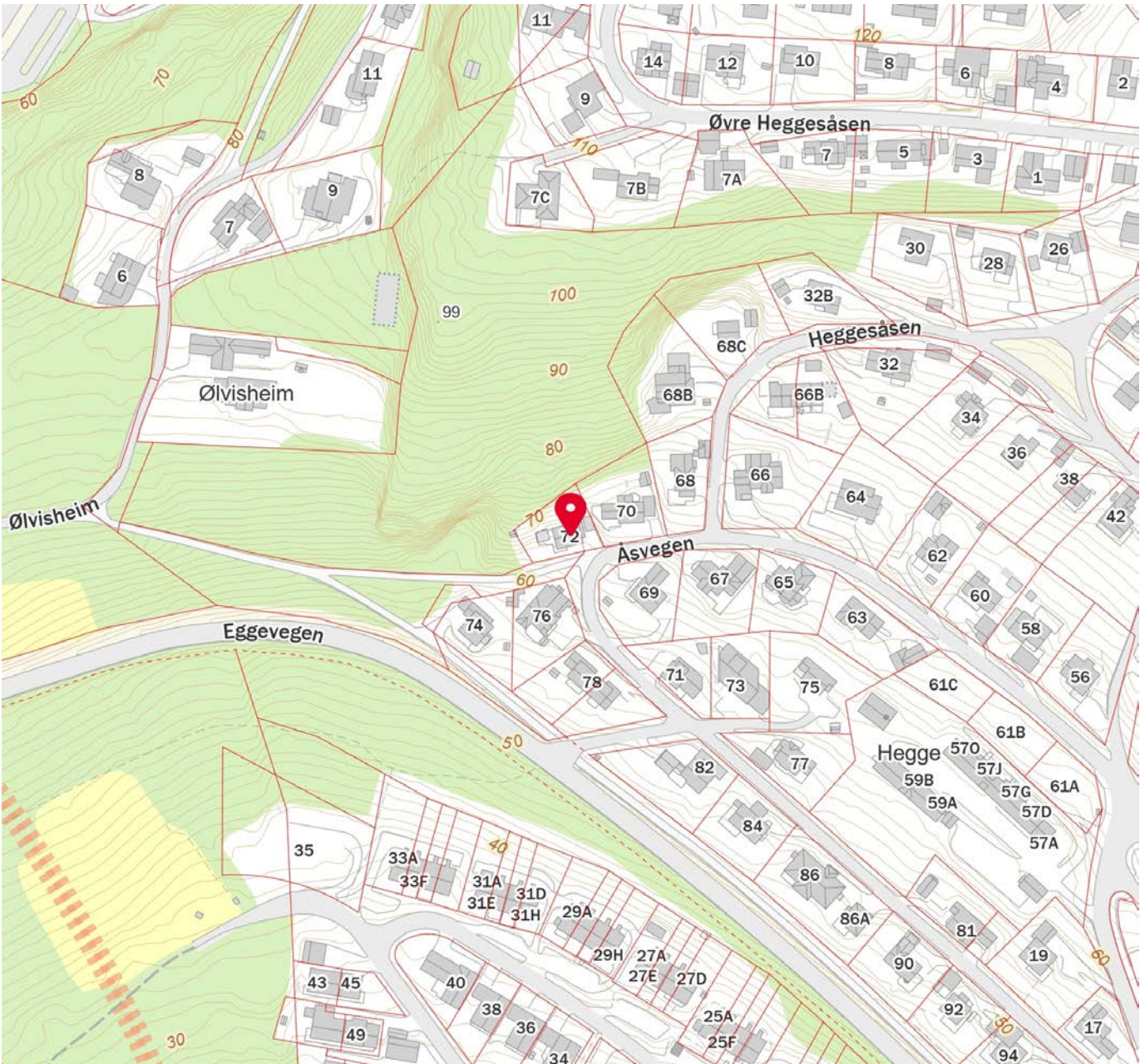
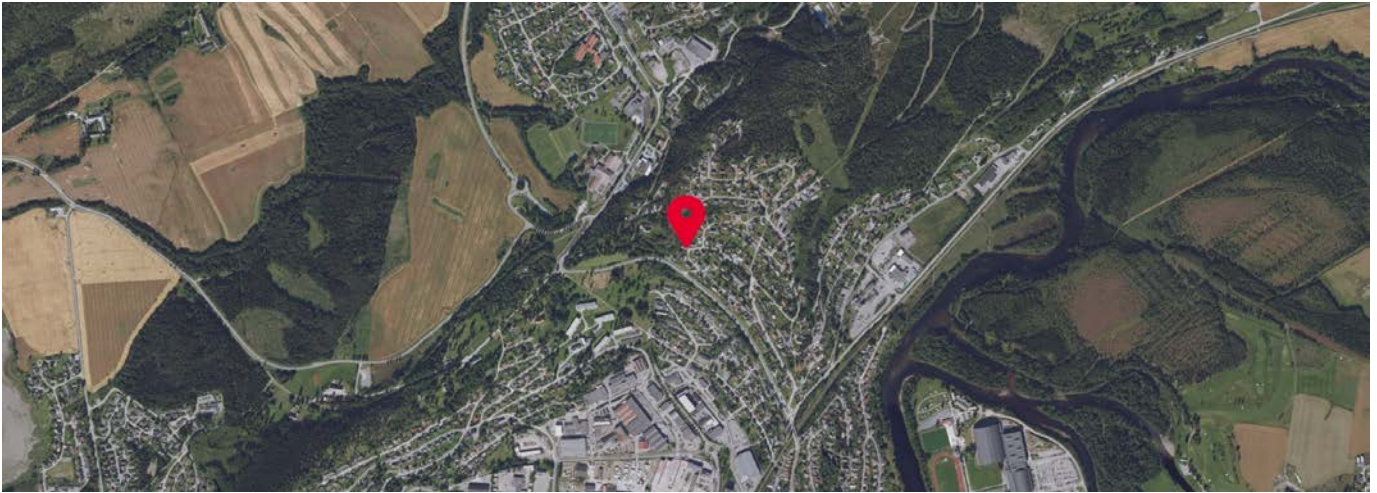
- Hegge/Heggesenget
- Steinkjer
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



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

fest 982

Dagboksnr. 508 dtl. 26/2-55
Indevoy sorenskriverembeteF 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 fest-eren), 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 forfallen 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 gjenværende 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 betjostet 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 ürrioritert 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}~~26. mai~~ 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

Torsdag den 11. februar 1954 ble det holdt kart- og oppmålingsforretning i henhold til Lov om bygningsvesenret 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.n.r. 3 b.n.r. i h.s.s.e. herred.

