



aktiv.

Bergvegen 6A, 7716 STEINKJER

**Guldbergaunet/Reina – Enebolig
med godkjent utleiedel i rolig
område. Gode solforhold.
Dobbelgarasje**



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 75 990,-
Total ink omk.: Kr 3 065 990,-
Selger: Steinar Elnan

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total: 179/210 m²
Tomtstr.: 694.9 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 189, bnr. 58

Oppdragsnr.: 1708240122

Guldbergaunet/Reina – Enebolig med godkjent utleiedel i rolig område. Gode solforhold.

Enebolig med gode solforhold i rolig og attraktivt boområde.
Gangavstand til skoler, barnehage, idrettsanlegg, nærbutikker og
bysentrum.
Dobbelgarasje. Selveier tomt. God utsikt utover Guldbergaunet.
Gode leieinntekter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	22
Plantegning	38
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	76
Energiattest	81
Nabolagsprofil	89
Vedtak fra kommunen	92
Kommunale avgifter	95
Opplysninger fra Brannvesenet Midt IKS	96
Tillatelse til etablering av boenhet i sokkel	97
Situasjonskart	99
Planopplysninger	102
Budskjema	110

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 179 m²

BRA - e: 31 m²

BRA totalt: 210 m²

TBA: 69 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 56 m²

BRA-e: 31 m²

1. etasje

BRA-i: 98 m²

2. etasje

BRA-i: 25 m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

13 m²

1. etasje

56 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Dette arealet er i all hovedsak knekott som kan brukes til hensettingsplass.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

694.9 m²

Tomtebeskrivelse

Ca. 694 kvm selveiertomt ihht matrikkelbrev, delvis inngjerdet. Opparbeidet hage med plenarealer og beplantninger. Oppgruset gårdsveg, singel på gårdsplass. Det tas forbehold om avvik i tomtestørrelse da det kun foreligger skylddelingsforretning og eiendommen ikke er oppmålt i den senere tid

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Reina/Guldbergaunet med gode sol og lysforhold. Kort veg til skoler, barnehage, nærbutikk, idrettsanlegg og Steinkjer sentrum.

Adkomst

Der vil bli skiltet frem til boligen ved visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 0.4 km

Skjefte barnehage (1-5 år) 0.6 km

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 1.6 km

Skolekrets

Steinkjer skole (1-7 kl.) 1.6 km

Byafossen skole (1-7 kl.) 3 km

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 2.9 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 0.9 km

Steinkjer vgs 0.9 km

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 29.05.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Sprekk i en stein på innsiden.

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

Beskrivelse: Har hatt tilfeller med sukkermaur i utleiedel. Har blitt bekjempet med maurmiddel.

Pkt. 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende? Ja

Beskrivelse: Utleiedel i sokkeletasje. Har vært utleid til samme person i hele min eiertid. Har derfor ikke justert leien siden jeg kjøpte huset. Leies ut for kr. 6500,-/mnd + strøm.

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

Beskrivelse: Loftstue og soverom i loftetasje er ikke byggemeldt. Utført før min eiertid.

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

Beskrivelse: Nabo på øvre side har sendt ut nabovarsel da han skal bygge ny veranda.

Innhold

Underetasje:

Entre, soverom, bad, kjøkken, spisestue og stue. Bod og garasje.

1. etasje:

Entre, 2 soverom, gang, kjøkken, bad og 2 stuer. Bod.

Loft:

Trapperom, loftstue og soverom.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

Det er ikke etablert grunnmursplast der dreneringen ikke er oppgradert.

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

Det observeres ingen fuktskader, men ved hulltaking måles et fuktinnhold opp i mot

faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt 17,3 vektprosent fukt i trevirke.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnehold under 12%.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille

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

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

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

Anbefalte tiltak:

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

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Observasjon over tid anbefales for å se om forholdet er under utvikling.

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Grunnmur er i all hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i de områdene.

På synlige deler av grunnmur registreres det riss/sprekker.

Anbefalte tiltak:

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

Rom under terreng

Oppsummering:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på spisestuen i sokkelen.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt 17,3 vektprosent fukt.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnehold under 12%.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille

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

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

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu på stue. Soverom har spalteventil på vindu og klaffventil på vegg. Spisestue/kjøkken har ikke mulighet til ventilering utover åpning av vindu.

Anbefalte tiltak:

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

Bedre ventilering bør etableres.

Balkong, terrasse, platting: Luftbalkong over garasje

Oppsummering:

Det registreres noe svertesopp på undersiden av balkongen.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Det registreres noe mose og malingsavskalling på rekkverk.

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

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav

på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Balkongen er tekket med sinkplater. Selve beslaget er ikke mulig å kontrollere pga terrassebord.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Luftbalkong over markterrasse ved sokkel

Oppsummering:

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Det registreres malingsavskalling og mose på rekkverk.

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

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

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering:

En glassbyggerstein er sprukket.

Karmer er værslitte.

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

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Glassbyggerstein anbefales skiftet.

Eldre kjøkkenvindu i sokkel med enkelt glass anbefales skiftet.

Yttervegger

Oppsummering:

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

Trekledning mangler stedvis overflatebehandling ved nedre del/kuttflater.

Kledningen er stedvis værslitt.

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

stedvis redusert lufting.

Det er musesperre bak kledningen, men den er stedvis dårlig utført.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Loftet fikk nye overflater i 2012 - opplyst i tidligere tilstandsrapport.

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

Misfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom.

Det er ukjent om det er etablert dampsperre i himling mot kalde rom på loftet.

Det er ikke etablert noen form for utlufting av isolert skråhimling.

Anbefalte tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør kontrolleres om det er etablert dampsperre i himling opp mot kalde rom på loftet.

Takkonstruksjon

Oppsummering:

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er innsisert fra bakken.

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon mot sør.

Mot nord er det borret hull til lufting, og det er luftespalter over kledning på tilbygget.

Anbefalte tiltak:

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

Ildsted/Skorstein Oppsummering

Pipa er innkledd på en side med skiferstein.

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluken.

Pipebeslag er skadet/skaller av lakk.

Pipene høyde over tak er ikke kontrollert da det ikke er satt opp stige.

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

Anbefalte tiltak:

Ubrennbar plate på gulv foran sotluken bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor sotluken.

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen.

Trapp

Oppsummering:

Avvikende trinnhøyde mot 1, etasje. Lav høyde i trappeløp, lav høyde i trappestikk.

Nevnte forhold er årsak til TG-2.

Vannledninger

Oppsummering:

Fordelerskap er plassert på bad.

Det registreres dårlig trykk på kaldtvann i servant på badet i 1. etasje.

Deler av vannrør er gamle, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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

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

Anbefalte tiltak:

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

Elektrisk

Oppsummering:

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

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

Det ble på befaringen registrert dårlig innfesting av kabler på badet. Dette har eier i ettertid utbedret.

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon på anlegget anbefales det gjennomført en utvidet elkontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Kostnadsoverslag knyttes til festing av løse kabler samt el-kontrollen, og ikke til retting sv eventuelle feil/mangler en el- kontroll vil kunne avdekke.

Varmesentral

Oppsummering:

Varmepumpen fungerer som tiltenkt, men har passert over halvparten av forventet levealder. Tilstandsgrad er satt ut i fra det, samt at det ikke er foretatt service de siste årene.