Forretningen er forlagt av **herred Toralf Lian og fru Asne Jensen**, som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

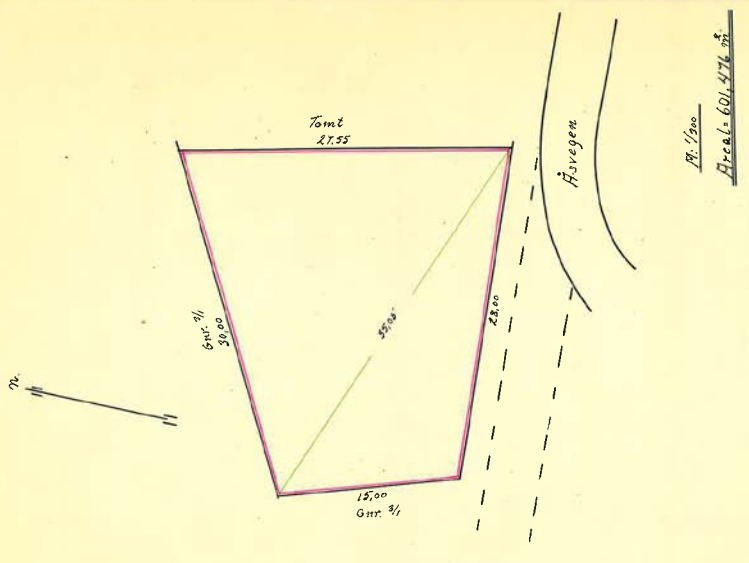
Forretningen ble administrert av oppmålingssejfer i overvær av kartvitne Asne Hagen og Olaf Saksbø. Ved forretningen møtte: 1) **Elvira av Hagen gift, fru Asne Jensen og Toralf Lian** var underrettet, men ikke likt.

Tomtbeskrivelsen:
 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.

Esje Bygningsråd, Steinkjer, den 11/2 1954.
 Olav Austvik.
 Asne Hagen, kartvitne.
 Olaf Saksbø, kartvitne.

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

*) Her påføres navn samt gnr. og bnr. på alle parter og naboer som meter, distans opplyses hvem som er fuskifommisjons medlem, men ikke meter. Tolkten videre redigeres av oppmålingssejfer (fr. forskriftens § 8.2). En har omalt: Grensedefining, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvitt eller avvist grensen, hvilke dokumenter det er benyttet til o. s. l. Videre kommer grunnbokskrivelse med arealopplysning og tilslutt eventuelt generelle tilføyelser.



11/2-54
 (Signature)



KOMMUNALE EIENDOMSBEYR FOR EIENDOM:

Gnr: 196

Bnr: 430

Adresse: Åsvegen 72

VANNAVIGT - 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 - forstøtningmur - Åsvegen nr. 72 -
Ragnar Lindseth.

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

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
Odd Vengstad
fagansvarlig

Halvor Gresseth
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.

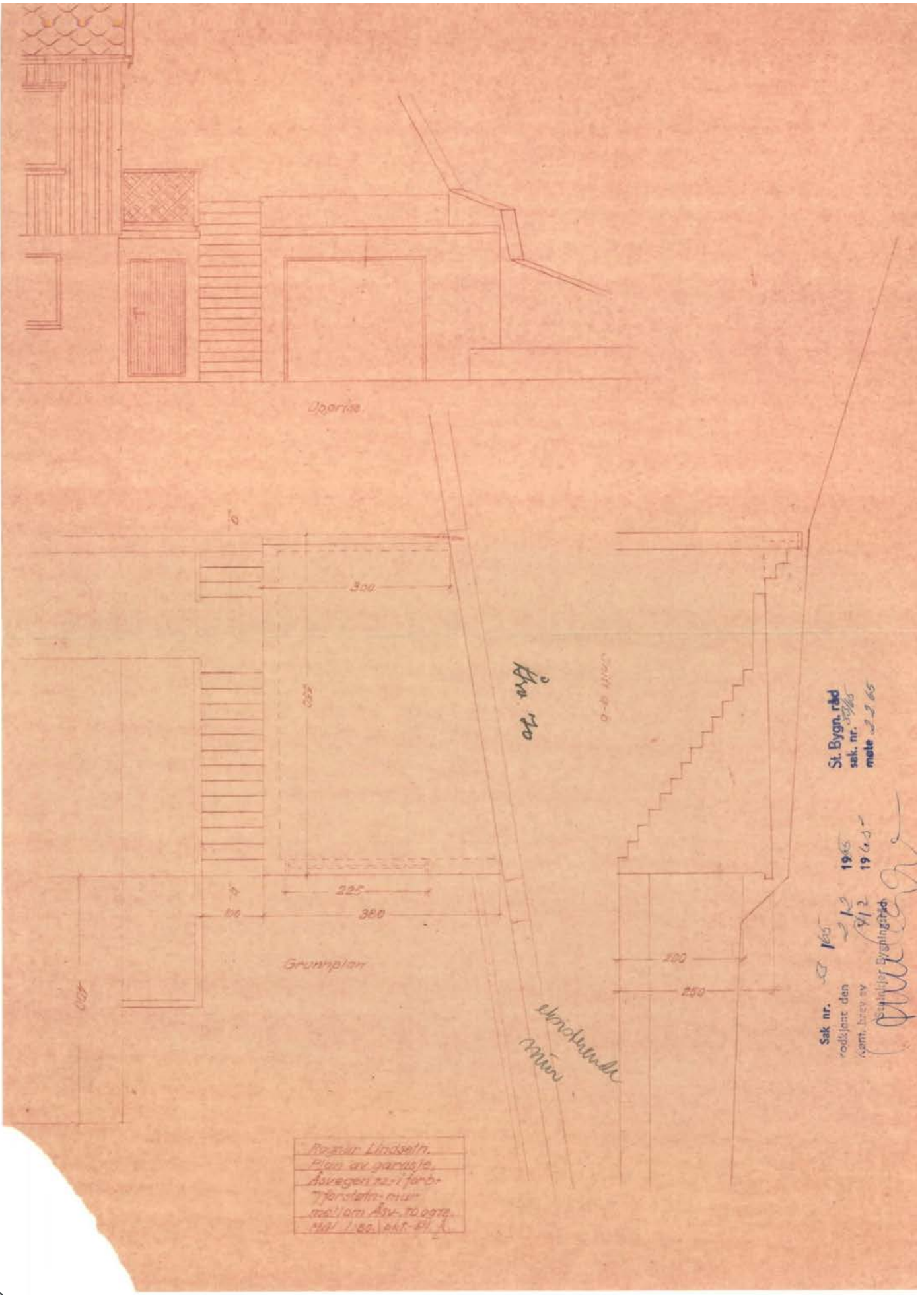
Ang. ferdigattest for garasje og forstøtningsmur på
Åsvegen nr. 72.

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

Steinkjer, den 20. oktober 1970.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Ottar Bardal
bygn. kontr.