Anbefalte tiltak:

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de

eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

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

Våtrom: Bad i underetasje

Oppsummering av overflater:

Dør er plassert i våtsone.

Dør med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom til kald garasje.

Det registreres malingsavskalling på listverk og foringer, samt fuktskader på nedre del av dør.

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales

montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.

Dør med listverk og foringer anbefales skiftet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttes minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Belegget er før kun ca 10 mm over ferdig gulv ved rørgjennomføring.

Det er ikke fuget mellom bunnlist og baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Lokal utbedring må

vurderes.

Fuging mellom bunnlist og våtromsplater må gjøres i dusjsonen.

Oppsummering av ventilasjon:

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

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Det registreres lukt typisk for rom som er litt for fuktige (mugglukt).

Anbefalte tiltak ventilasjon:

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

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

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

Lokal utbedring må vurderes.

Fortsatt bruk av dusjkabinett er en forutsetning for at badet skal kunne brukes slik det framstår i dag.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det registreres sprekker i servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Servanten fungerer som den er, men kan vurderes byttet pga riss/sprekker

Oppsummering av ventilasjon:

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

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

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

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak

Oppsummering:

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

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

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater:

Det er fall mot toalett, og ikke fall mot sluk. Det er bra oppbrett av gulvbelegg rundt rommet, så vann vil ikke komme ut av rommet. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga fall mot toalett i stedet.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Anbefalte tiltak overflater:

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

Fall til sluk må etableres.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Takstmann opplyser følgende:

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse.

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

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

Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys på loftstue.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 29.05.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

I tidligere boligsalgsrapporter fra 2014 og 2017 er følgende oppgraderinger opplistet, oppgitte årstall må betraktes som omtrentlige:

Skiftet ytterdør i 1. etasje i 2007.

Monterte nytt sikringsskap i 2008, skiftet videre ut el- anlegg fra 2008 og frem til 2014.

La ny tapet og monterte gulvvarme i gang 1. etasje i 2009.

La ny drenering og grunnmursplast langs fasader mot sør og øst i 2010, separerte samtidig avløpsledninger.

Laget ny platting på oversiden av boligen, laget ny trapp til hovedinngang i 2010.

Nye overflater i stue og gang 1. etasje i 2011. - Monterte ny luft til luft varmepumpe i 2011.

Skiftet bordkledning og vinduer på sørveggen i tilbygget i 2011.

Monterte ny vedovn på stue i 1. etasje i 2012.

Skiftet bordkledning på østfasaden, etterisolerte samtidig med 10 cm mineralull i 2012.

Nye overflater på loft i 2012.

Fjernet krypkjeller, fylte opp med pukk og isolerte golvet med 15 cm isopor i 2013.

Nye overflater på soverom, gang, og spisestue i sokkel i 2013.

Skiftet bordkledning og vinduer på vestfasaden i 2013, etterisolerte med 5 cm mineralull.

Endret planløsning i 1. etasje over garasje i 2013, 2 nye soverom.

Monterte nye vindskier og taknedløp i 2014.

Ny takteking og nye takrenner i 2014.

Alle vinduer og dører i yttervegg er skiftet i perioden 2007 - 2013, unntatt er balkongdør på stue og et lite vindu mot sør på kjøkken i sokkel. Alt utført av tidligere eiere.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 29.05.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Parkering

Dobbelgarasje.

På egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring

Polisenummer

21390965

Radonmåling

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

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.

Det finnes ikke tegninger /godkjenninger av loft hos Steinkjer kommune.

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

av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Følgende er opplyst fra Brannvesenet Midt IKS:

Siste feiing: 20.01.17 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse

Planlagt feiing 29.04.21 ikke gjennomført

Siste tilsyn: 24.04.24 Neste tilsyn: 2028

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Westfire 15 på stua.

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

- Sotluka er ikke inspisert under tilsynet, siden den er malt over, og kan ikke åpnes
- Sprekk i innerplate på ildstedet

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

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.-.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 990 000

Kommunale avgifter

Kr 25 862

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Inkludert er avgift for vann, avløp, renovasjon og eiendomsskatt.

Eiendommen har vannmåler.

Vannmålerstand pr 01.01.2024: 1014 m³

Totalt utfakt. forskudd 2024: 38 m³

Avgift for vann vil variere etter forbruk.

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

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.- kommer i tillegg.

Formuesverdi primær

Kr 820 669

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 118 542

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 189, bruksnummer 58 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst fra Brannvesenet Midt IKS:

Siste feiing: 20.01.17 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse

Planlagt feiing 29.04.21 ikke gjennomført

Siste tilsyn: 24.04.24 Neste tilsyn: 2028

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Westfire 15 på stua.

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

- Sotluka er ikke inspisert under tilsynet, siden den er malt over, og kan ikke åpnes
- Sprekk i innerplate på ildstedet

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger

eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

5006/189/58:

25.09.1962 - Dokumentnr: 3103 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:189 Bnr:158

Gjelder denne registerenheten med flere

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 tilbygg datert 15.11.1974.

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, Kommunedelplan Sentrum, Id 50042018002, med formål bolig.

Kopi av bestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Godkjent utleiedel i sokkeletasje. Denne er utleid for kr. 6500,-/mnd + strøm.

(leieinntekten er ikke justert siden 2017)

Leieforholdet er sagt opp og leieboer er ute innen 1.august 2025.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er

tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

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:

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

74 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 990 000,00))

75 990,- (Omkostninger totalt)

3 065 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 75 990

Betalingsbetingelser

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

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

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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 29.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 4.900,- og visninger kr 1.750,-.

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

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

16.05.2025

























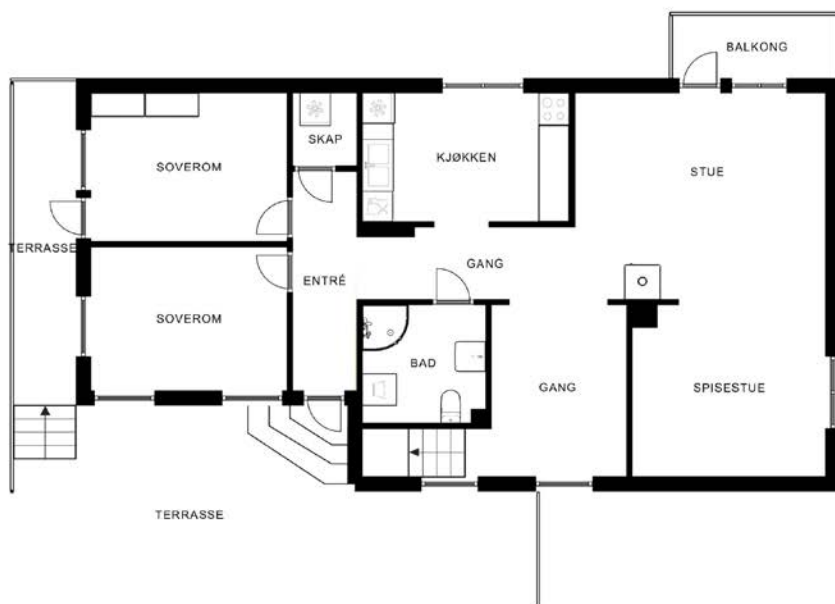








Plantegning



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

EFXIT

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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



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



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Bergvegen 6 A 7716 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1950

BRA: 210 m²

BRA-i: 179 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

13

TG-2

21

TG-3

2

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/16938>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

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

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

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

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater

Det er fall mot toalett, og ikke fall mot sluk. Det er bra oppbrett av gulvbelegg rundt rommet, så vann vil ikke komme ut av rommet.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga fall mot toalett i stedet.

Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Anbefalte tiltak overflater

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

Fall til sluk må etableres.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er ikke etablert grunnmursplast der dreneringen ikke er oppgradert.

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

Det observeres ingen fuktskader, men ved hulltaking måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt 17,3 vektprosent fukt i trevirke.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12%.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille

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

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

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

Anbefalte tiltak

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

Observasjon over tid anbefales for å se om forholdet er under utvikling.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Grunnmur er i all hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i de områdene.

På synlige deler av grunnmur registreres det riss/sprekker.

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på spisestuen i sokkelen.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt 17,3 vektprosent fukt.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12%.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille

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

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

Ventilering av rom med spalteventiler i vindu på stue. Soverom har spalteventil på vindu og klaffventil på vegg. Spisestue/kjøkken har ikke mulighet til ventilering utover åpning av vindu.

Anbefalte tiltak

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

Bedre ventilering bør etableres.

Balkong, terrasse, platting: Luftebalkong over garasje

Oppsummering

Det registreres noe svertesopp på undersiden av balkongen.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Det registreres noe mose og malingsavskalling på rekkverk.

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

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

Balkongen er tekket med sinkplater. Selve beslaget er ikke mulig å kontrollere pga terrassebord.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Luftebalkong over markterrasse ved sokkel

Oppsummering

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Det registreres malingsavskalling og mose på rekkverk.

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

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

En glassbyggerstein er sprukket.

Karmer er værslitte.

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

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Glassbyggerstein anbefales skiftet.

Eldre kjøkkenvindu i sokkel med enkelt glass anbefales skiftet.

Yttervegger

Oppsummering

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

Trekledning mangler stedvis overflatebehandling ved nedre del/kuttflater.

Kledningen er stedvis værslitt.

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

Det er musesperre bak kledningen, men den er stedvis dårlig utført.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Loftet fikk nye overflater i 2012 - opplyst i tidligere tilstandsrapport.

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

Misfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom.

Det er ukjent om det er etablert dampsperre i himling mot kalde rom på loftet.

Det er ikke etablert noen form for utlufting av isolert skråhimmel.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør kontrolleres om det er etablert dampsperre i himling opp mot kalde rom på loftet.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon mot sør. Mot nord er det borret hull til lufting, og det er luftespalter over kledning på tilbygget.

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er innkledd på en side med skiferstein.

Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluken.

Pipebeslag er skadet/skaller av lakk.

Pipene høyde over tak er ikke kontrollert da det ikke er satt opp stige.

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

Anbefalte tiltak

Ubrennbar plate på gulv foran sotluken bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor sotluken.

På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes.

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen.

Trapp

Oppsummering

Avvikende trinnhøyde mot 1. etasje. Lav høyde i trappeløp, lav høyde i trappestikk. Nevnte forhold er årsak til TG-2.

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på bad.

Det registreres dårlig trykk på kaldtvann i servant på badet i 1. etasje.

Deler av vannrør er gamle, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

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

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

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

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

Det ble på befaringen registrert dårlig innfesting av kabler på badet. Dette har eier i ettertid utbedret.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon på anlegget anbefales det gjennomført en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Kostnadsoverslag knyttes til festing av løse kabler samt el-kontrollen, og ikke til retting av eventuelle feil/mangler en el-kontroll vil kunne avdekke.

Varmesentral

Oppsummering

Varmepumpen fungerer som tiltenkt, men har passert over halvparten av forventet levealder. Tilstandsgrad er satt ut i fra det, samt at det ikke er foretatt service de siste årene.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad i underetasje

Oppsummering av overflater

Dør er plassert i våtsone.

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

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom til kald garasje.

Det registreres malingsavskalling på listverk og foringer, samt fuktskader på nedre del av dør.

Anbefalte tiltak overflater

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

Dør med listverk og foringer anbefales skiftet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttes minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Belegget er før kun ca 10 mm over ferdig gulv ved rørgjennomføring.

Det er ikke fuget mellom bunnlist og baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Fuging mellom bunnlist og våtromsplater må gjøres i dusjsonen.

Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Det registreres lukt typisk for rom som er litt for fuktige (mugglukt).

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Fortsatt bruk av dusjkabinett er en forutsetning for at badet skal kunne brukes slik det framstår i dag.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres sprekker i servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servanten fungerer som den er, men kan vurderes byttet pga riss/sprekker.

Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Boligen hadde krypkjeller tidligere, men krypkjelleren er fylt igjen av tidligere eier. Opplyst i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

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

Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys på loftstue.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.5.2024

Rapportdato
29.5.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Steinar Elnan**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Bergvegen 6 A, 7716 Steinkjer**
Kommunenr: **5006** Gårdsnr: **189** Bruksnr: **58** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1950** - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bygg.
Boligtype: **Enebolig med utleie**

Generell beskrivelse av boligen:

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2007	I tidligere boligsalgsrapporter fra 2014 og 2017 er følgende oppgraderinger opplistet,	Nei
til	oppgitte årstall må betraktes som omtrentlige: - Skiftet ytterdør i 1. etasje i 2007. -	
2014	Monterte nytt sikringskap i 2008, skiftet videre ut el- anlegg fra 2008 og frem til 2014. - La ny tapet og monterte gulvvarme i gang 1. etasje i 2009. - La ny drenering og grunnmursplast langs fasader mot sør og øst i 2010, separerte samtidig avløpsledninger. - Laget ny platting på oversiden av boligen, laget ny trapp til hovedinngang i 2010. - Nye overflater i stue og gang 1. etasje i 2011. - Monterte ny luft til luft varmepumpe i 2011. - Skiftet bordkledning og vinduer på sørveggen i tilbygget i 2011. - Monterte ny vedovn på stue i 1. etasje i 2012. - Skiftet bordkledning på østfasaden, etterisolerte samtidig med 10 cm mineralull i 2012. - Nye overflater på loft i 2012. - Fjernet krypkjeller, fylte opp med pukk og isolerte golvet med 15 cm isopor i 2013. - Nye overflater på soverom, gang, og spisestue i sokkel i 2013. - Skiftet	

bordkledning og vinduer på vestfasaden i 2013, etterisolerte med 5 cm mineralull. - Endret planløsning i 1. etasje over garasje i 2013, 2 nye soverom. - Monterte nye vindskier og taknedløp i 2014. - Ny takteking og nye takrenner i 2014. - Alle vinduer og dører i yttervegg er skiftet i perioden 2007 - 2013, unntatt er balkongdør på stue og et lite vindu mot sør på kjøkken i sokkel. Alt utført av tidligere eiere.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	87	56	31	0	13
1. etasje	98	98	0	0	56
Loft	25	25	0	0	0
Totalt m²	210	179	31	0	69

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	87	54	33	Entre, soverom, bad, kjøkken, spisestue og stue.	Bod og garasje.
1. etasje	98	95	3	Entre, 2 soverom, gang, kjøkken, bad og 2 stuer.	Bod.
Loft	25	25	0	Trapperom, loftstue og soverom.	
Totalt m²	210	174	36		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Dette arealet er i all hovedsak knekott som kan brukes til hensettingsplass.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble lagt ny drenering og grunnmursplast langs fasader mot sør og øst i 2010, separerte samtidig avløpsledninger. Opplyst i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-2	
Det er ikke etablert grunnmursplast der dreneringen ikke er oppgradert.	
Deler av dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Det observeres ingen fuktskader, men ved hulltaking måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt 17,3 vektprosent fukt i trevirke.	
Fukt oppgis i vektprosent i treverk. Hvor mye fukt tåler materialene? Tørt: Fuktinnhold under 12%. Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent. Fare for rust i armering Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille Vått: Over 27. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.	
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrengnet 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.	
Observasjon over tid anbefales for å se om forholdet er under utvikling.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Ukjent byggegrunn
Det opplyses i tidligere tilstandsrapport at boligen delvis er oppført på fjell. Resterende grunnforhold er ukjente.	
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-2	
Grunnmur er i all hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i de områdene.	
På synlige deler av grunnmur registreres det riss/sprekker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.	