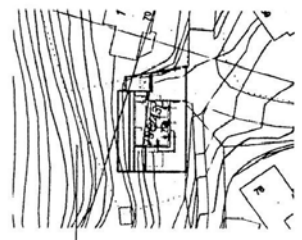
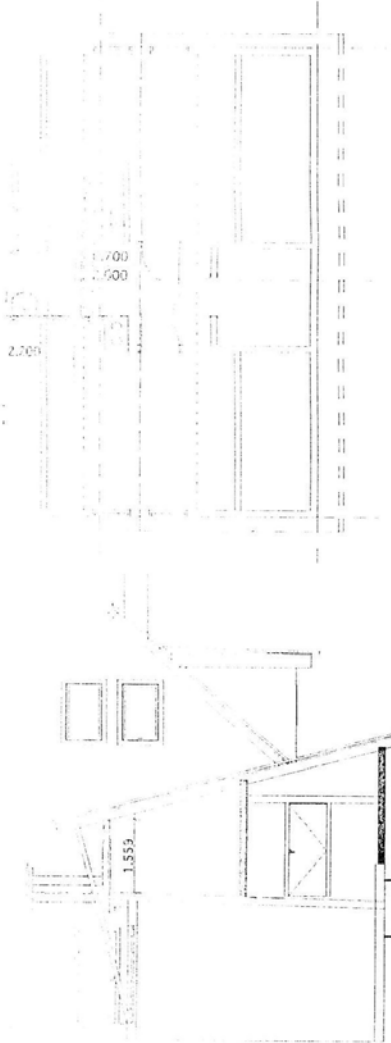
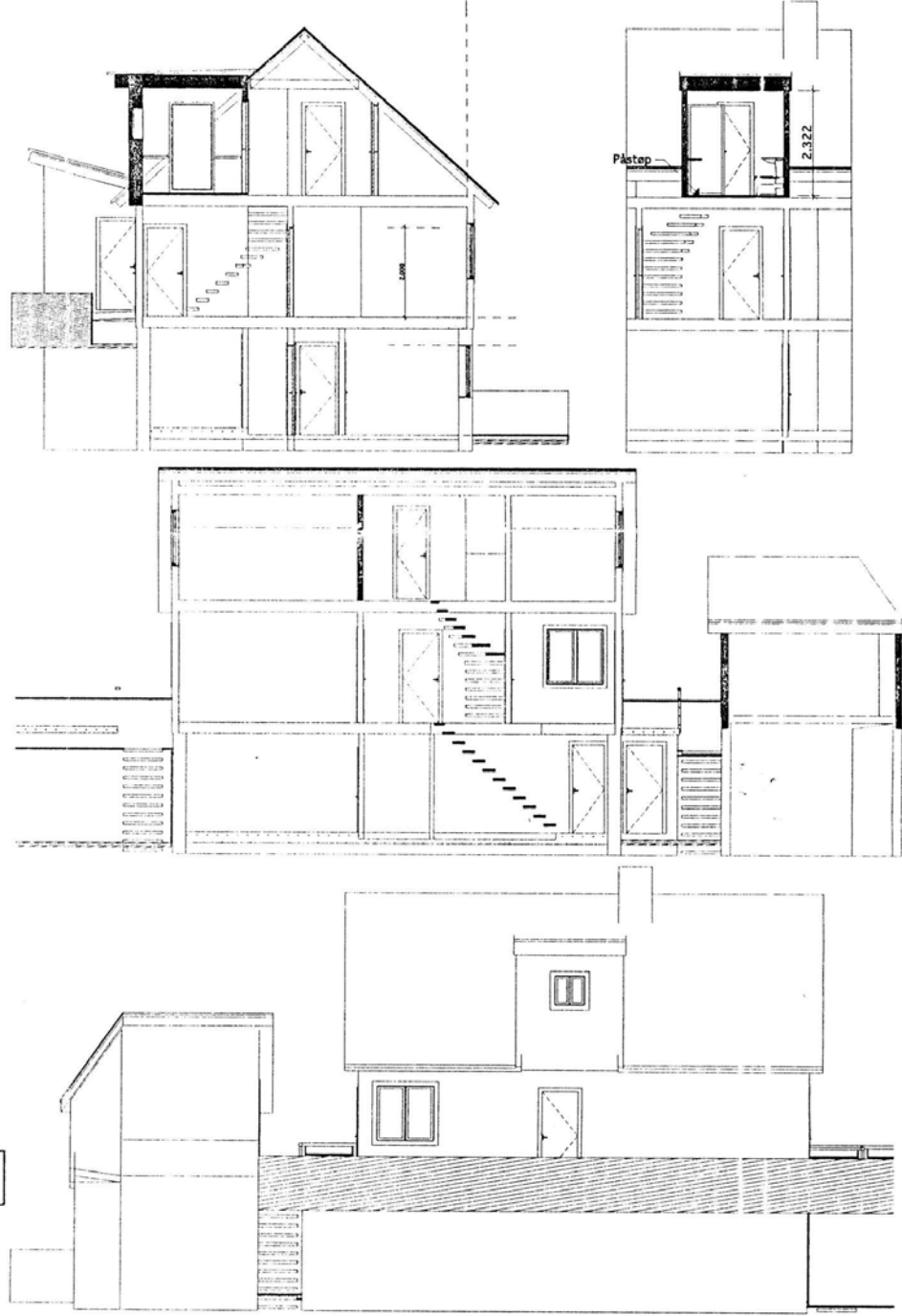


St. Bygn. råd
sak. nr. 1965
møte d. 2. 6. 5

1965
1965

Sak nr. 165
roddjant den
samt brev av
Bygningsetaten

Regent Lindseth,
Plan av gardse,
Avvegen 22-1 for b.
Tjorstaten-mur
med lam Av. 20 og 22.
Høi 1:200. 1887-88 A.