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av kryp kjeller	
TG-IU	
Boligen hadde kryp kjeller tidligere, men kryp kjelleren er fylt igjen av tidligere eier. Opplyst i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.	

6.4 Støttemur

Beskrivelse	
Det er to støttemurer oppført i betong.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	
TG-1	
Det registreres mindre riss i forstøtningsmuren. Det er ikke uvanlig i slike støpte konstruksjonen, og vurderes slik dette fremstår i dag å ikke være av konstruksjonsmessig betydning.	
Muren er til dels dekket av mose. Denne bør fjernes som et vedlikeholdstiltak.	

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og garasje.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Det er gjort arbeider i sokkelen etter byggeår, men om det bare gjelder utskifting av overflater, eller om sokkelen ble innredet etter byggeår er ukjent.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på spisestuen i sokkelen.	
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt 17,3 vektprosent fukt.	
Fukt oppgis i vektprosent i treverk. Hvor mye fukt tåler materialene? Tørt: Fuktinnhold under 12%. Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent. Fare for rust i armering Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille Vått: Over 27. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.	
Ventilering av rom med spalteventiler i vindu på stue. Soverom har spalteventil på vindu og klaffventil på vegg. Spisestue/kjøkken har ikke mulighet til ventilering utover åpning av vindu.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	
Bedre ventilering bør etableres.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse sokkel

Type	Platting
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Markterrassen ble etablert i ...	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.	
Det er behov for overflatebehandling.	

6.7 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse 1. etasje

Type	Platting
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Markterrassen ble etablert i ...	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Det registreres en del oppsprukkede terrassebord.	
Det registreres behov for overflatebehandling og tiltak mot gress/mose mot vest.	
Nevnte forhold gis TG-2 og må utbedres.	

6.8 Balkong, terrasse, platting: Luftbalkong over garasje

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en utkraget balkong over garasje.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble etablert ifm etableringen av tilbygget i ...	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres noe svertesopp på undersiden av balkongen. Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord. Det registreres noe mose og malingsavskalling på rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. Balkongen er teknet med sinkplater. Selve beslaget er ikke mulig å kontrollere pga terrassebord.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.9 Balkong, terrasse, platting: Luftbalkong over markterrasse ved sokkel

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er etablert etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord. Det registreres malingsavskalling og mose på rekkverk. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.10 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Glassbyggerstein i garasje.

Ytterdører og terrassedører med glass.

1 eldre vindu på kjøkken i sokkel med enkelt glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Vinduer er datostemplet 2007-2013.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

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

Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

En glassbyggerstein er sprukket.

Karmen er værslitte.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Glassbyggerstein anbefales skiftet.

Eldre kjøkkenvindu i sokkel med enkelt glass anbefales skiftet.

6.11 Yttervegger

Type fasade

Stående kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledningen er fra 1974 da det ble etablert tilbygg på boligen. Vegg mot øst og sør er etterisolert og har fått ny kledning. Resterende kledning antas å være fra byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.	
Trekledning mangler stedvis overflatebehandling ved nedre del/kuttflater.	
Kledningen er stedvis værslitt.	
Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Det er musesperre bak kledningen, men den er stedvis dårlig utført.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.12 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Delvis innredet / kaldtloft
Loftet er innredet med knevegger og uinnredede kott bak veggene.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Ukjent
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilerings av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)**TG-2**

Loftet fikk nye overflater i 2012 - opplyst i tidligere tilstandsrapport.

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

Misfarging i overflater og fukt i konstruksjonen kan blant annet skyldes kondensering som følge av utilstrekkelig dampsperre/ luftlekkasjer fra oppholdsrom.

Det er ukjent om det er etablert dampsperre i himling mot kalde rom på loftet.

Det er ikke etablert noen form for utlufting av isolert skråhimling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lufting/ventilering bør forbedres.

Det bør kontrolleres om det er etablert dampsperre i himling opp mot kalde rom på loftet.

6.13 Renner og nedløp

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Takrenner av plastbelagt stål, skiftet etter 2014, nedløpsrør av plastbelagt stål skiftet i 2013.
Nedløpsrør som er ført kontrollert til rør i grunnen bortsett fra mot sør ved garasje.

Er det synlige skader på renner/nedløp?

Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.

6.14 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Takkonstruksjon i saltaksform oppført med sperrer opplagt på boligens yttervegger og inntrukne knevegger, taktro av bord. For tilbygg er det benyttet saksetakstoler. Kun takkonstruksjon for opprinnelig bolig er tilgjengelig for inspeksjon via luker i knevegger. Utlagt golv utenfor knevegger, plass til hensetting.

Inspisert fra

Fra bakken

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

Nei

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

Ja

Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.	
Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon mot sør. Mot nord er det borret hull til lufting, og det er luftespalter over kledning på tilbygget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.	

6.15 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen er Decra takpanner. Tekkingen ble skiftet i 2014 - opplyst i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.	
Det er observert rustdannelse/lakkavskalling på pipebeslag. Nevnte forhold gis TG-2 og bør utbedres.	
Taktekkingen forøvrig er i god stand.	

6.16 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

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

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Oppforet tregulv på betongdekke, Trebjelkelag
Deler av gulv i sokkel er oppforet tregulv på betongdekke, resterende er lagt direkte på betong. Det ble opplyst i tidligere tilstandsrapport at det er etablert fuktsperre mot betongen under gulvet i sokkelen. Etasjeskillere er av tre.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det registreres små målbare skjevheter på opptil 13 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.	

6.18 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Teglsteinspipe med lufteløp.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er montert en vedovn i sokkel og en på stuen i 1. etasje.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipa er innkledd på en side med skiferstein. Det registreres manglende ildfast plate på gulvet under sotluken. Pipebeslag er skadet/skaller av lakk. Pipene høyde over tak er ikke kontrollert da det ikke er satt opp stige. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ubrennbar plate på gulv foran sotluken bør etableres. Denne skal være minimum 30 cm utenfor sotluken. På grunn alder og slitasje må rehabilitering av pipa vurderes. Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen.	

6.19 Kjøkken: Sokkel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning opplyst å være fra 2008 i tidligere tilstandsrapport. Normal slitasje etter alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.20 Kjøkken: 1. etasje

Overflater og innredning

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

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning fra 1990 - opplyst i tidligere tilstandsrapport.	
Normal slitasje ut i fra alder.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.21 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert
Undertegnede har ikke mottatt de opprinnelige tegningene og dagens bruk er derfor ikke kontrollert opp mot de.	
Loftet er i nyere tid innredet, og det er usikkert om dette er byggesøkt og godkjent. Dette bør undersøkes nærmere.	
Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Det opplyses i dokumenter fra kommunen om at det er opprettet brannskille og lydsille mellom boenehetene.	
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Vindu er for lite i forhold til krav til dagslys på loftstue.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.22 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Avvikende trinnhøyde mot 1. etasje. Lav høyde i trappeløp, lav høyde i trappestikk. Nevnte forhold er årsak til TG-2.	

6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgraderinger av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Lufting av kloakk over tak er ikke påvist. Det er foretatt en test med nedspyling i klosett samtidig med sjekk av vannstand i sluk og hvor ingen endring registreres. Lufting av kloakk vurderes med bakgrunn i dette å være ivaretatt	

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Synlige vannrør er av kobber og rør i rør.	
Det er etablert rørfordelingsskap på kjøkkenet i sokkelen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av røranlegget ble skiftet i forbindelse med oppussing av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelserskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelserskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Fordelerskap er plassert på bad.	
Det registreres dårlig trykk på kaldtvann i servant på badet i 1. etasje.	
Deler av vannrør er gamle, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på deler av anlegget som er av eldre årgang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Eldre vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.25 Elektrisk

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

Type sikringer	Automatsikringer
Det er etablert to sikringsskap, ett i entre i sokkel og et i gangen i 1. etasje.	
Type anlegg	Delvis skjult
Anlegget er i all hovedsak skjult, men enkelte kabelføringer er synlige.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det meste av el-anlegget er skiftet ut i perioden 2008-2014 av tidligere eier.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	
TG-2	
Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget. 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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det ble på befaringen registrert dårlig innfesting av kabler på badet. Dette har eier i ettertid utbedret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i alder og manglende dokumentasjon på anlegget anbefales det gjennomført en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Kostnadsoverslag knyttes til festing av løse kabler samt el-kontrollen, og ikke til retting sv eventuelle feil/mangler en el- kontroll vil kunne avdekke.	

6.26 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmpumpen ble etablert i 2010.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Varmpumpen fungerer som tiltenkt, men har passert over halvparten av forventet levealder. Tilstandsgrad er satt ut i fra det, samt at det ikke er foretatt service de siste årene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.27 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bad	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1993	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu, klaffventiler på yttervegg og mekanisk avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.29 Våtrom: Bad i underetasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renovert i 2008 - opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Dør er plassert i våtsone.	
Dør med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.	
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom til kald garasje.	
Det registreres malingsavskalling på listverk og foringer, samt fuktskader på nedre del av dør.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales montert et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning.	
Dør med listverk og foringer anbefales skiftet.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttes minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Belegget er før kun ca 10 mm over ferdig gulv ved rørgjennomføring.	
Det er ikke fuget mellom bunnlist og baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	
Fuging mellom bunnlist og våtromsplater må gjøres i dusjsonen.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett, opplegg til vaskemaskin og åpen dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1**

Det registreres noe bruk av svart tape på nedre del av servantskap, hvorfor den er der er ukjent. Undertegnede registrerte ikke andre avvik enn noen bruksmerker.

Hvorfor innredningen har tape i nedre del bør undersøkes nærmere.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

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

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Det registreres lukt typisk for rom som er litt for fuktige (mugglukt).

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt**TG-0**

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

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.30 Våtrom: Bad 1. etasje**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malt panel på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Badet er renovert i 2008 - opplyst i tidligere tilstandsrapport.

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

Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-3
Det er fall mot toalett, og ikke fall mot sluk. Det er bra oppbrett av gulvbelegg rundt rommet, så vann vil ikke komme ut av rommet. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga fall mot toalett i stedet. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Fall til sluk må etableres.	
Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Fortsatt bruk av dusjkabinett er en forutsetning for at badet skal kunne brukes slik det framstår i dag.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en servant, klosett, opplegg til vaskemaskin og et dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sistene til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres sprekker i servant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Servanten fungerer som den er, men kan vurderes byttet pga riss/sprekker.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er et lite felt av veggen på badet som er åpen bak dusjkabinettet. Fuktmåling er foretatt der.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.31 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240122	

Selger 1 navn
Steinar Elnan

Gateadresse	
Bergvegen 6A	

Poststed	Postnr
STEINKJER	7716

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1708240122

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: SE

1

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sprekk i en stein på innsiden.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har hatt tilfeller med sukkermur i utleiedel. Har blitt bekjempet med maurmiddel.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-tilsyn utførte kontroll av anlegget 27.02.2025. Det ble oppdaget tre anmerkninger. Disse har blitt utbedret av Elman AS i ettertid.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utleiedel i sokkeletasje. Har vært utleid til samme person i hele min eiertid. Har derfor ikke justert leien siden jeg kjøpte huset. Leies ut for kr. 6500,-/mnd + strøm.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tidligere eier etablerte boenhet i sokkel. Tillatelse fra kommunen er datert 03.06.2014.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Loftstue og soverom i loftetasje er ikke byggemeldt. Utført før min eiertid.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Nabo på øvre side har sendt ut nabovarsel da han skal bygge ny veranda.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708240122

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708240122

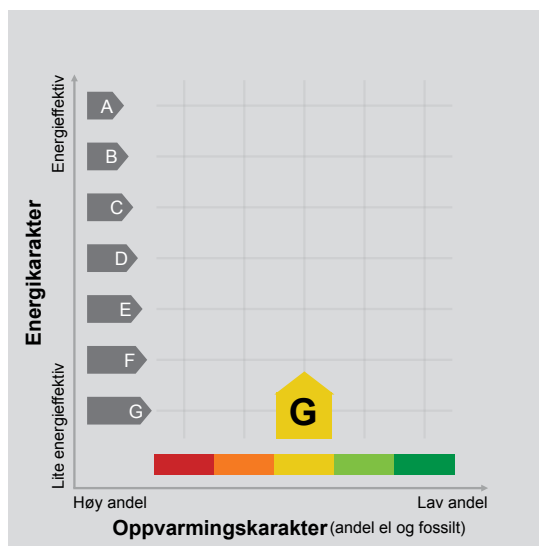
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Elnan	097e795f7c550ab24601d a9d94660383cc399a67	16.05.2025 08:39:51 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1708240122

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bergvegen 6A
Postnummer	7716
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	189
Bruksnummer	58
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184978849
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5f066240-b40e-49f8-8b68-e4ff13b2df96
Dato	15.05.2024



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Isolering av gulv mot grunn**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	210
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. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Bergvegen 6A
Postnummer: 7716
Sted: STEINKJER
Kommune: Steinkjer
Bolignummer: H0101
Dato: 15.05.2024 13:00:55
Energimerkenummer: 5f066240-b40e-49f8-8b68-e4ff13b2df96

Kommunenummer: 5006
Gårdsnummer: 189
Bruksnummer: 58
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 184978849

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak 6: 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 utendørs

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 8: 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 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 10: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 19: 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 20: 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 21: 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 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: 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