Rev. Qjelder. Deto / sign

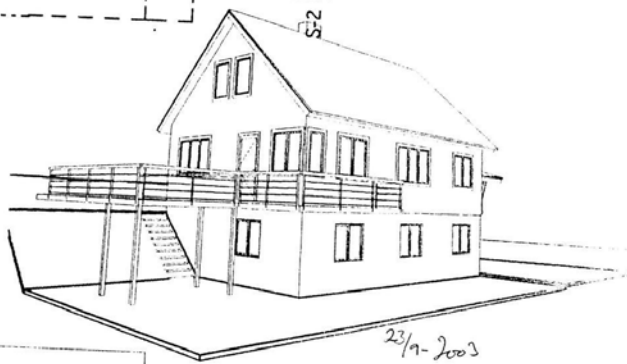
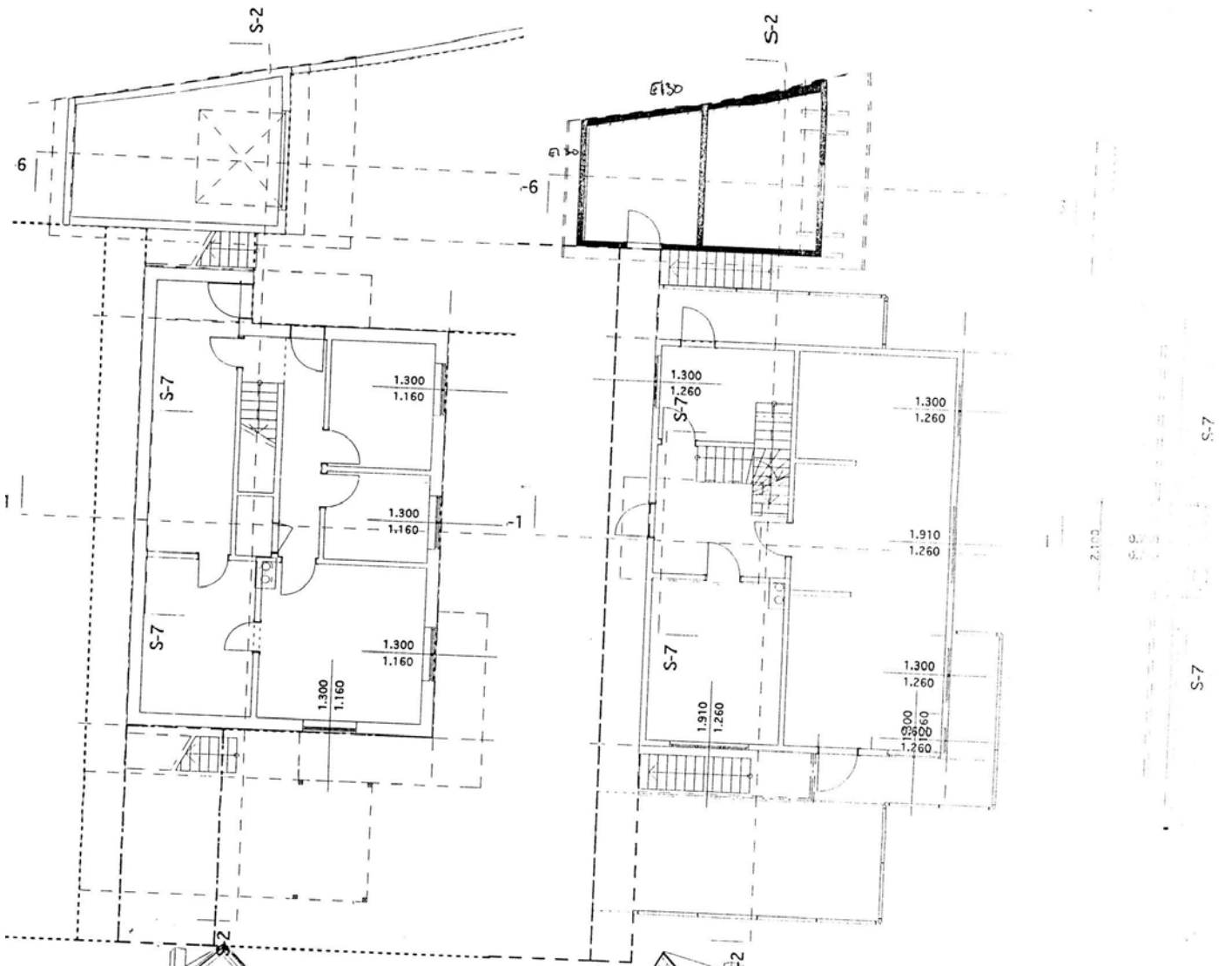


INNHOLD:
Åsvegen 70

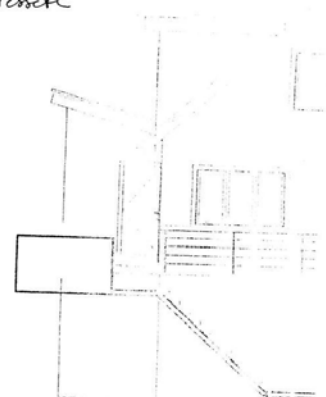
OPPDRAAGSGIVER:
Trond Lindseth, Steinkjer

OPPDRAAG:
Bolig, ombygning/tilbygg
FASE: Byggemelding

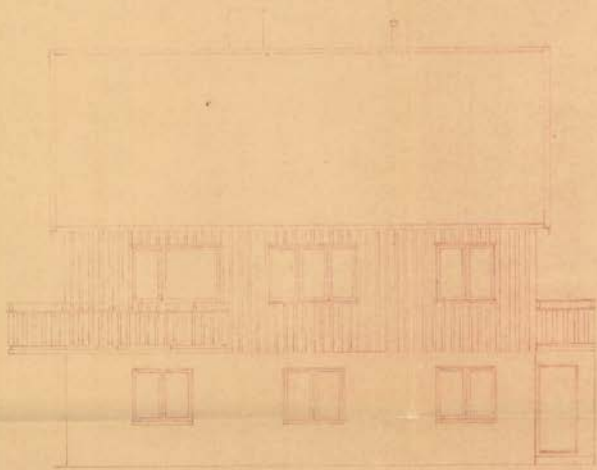
MÅLESTOKK: ... 1:100 PROSJEKT / TEGN. NR.
DATO / SIGN. 0805.2002-TAL
2002.27-01