Bergvegen 6A - Nabolaget Svedjan - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Guldbergaunet	7 min
Linje 630, 640, 723, 732, 733	0.5 km
Steinkjer stasjon	22 min
Linje F7, R70	1.6 km
Namsos lufthavn	1 t 9 min
Trondheim Værnes	1 t 22 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.)	22 min
345 elever, 23 klasser	1.6 km
Byafossen skole (1-7 kl.)	5 min
111 elever, 6 klasser	3.1 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	6 min
114 elever, 8 klasser	2.9 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	12 min
498 elever, 38 klasser	0.9 km
Steinkjer vgs	12 min
750 elever, 44 klasser	0.9 km

«Nært, grønt og fritt»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

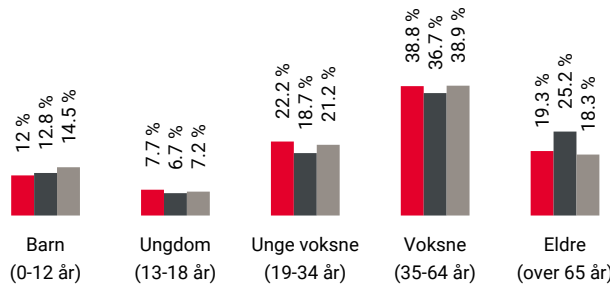
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svedjan	697	362
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Guldbergaunet barnehage (0-5 år)	6 min
55 barn	0.4 km
Skjefte barnehage (1-5 år)	9 min
40 barn	0.6 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	23 min
16 barn	1.7 km

Dagligvare

Bunnpris Guldbergaunet	5 min
Post i butikk, PostNord	0.4 km
Rema 1000 Guldbergaunet	11 min
PostNord	0.8 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



Gateparkering
Lett 83/100

Sport

- 

Steinkjer videregående
Ballspill

11 min 
0.8 km
- 

Guldbergaunet friidrettsanlegg
Fotball, friidrett

12 min 
0.8 km
- 

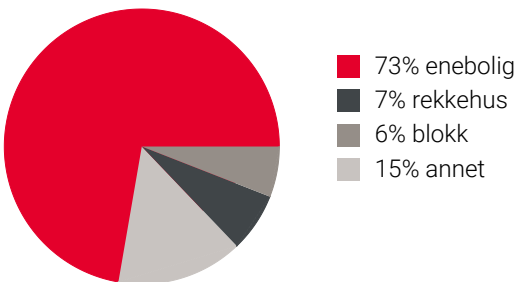
3T-Steinkjer

25 min 
- 

Motus Treningssenter

5 min 

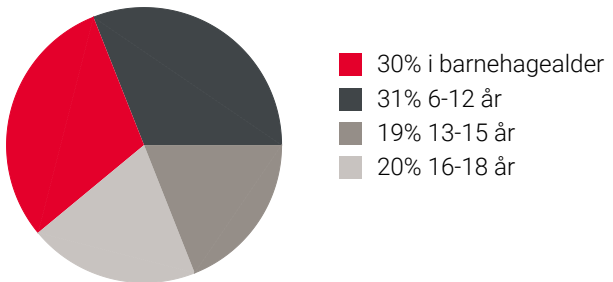
Boligmasse



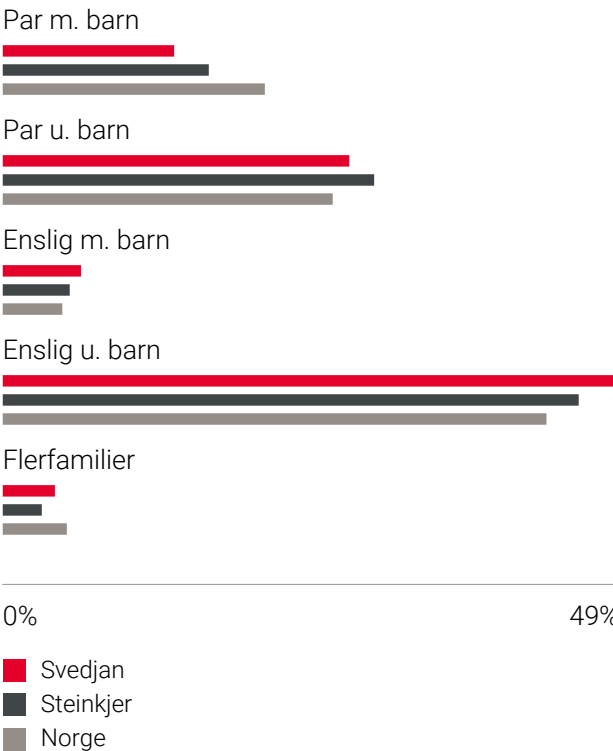
Varer/Tjenester

-  Dampsaga Senter 26 min 
-  Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer 22 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

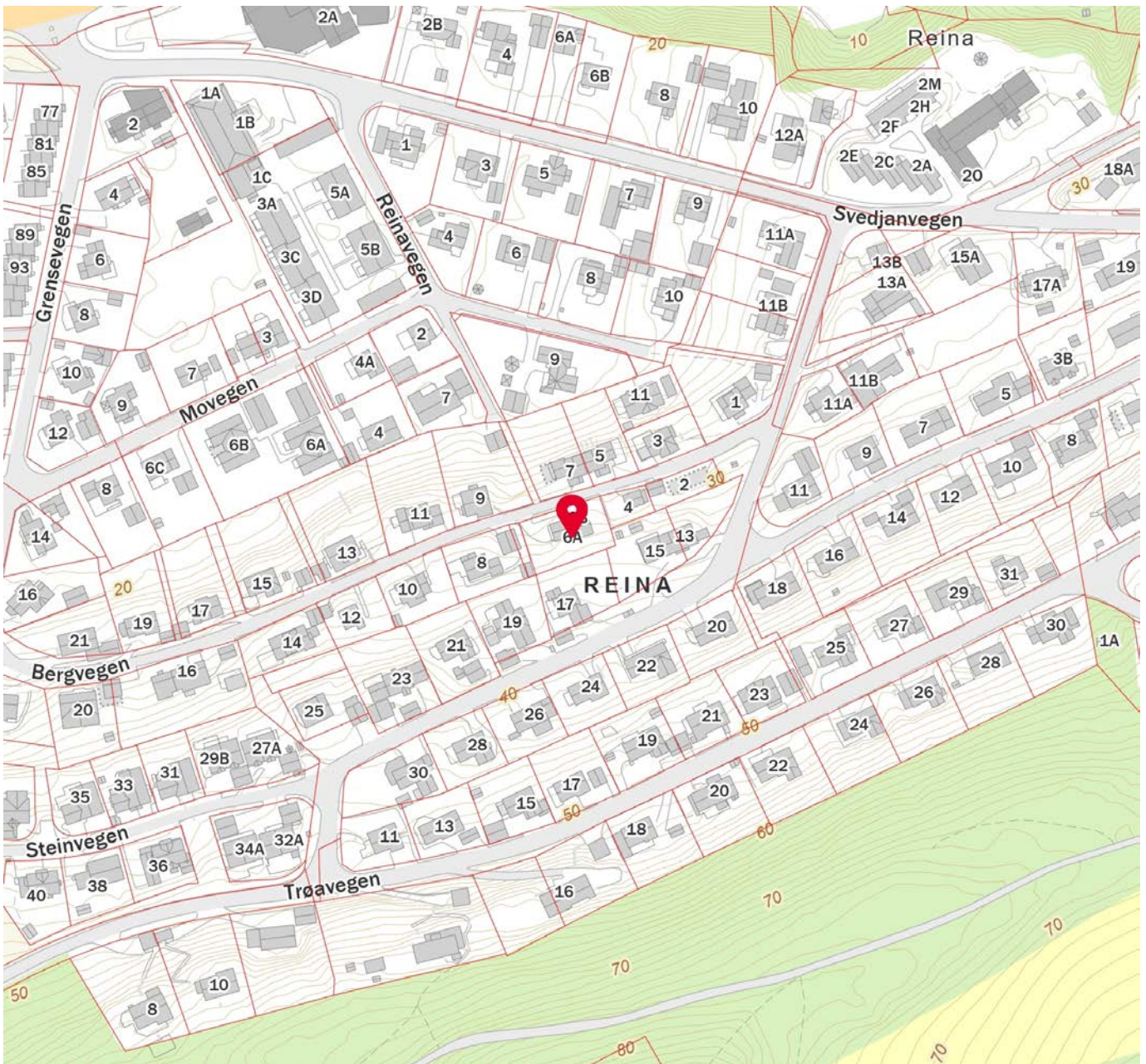
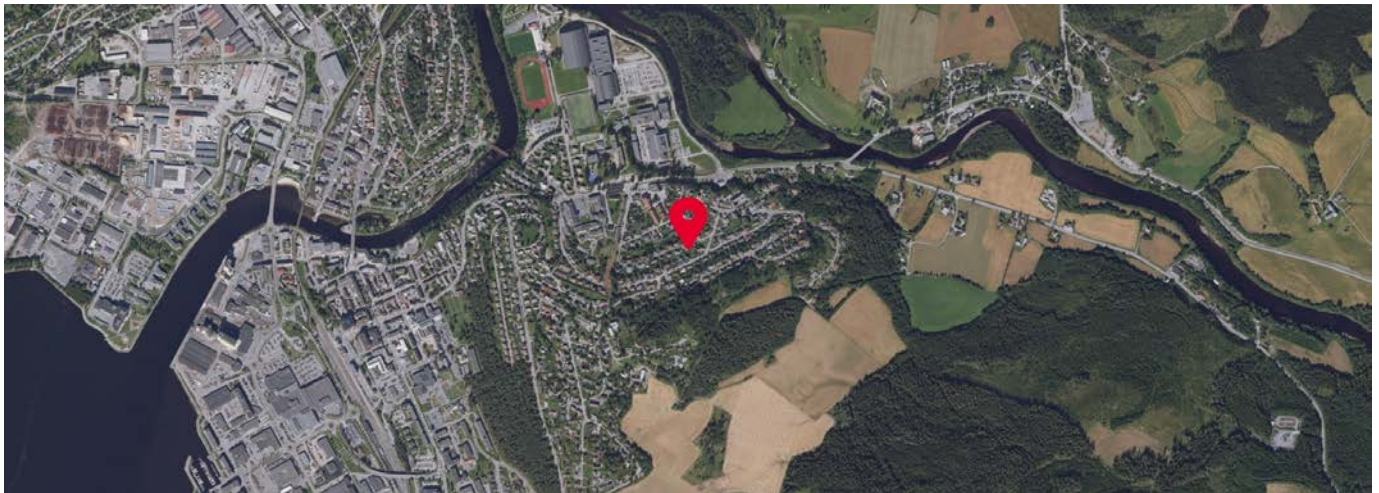


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%



1287/66.

Tr.

Jordall Bjerkan,
S t e i n k j e r.

Garasje - Bergvegen nr. 6.

Deres byggeanmeldelse av 30.6.66 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningseråds møte 12. juli 1966 (sak 254/66), hvor dette vedtak ble fattet:

"Vindu skal være av trådglass eller glassbyggestein.
For ev. drager i dekket skal det innsendes stat.
beregninger."

De bes gi beskjed hertil når dette byggearbeide skal igangsettes, for utstikking av tomte og for kontroll.

Steinkjer, den 13. juli 1966.

Asm. Flyum
formann

6781/73.

Tr.

Jordall Bjerkan,
Bergvegen nr. 6,
Steinkjer.

Tilbygg til Bergvegen nr. 6.

Deres byggemelding datert 22. november 1973 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 11. desember 1973 (sak 814/73), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes med følgende merknad:
Nabovarsel er ufullstendig. Etter kartet må naboer på Bergvegen nr. 8 og Steinvegen nr. 17 varsles, og likeså gjenboere på Bergvegen nr. 7 og nr. 9.
Kvittering for sendt varsel til disse må fremlegges minst 14 dager før byggestart.
Eventuelle private vann - og kloakkledninger som krysser tomte, må om nødvendig, omlegges for byggherrens regning."

De bes gi beskjed hertil når dette arbeide skal igangsettes, for kontroll.

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

Steinkjer, den 14. desember 1973.

Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
fullm.

s62/85/74

JE/gø

Jordall Bjerkan
Bergvegen 6
7700 Steinkjer

Tilbygg til enebolig på Bergvegen 6 - ferdigbefaring.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den
14.11.74.

Ferdigattest følger vedlagt.

Bygningskontrollen har ingen annen merknader enn at skjema
ansvarsrett for byggearbeid må innleveres hertil i
undertegnet stand, straks.

Steinkjer, den 15. november 1974

Bjarne Skogseth
bygn. insp.

Jon Th. Eriksen
bygn. kontr.

Gjenpart sendt: John Grøndahl, Tranavegen 68, her



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 189

Bnr: 58

Adresse: Bergvegen 6 A-B

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 276,58	Basert på siste års forbruk	114 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	3 066,60	Basert på siste års forbruk	114 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	6 740,00	2 boenheter	
	Kr.			
SUM eks. mva.	Kr.	14 902,18		
25% mva.	Kr.	3 725,55		
SUM inkl. mva.		18 627,73		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	7 235,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år	Kr.	25 862,73		

Vannmålerstand pr 01.01.2024:

1014 m3

Totalt utfakt. forskudd 2024:

38 m3



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 08.05.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 7758585
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 189
Bruksnr: 58

Adresse: Bergvegen 6A, 7716 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	20.01.17	Feiehyppighet:	Kategori 1, høy sotdannelse
		Planlagt feiing	29.04.21 ikke gjennomført
Siste tilsyn:	24.04.24	Neste tilsyn:	2028

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Westfire 15 på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.-.

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

- Sotluka er ikke inspisert under tilsynet, siden den er malt over, og kan ikke åpnes
- Sprekk i innerplate på ildstedet

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

7716 STEINKJER

Vår ref.:
2014/4501-28368/2014/PCBE

Arkiv:
189/58/L44

Deres ref.:

Dato:
03.06.2014

Tillatelse til etablering av boenhet i sokkel.

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 189/58	Byggested: Bergvegen 6, 7716 STEINKJER
Tiltakshaver: Lars Kristian Gaundal	
Ansvarlig søker: Lars Kristian Gaundal (Selvbygger)	
Tiltakets art: Etablering av ny boenhet i eksisterende bolig	Bruksareal m2: 49,5

Det vises til byggesøknad registrert mottatt her 14. mai 2014.