23/11-2003
Halvor Grenseth



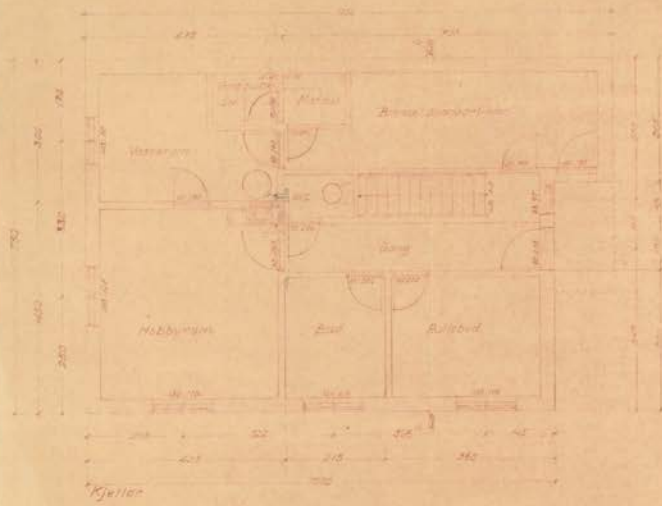
Er 202 1/2
Fuglestad
Avenue 70.5555



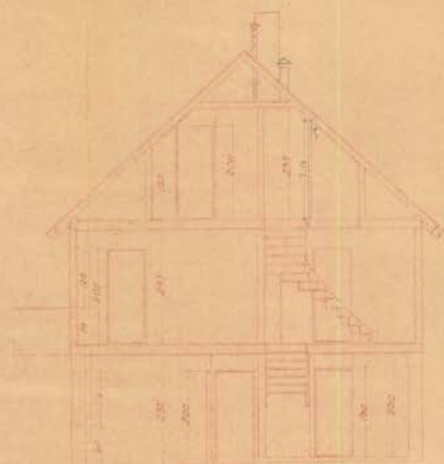
Fasade



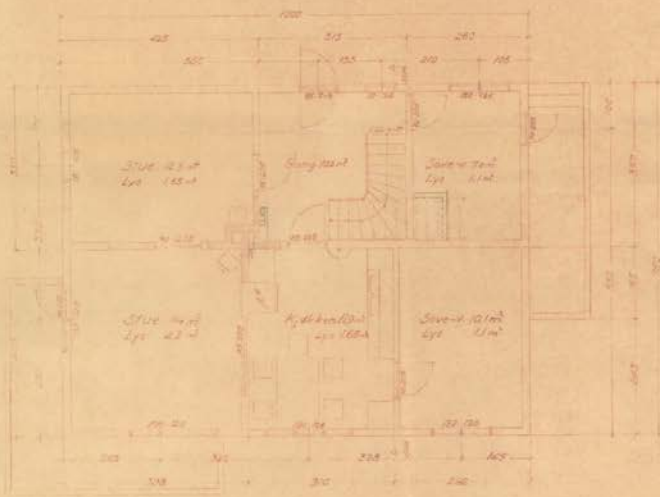
Fasade.



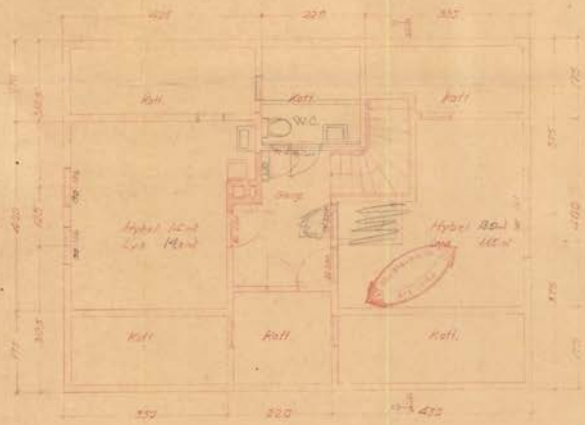
Kjeller



Snitt



Levings



Sovekammer



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



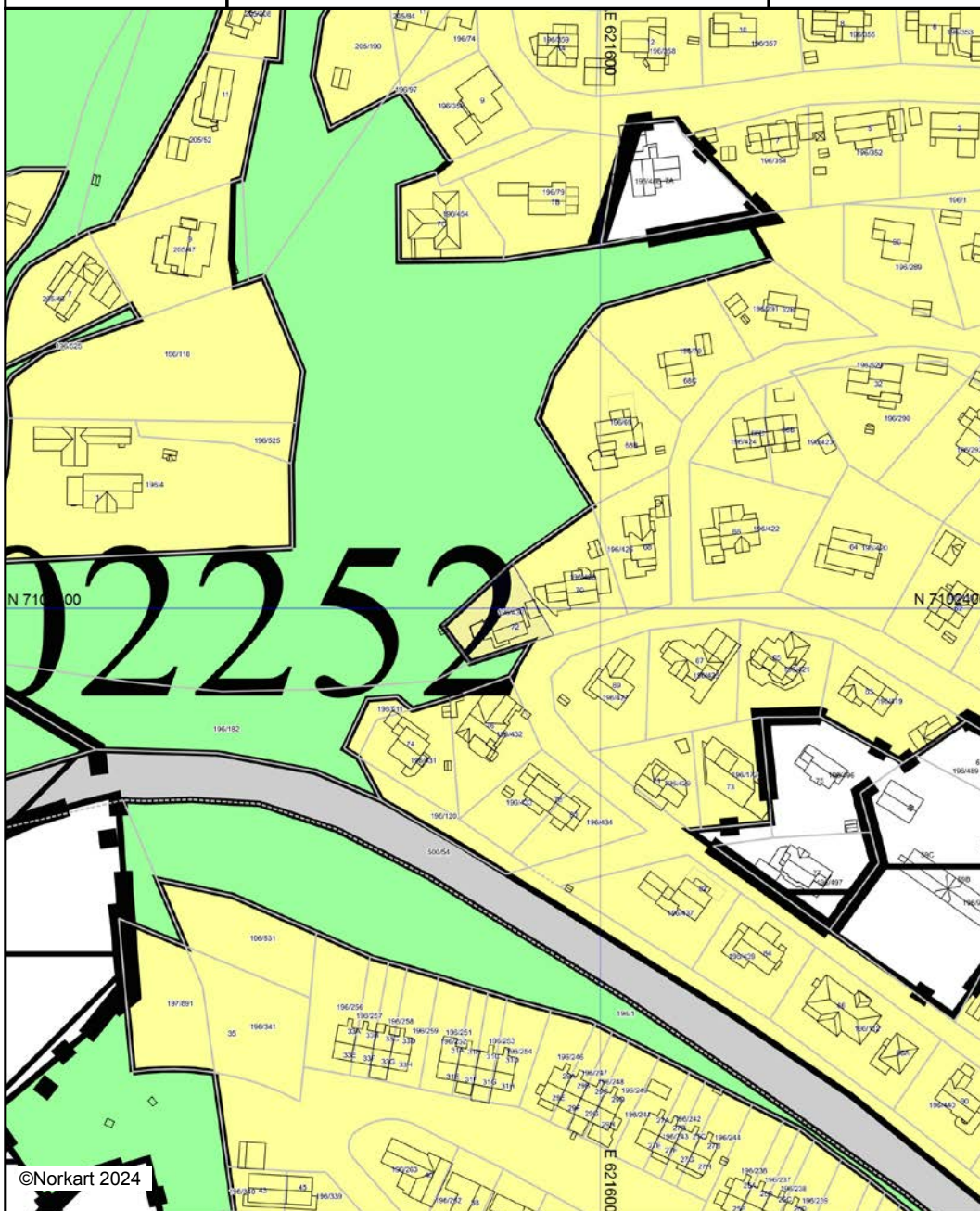
Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 196/430
Adresse: Åsvegen 72
Utskriftsdato: 23.06.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32