Bygningsmyndigheten i Steinkjer kommune har fattet følgende

Vedtak:

1. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-1 (tiltak m/ansvarsrett) gis det tillatelse til etablering av ny boenhet i sokkeletasje i bolig på eiendommen Bergvegen 6, gbnr. 189/58.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for tillatelsen.

Tiltaket utføres i samsvar med gjeldende lover og forskrifter (TEK10).

Følgende foretak gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsoppgaver:

- Lars Kristian Gaundal (Selvbygger)

2. Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 33-1 (gebyr) og Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. skal det betales gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyrets størrelse er beregnet til kr. 13 150,- (+ tilknytningsgebyr vann og avløp Kr. 7000,-)

Tiltak:

Det skal etableres ny selvstendig boenhet i sokkeletasjen til bolig på eiendommen Bergvegen 6, gbnr. 189/58. Boenheten har et samlet bruksareal BRA = 49,5m², og inneholder stue/kjøkken, entre, bod, bad/wc og ett soverom. Det er i søknaden dokumentert tilstrekkelig parkeringsareal på egen eiendom.

Sokkelen har tidligere vært benyttet som en del av boligen. Tiltakshaver opplyser at eksisterende bad benyttes i den nye boenheten. Videre opplyses det at det er etablert brann- og lydsille i etasjesille mellom ny og eksisterende boenhet.

Planstatus: Gjeldende plan for omsøkte tiltak er kommunedelplan Sentrum.

Planformål: Boligområde.

Ansvarsoppgaver:

Lars Kristian Gaundal: Selvbygger for hele tiltaket.

Tegningsliste:

Situasjonsplan, mottatt 14. mai 2014

Plantegning, mottatt 14. mai 2014

Bilde av eksisterende bolig, mottatt 14. mai 2014

Gebyr:

Saksbehandlingsgebyr beregnes i henhold til kommunens Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. vedtatt av Steinkjer kommunestyre 18.12.2013.

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig for å behandle søknaden.

Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området.

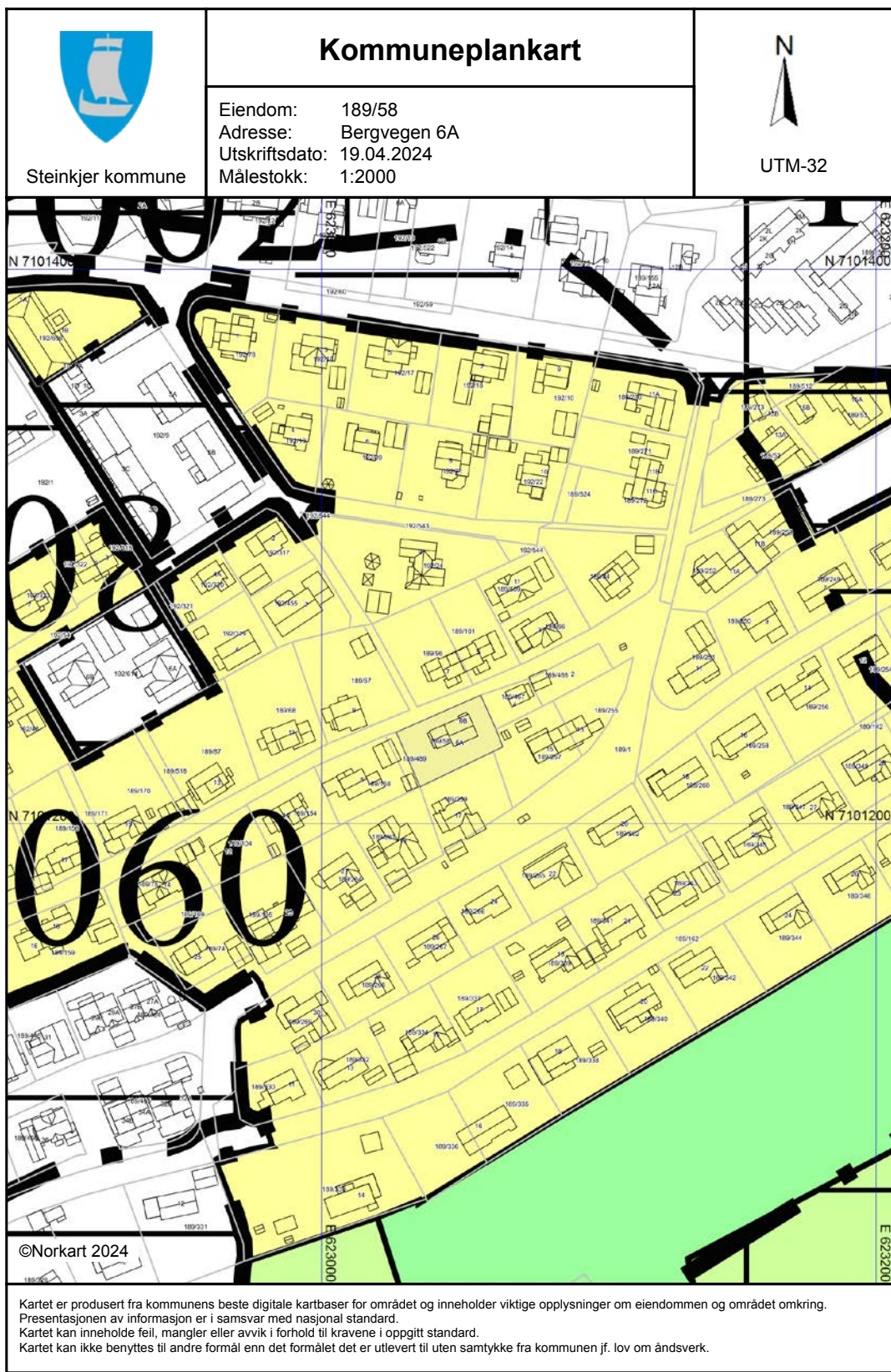
Tiltakshaver har sannsynliggjort tilstrekkelig kompetanse til å kunne stå som ansvarlig for tiltaket, og gis med hjemmel i byggesaksforskriften § 6-8 ansvarsrett som selvbygger.

Gebyr for kommunens saksbehandling er beregnet på følgende måte – jfr. gebyrregulativet 2014:
Pkt. 1, boligbygg. Gebyr ved etablering av ny selvstendig boenhet, Kr. 12 600,-
Pkt. 13, lokal godkjenning av selvbygger. Gebyr Kr. 550,-
Sum saksbehandlingsgebyrer: Kr. 13 150,-

Jfr. kommunens Forskrifter og gebyrregulativ for vann og avløp, skal det betales tilknytningsgebyr for vann (Kr. 3000,-) og avløp (Kr. 4000,-) ved etablering av ny boenhet i eksisterende bygg.
Sum tilknytningsgebyrer vann og avløp: Kr. 7000,-

Det er gjort en rimelighetsvurdering av gebyrets størrelse opp i mot prinsippet om selvkost. Ut fra gjennomsnittlig tidsforbruk anses gebyrets størrelse ikke å være urimelig høyt.





Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Båndlegginggrense
	Båndlegging etter andre lover - nåværende
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Boligbebyggelse - nåværende
	Friområde - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Påskrift områdenavn



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 19.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	189	Bruksnr.	58	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bergvegen 6A, 7716 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 695 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bergvegen 6A
7716 STEINKJER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin**Oppdragsnummer:** 1708240122**Telefon:** 481 45 822
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

03.06.2024

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