©Norkart 2024




Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

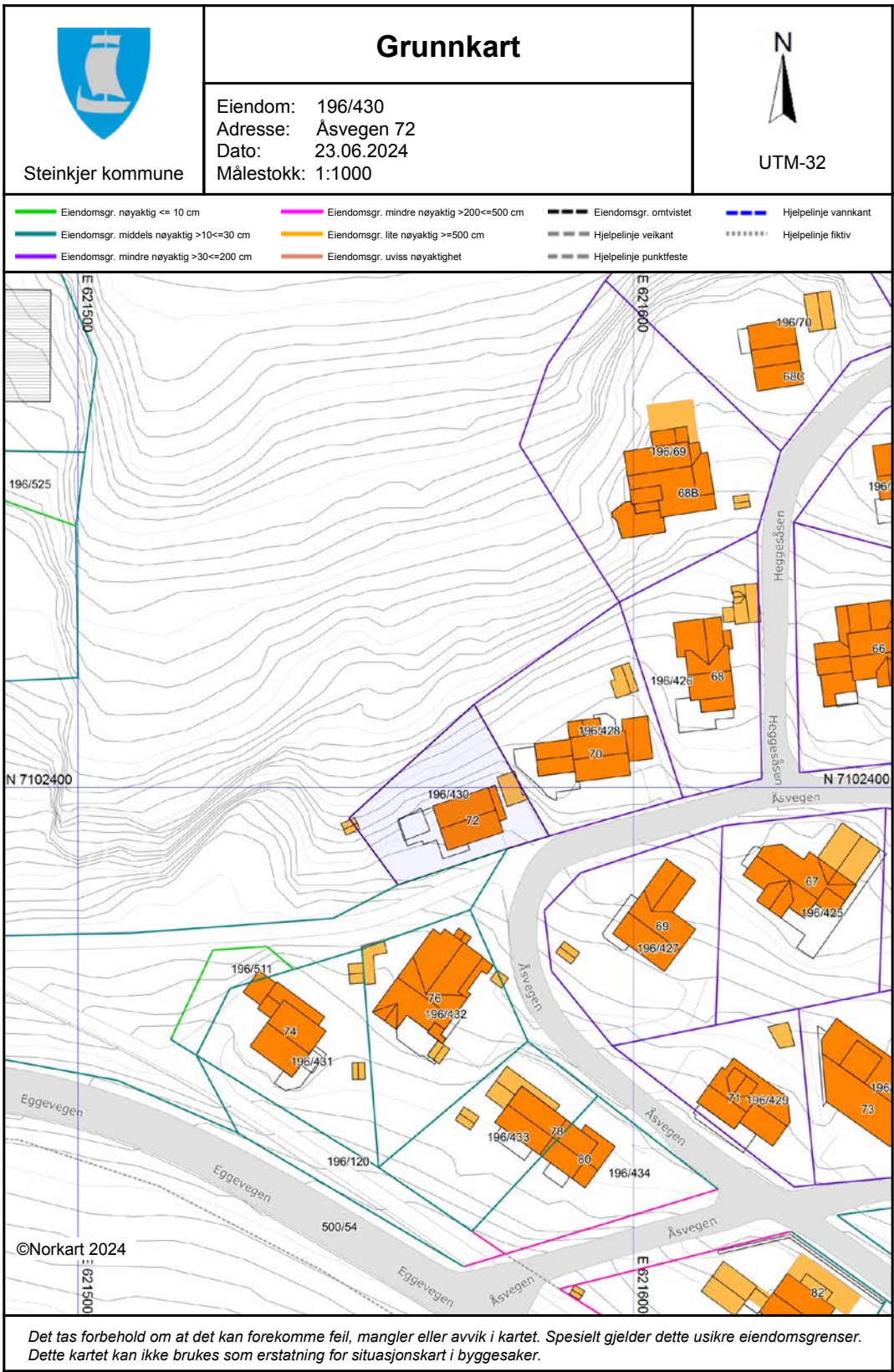
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  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





Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 24.06.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 7899909
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 196
Bruksnr: 430

Adresse: Åsvegen 72, 7715 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	01.11.19	Feiehyppighet:	Kategori 2, lav sotdannelse
Siste tilsyn:	16.08.18	Neste tilsyn:	2024

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

Årsgebyr for feiing og tilsyn 428.-.

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

- Ildsted i kjellerstua er defekt, og skal ikke brukes

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

OTTAR SKÅLBONES
Åsvegen 72
7715 STEINKJER

Saksnummer	2024/7400
Dokumentdato	12.09.2024
Kontrolldato	29.07.2024
Saksbehandler	Sivert Tisløv Andreassen
Gnr/bnr.	196/430
Adresse	Åsvegen 72
Leilighet	H0101

Tilfredsstillende tilbakemelding

Tilbakemeldingen du har sendt oss er tilfredsstillende. Avvik skal eller er rettet forskriftsmessig. Vi vil kontrollere dette ved neste tilsyn, og avslutter dermed saken. Det er eiers ansvar å sørge for at fyringsanlegget virker som forutsatt.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 93 82 72 66 eller e-post sivert.tislov.andreassen@brannmidt.no.

Med vennlig hilsen

Sivert Tisløv Andreassen
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift



Åsvegen 72

Åsvegen 72, 7715 Steinkjer

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

Rapporten inneholder el-termografering iht. 405-1 nivå

Sjekklisten utført 02.07.2024

ID 1048468

Kunde: Ottar Skålbones

Kontroll utført av: Jørn Ove Rostad

Kontrollforetak: NTE Elektro AS

Oppsummering av el-avvik

TG = Tilstandsgrad

Totale avvik			
TG0	TG1	TG2	TG3
0	1	5	0

Åpne avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	0	0	0

Lukkede avvik

TG0	TG1	TG2	TG3
0	1	5	0

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

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

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

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

Innledning og konklusjon til rapporten

Innledning

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

Konklusjon

Sikringssskap er renoveret. Manglende jording på stue Noen lamper med defekt skjerm og noen skjøteledning. Ellers ingen store feil å finne.

Grunnleggende opplysninger

Kontrollforetak

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

Sjøfartsgata 3 , 7736 Steinkjer

Sertifiseringsnr: DNV-285166-2024-NOR
Utløpsdato: 03.03.2024

IK ansvarlig: Brede Rostad
brede.rostad@nte.no
[90992698](tel:90992698)

Kunde

Ottar Skålbones
ottarska@hotmail.com
[91829137](tel:91829137)

Åsvegen 72
7715 Steinkjer

Ansvarlig person hos kunden:
Ottar Skålbones
ottarska@hotmail.com
[91829137](tel:91829137)
Stilling: Eier

Om rapporten

Kontroll dato: 02.07.2024
Neste kontroll: --

Sted: Åsvegen 72 , 7715 Steinkjer

Nettsystem: IT 230 V
Kontrollobjekt: Hele anlegget
Forsikring: Gjensidige

Kontrollør

Jørn Ove Rostad
jorn.ove.rostad@nte.no
[47655651](tel:47655651)

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

Sertifiseringsnr. 405 elkontroll: 804.15-6976
Utløpsdato: 26.02.2029

Sertifiseringsnr. 405-1 elektrotermografør: 804.13-3702
Utløpsdato: 11.05.2027

Informasjon om elektrotermografi

Nivå B

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

Elektro-termografi opplysninger

Fabrikat: Flir
Type: E-60
Serienummer: 64520244
Termisk oppløsning: 320x240
Termisk følsomhet:
Linsen: 25x19 gr.
Siste kalibreringsdato: 08.07.2022

Protokoll for objektene som ble inspisert på elektrotermograferingen

Innledning

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

Kontrollobjekter

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

Inspisert objekt 1

Inspisert objekt	Sikringsskap
Hvor er objektet plassert?	2etg
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	Ja
Dato og klokkeslett	02.07.2024
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	0
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	230V IT
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	

Inspisert objekt 2

Inspisert objekt	Vvb
Hvor er objektet plassert?	Kjeller
Er termografering utført under normal drift eller ikke?	Ja
Dato og klokkeslett	02.07.2024
Hvor mange avvik ble observert på objektet?	0
Hvilket fordelingssystem og spenning er det ved inspisert objekt?	230V IT
Var det normal eller unormale vind og temperaturforhold ved termograferingen?	

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet

02.07.2024

Avvik lukket

01.08.2024

ID 1048470 - [j] Manglende jording stikkontakter stue 1etg



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 19 Jordingsanlegg. Utjevningforbindelse hadde for høy motstand

Utjevningforbindelsen det er tatt bildet av hadde for høy motstand og det må etterses at utjevning blir lav nok i forhold til regelverket.

Lokasjon

1etg/stue

Ansvarlig person for retting av avvik

Kjell Ivar Letnes

kjell.ivar.letnes@nte.no

[97889080](tel:97889080)

Firma: NTE Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Utbedret v/NTE Elektro v/Ørjan Sandvik: rettet

TG1

Lukket el-avvik

Avvik opprettet

02.07.2024

Avvik lukket

01.08.2024

ID 1048473 - [o] Defekt varmekabel på vaskerom



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 37. Egenskaper / skadet / ødelagt elektrisk utstyr

Det ble avdekket at elektrisk utstyr var skadet / ødelagt. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere)

Lokasjon

Vaskerom

Ansvarlig person for retting av avvik

Kjell Ivar Letnes

kjell.ivar.letnes@nte.no

[97889080](tel:97889080)

Firma: NTE Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Utbedret v/NTE Elektro v/Ørjan Sandvik: rettet, termostat fjernet, var ikke tilk.

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet

02.07.2024

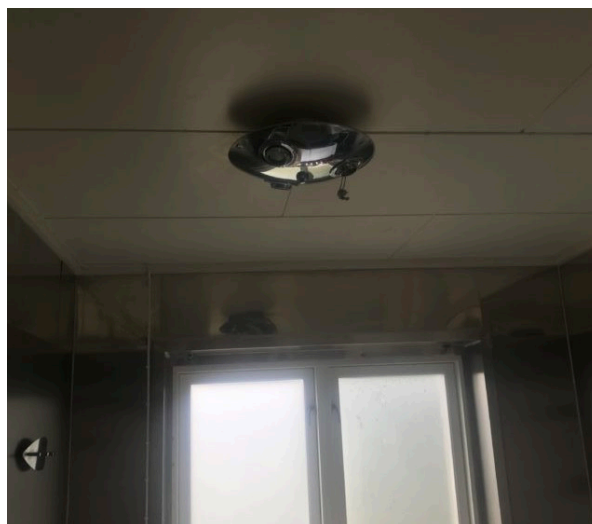
Avvik lukket

01.08.2024

ID 1048476 - [!] Manglende skjerm lamper



Bilde 1 Ved inngangsdør



Bilde 2 Vaskerom

Paragrafer

FEL § 28. Ytre påvirkninger. Lysarmatur / lampe mangler kuppel eller skjerm

Lysarmatur / lampe mangler kuppel eller skjerm, bilde og bilde kommentar beskriver avviket nærmere.

Lokasjon

Generelt

Ansvarlig person for retting av avvik

Kjell Ivar Letnes

kjell.ivar.letnes@nte.no

[97889080](tel:97889080)

Firma: NTE Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Utbedret v/NTE Elektro v/Ørjan Sandvik: rettet

TG2

Lukket el-avvik

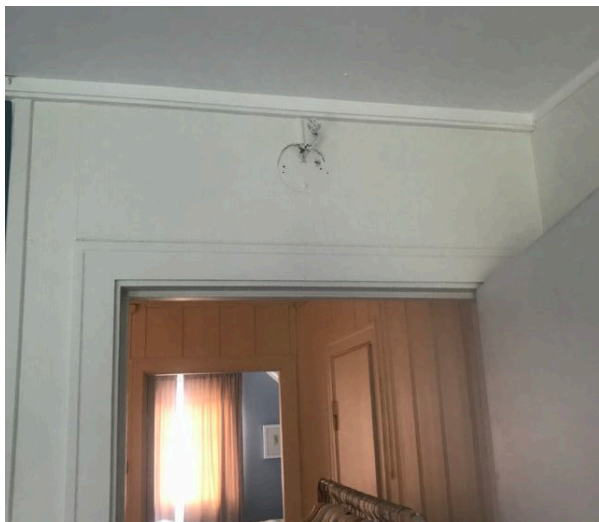
Avvik opprettet

02.07.2024

Avvik lukket

01.08.2024

ID 1048480 - [!] Kabel avsluttes i boks



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 22. Beskyttelse mot skadelige termiske virkninger. Kabel / ledning var terminert feil

Kabel var ikke korrekt terminert / kabel / ledning var ikke avsluttet på godkjent og forskriftsmessig måte. (Se bilde og bildekommentarer som forklarer avviket nærmere) Enten må kabel / ledning fjernes eller så må den avsluttes forskriftsmessig for eksempel i koblingsboks.

Lokasjon

2etg/soverom

Ansvarlig person for retting av avvik

Kjell Ivar Letnes

kjell.ivar.letnes@nte.no

[97889080](tel:97889080)

Firma: NTE Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Utbedret v/NTE Elektro v/Ørjan Sandvik: rettet

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet

02.07.2024

Avvik lukket

01.08.2024

ID 1048484 - [!] Skjøteledning garasje



Bilde 1 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. FEL § 38. Fast og varig bruk av skjøteledning

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

Lokasjon

Garasje

Ansvarlig person for retting av avvik

Kjell Ivar Letnes

kjell.ivar.letnes@nte.no

[97889080](tel:97889080)

Firma: NTE Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Utbedret v/NTE Elektro v/Ørjan Sandvik: rettet

TG2

Lukket el-avvik

Avvik opprettet

02.07.2024

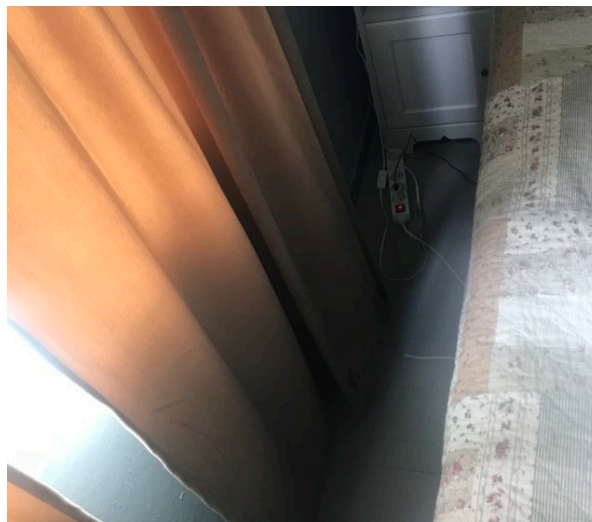
Avvik lukket

01.08.2024

ID 1048487 - [!] Varig bruk av forgrener soverom



Bilde 1 Ingen kommentar



Bilde 2 Ingen kommentar

Paragrafer

FEL § 16. Forgrenere / skjøteuttak er ikke egnet til formålet

Stikkontakt forgrener (Skjøtekontakter) det er tatt bildet av er ikke velegnet til formålet. Man skal / bør i utgangspunktet ha faste monterte stikkontakter der elektrisk utstyr benyttes fast tilkoblet over lengre tid.

Lokasjon

Soverom

Ansvarlig person for retting av avvik

Kjell Ivar Letnes

kjell.ivar.letnes@nte.no

[97889080](tel:97889080)

Firma: NTE Elektro AS

Kommentar ved lukking av avvik

Utbedret v/NTE Elektro v/Ørjan Sandvik: rettet

Sjekklistepunkter

a. Temperatur ved belastet anlegg (varmgang i tilkoblinger)	OK
b. Sikringsstørrelse og kabelverrsnitt	OK
c. Sikringslokk, bunnskruer og renhold	OK
d. Kabelinnføring	OK
e. Isolasjonsmåling	OK <i>Kommentar: 73,0 Mohm</i>
f. Jordfeilvern/jordfeilvarsler	OK <i>Kommentar: Alle jordfeil automatene testet ok.</i>
g. Lysbuevern (AFDD)	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
h. Overspenningsvern	OK
i. Jording og utjevning sikringsskap	OK
j. Jording og utjevning installasjon	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
k. Varmgang i kontakter, koblingsbokser, stikkontakter, plugg mv.	OK
l. Kabler, ledninger, fastmontert utstyr og forbrukerutstyr	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
m. Lavvolt belysningsanlegg	OK
n. Funksjon av røykvarslere og test	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
o. Skjult varme	Sjekklistepunkt inneholder et eller flere avvik eller informasjon, om avviket er lukket eller er åpent vil fremkomme i tellemotor oversikt i start av rapporten og det er satt opp egne avvik pr avvik og der ser man også om de er åpne eller lukket.
p. Lading av elbil	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
q. Solcelleinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
r. Batteriinstallasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
s. Dokumentasjon	OK <i>Kommentar: Ik2pmin 279A på stikk kontor kjeller.</i>

t. Andre sjekklister som kan være aktuelle i visse installasjoner	Ingen spesielle observasjoner bemerket (Ikke aktuelt)
--	---

Informasjonspunkter

Komfyrranner

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

Tildekking av ovner og bruk av elektrisk forbrukerutstyr

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

Eiers ansvar, samsvarserklæring og dokumentasjon

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

Fare ved bruk av for store lyskilder

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

mørkt ute ikke lage så mye varme i rommene på varme årstider som halogen gjør.

Fare ved utstrakt bruk av skjøteledninger

Skjøteledninger kan være både brannfeller og snublefeller. Det skal ikke benyttes skjøteledninger til apparater med høye belastninger. Og er det over 1000 W belastning sier både myndigheten DSB og DLE det lokale el-tilsynet at man da bør kun benytte skjøteledning under tilsyn hele tiden. Dette i praksis betyr at dere må sørge for at alt av VV beredere, vaskemaskiner, tørketrommel, el kjøretøy og mye annet som har over 1000 W belastning skal ha fast installasjonsopplegg. La gjerne vårt elektroforetak ta jobben med å utvide din faste installasjon med flere stikkontaktuttak. Dersom dere benytter skjøteledninger som er på store belastninger I fra NEK 400 2010 som kom i 2010/2011 er det i bolignormen 823 satt krav til antall stikkontaktuttak pr kvadratmeter i ulike rom så fra denne tiden blir det normalt nok stikkontakter ut ifra regelverket. Det lokale el-tilsynet i Norge sier ellers at skjøteledning i seg selv ikke er farlig, men de sier også at 7 av 10 nordmenn bruker skjøteledninger som er farlige. De lokale el-tilsyn anbefaler ellers at skjøteledning i skjøteledning ikke brukes, de sier at skjøteledning skal ligge mekanisk beskyttet og i samme rom. Og utvendige skjøteledninger som brukes sporadisk må være jordet i begge ender og de må også kobles til jordet kontakt før bruk.

Risiko for TV- og monitorbranner

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

Behov for jordfeilvern/lysbuevern (AFDD)

De anlegg som det før i tiden ikke var krav til jordfeilbryter eller såkalte jordfeilautomater, så er dette sterkt anbefalt og et viktig tiltak for sikkerheten og etter monterer. Både i forhold til elektrisk sjokk at noen kan henge fast, eller få alvorlig støt eller strømgjennomgang, men mindre kjent er det at jordfeilautomaten også i de norske spesielle IT nettsystem kan hindre brann pga man for ikke stående langvarige jordfeil

Risikoen ved løse lamper og ovner i barnerom

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

Behov for overspenningsvern

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

Tørt/sprøtt ledningsanlegg

Der det oppdages at hele eller deler av installasjonsledningene begynner å bli sprø eller tørre, slik at det er stor fare for at de skades, skal eier av anlegget informeres om dette og utskifting skal anbefales. Dersom noe er så tørt og sprøtt at det ikke holder opprinnelig stand som forskriften det ble bygget i fra må både ledninger og utstyr skiftes ut. Generell bransjeregulering er at alle kabler og

som ikke løser ut på vanlige skrusikringer eller vanlige eldre automater. Husk at dersom dere har jordfeilvarsler som piper ved feil bør de byttes med jordfeilbrytere fordi så lenge de bare piper er ikke dette på langt nær samme sikkerheten som en jordfeilbryter som faktisk løser ut dersom for eksempel et menneske før strømgjennomgang. Jordfeilvarsler var ellers tillatt i Norge mellom 1991 og frem til ut året 2002 i boliger. Etter NEK 400 2002 kom ut ble disse forbudt i det norske IT nettet. Det finnes nå i dag også noen egne jordfeilautomater med en tilleggs funksjon med et lysbuevern disse heter AFDD og disse vil i tillegg løse ut på serielysbuer eller dårlig kontakt på koblingspunkter.

Informasjon om forventet levetid og utskifting av røykvarslere

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

Batteribytte på røykvarslere

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

utstyr som er fra før 1970 tallet ofte er i en slik stand at det må skiftes ut. Men har man blank ytterkappe av typen Kulo kabel skal denne skiftes ut ifølge det lokalet el-tilsynet sine føringer i alle rom som det er jordet omgivelser. Bad, kjøkken, vaskerom, flislagte rom, garasje eksempelvis.

Brannslukningsutstyr

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



© NTE Elektro AS 2024



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.


Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: 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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre