

aktiv.



Risbergvegen 172, 7718 STEINKJER

**Ogndal - Flott familiebolig med
garasje, grillhus og uthus. Nyere
kjøkken, bad og vaskerom**



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 2 775 000,-
Omkostn.: Kr 70 610,-
Total ink omk.: Kr 2 845 610,-
Selger: Marius Fredriksen
Kristin Nøss Skei

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 212/315 kvm
Tomtstr.: 884.2 m²
Soverom: 5
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 173, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1708240271

Velkommen til Risbergvegen 172!

Romslig og velholdt familiebolig og 3 plan med gjennomgående god standard

Nyere kjøkken, bad og vaskerom

Garasje, uthus og grillhus

Landlig beliggenhet ca 8 km fra Steinkjer sentrum

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	87
Energiattest	92
Nabolagsprofil	99
Kommunale avgifter	101
Tegninger mottatt fra kommunen	102
Vedtak fra kommunen	110
Opplysninger vedr. pipe/ildsted	117
Situasjonskart	118
Planopplysninger	119
Kommuneplankart	120
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 212 m²

BRA - e: 103 m²

BRA totalt: 315 m²

TBA: 28 m²

Hovedbygg

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 75 m²

1. etasje

BRA-i: 80 m²

2. etasje

BRA-i: 57 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m²

2. etasje

4 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 56 m²

Grillhytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 11 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 36 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler. Deler av arealet på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde og at det er åpent ned. Platingen ved grillhytten er ikke arealmålt.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

884.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 884kvm.
Tomten er penmt opparbeidet med plen og beplantning.

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

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Risberg i Ogdalen, ca. 8 km fra Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc. Ca. 4 km til barneskole og barnehage i Røysing.

På eiendommen ligger en enebolig i 1,5 etasje pluss sokkel. Hovedinngang i sokkel mot sørøst, bi inngang til vaskerom i sokkel. Utgang til veranda fra stue i 1. etasje, utgang til hage via vaskerom i 1. etasje.

Utgang til luftbalkong fra loftstue i 2. etasje. På eiendommen står og en frittstående garasje, uthus/bod samt en grillhytte

Adkomst

Det bil bli skiltet frem til boligen ved visning

Barnehage/Skole/Fritid

Røysing barnehage (0-5 år) 3.8 km
Byafossen barnehage (0-5 år) 6.6 km
Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 7.1 km

Skolekrets

Ogndal skole (1-7 kl.) 3.9 km
Byafossen skole (1-7 kl.) 6.6 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 7.5 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 10.8 km
Steinkjer vgs 7.5 km
Mære landbruksskole 20.4 km

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass. Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 17.10.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Påkobling og montering av rør i fordelerskap.

Arbeid utført av: Asp rørservice AS

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Ja

Beskrivelse: Det er lagt våtromsplater og smurt membran, samt brukt slukmansjett.

Bilder av jobben finnes.

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Sluk og avløp ble flyttet med tanke på toalett, servant og dusj.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre

installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Byttet ut stikkontakter og lagt opp flere strøm punkt ved kjøkken.

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

Beskrivelse: Terrassen ble satt opp i 2018 like før vi kjøpte boligen.

Innhold

Hovedbygg:

Underetasje: Vindfang, gang, 2 soverom, toalettrom og tv-stue. 2 boder, gang og tørkerom

1. etasje: Stue, kjøkken og vaskerom. Tidligere kjølerom som nå brukes som bod.

2. etasje: 3 soverom, bad og loftstue.

Garasje: Garasje og bod.

Grillhus: Grillplass.

Uthus: To lagerrom/boder.

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:

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.

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

Det er etablert nedløp fra takrenner som går ned mot rør som føres under terreng, men flere av disse rørene er litt for korte.

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.

På grunn av dreneringens alder bør sokkeletasjen jevnlig kontrolleres for fukt og god utlufting ivaretas.

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

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

Kontrollen ble begrenset til synlige deler utvendig over terreng.

Det registreres ikke riss/sprekker i grunnmuren, men detvregistreres manglende puss flere plasser.

Anbefalte tiltak:

Grunnmuren må pusses ferdig.

Støttemur

Oppsummering:

Støttemuren er delvis pusset, og delvis uten puss.

Det registreres mosevekst på muren.

TG-2 settes pga nevnte forhold.

Anbefalte tiltak:

Muren bør pusses ferdig, og mose bør fjernes.

Balkong, terrasse, platting: 1.etasje

Oppsummering:

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

Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det registreres malingsavskalling på rekkverk.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Det registreres punktert glass i soveromsvindu i sokkel og soveromsvindu i 2. etasje.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

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

Det registreres utettheter mellom dørblad og karm på hovedytterdør og balkongdør i 2. etasje.

Vinduer fra 2022 gis TG-1.

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Anbefalte tiltak:

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Bytte av pakninger anbefales.

Omrammingsbord bør ikke gå helt ned på beslag

Yttervegger

Oppsummering:

Det registreres sprekker i fasadene.

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

Kledningen er stedvis værslitt.

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

Kledningen er stedvis avsluttet svært nært terrenget, noe som gir økt risiko for fuktopptrekk på vinterstid.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Det registreres spor etter mus.

Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot knevegg i overgang himling/knevegg.

Det er ikke tilfredsstillende dampsperre i knevegger.

Anbefalte tiltak:

Tiltak mot mus anbefales opprettholdt.

Plast/diffusjonssperre må utbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering:

Det opplyses om at det mangler nedløp ved inngangsparti til vaskerom og hobedinningsparti, og at flere nedløp burde vært litt lengre for å komme helt ned i rørføringer som går ned i bakken.

Nevnte forhold er årsak til TG-2.

Anbefalte tiltak:

Nevnte forhold bør utbedres.

Taktekking

Oppsummering:

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak:

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Fjerning av mose anbefales utført.

Jevnlige kontroller av tekkingen anbefales pga. tekkingens alder

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på loftstuen. Avviket er

målt til 20 mm.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stuen. Avviket er målt til 17 mm.

Det registreres forøvrig små skjevheter på andre plasser i boligen.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres ikke behov for tiltak pr. i dag.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Skorsteinen har sprekkdannelser innvendig. Gjelder 2/3 elementer fra sotluke og opp og 2 elementer på tak - Opplyst i rapport fra Brannvesenet Midt IKS.

Pipa er innkledd i 2. etasje. Kun en synlig side, og den er nesten umulig å komme til på da den er inne i knekott og bak avtrekksaggregatet.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale på gulv.

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.

Anbefalte tiltak:

Det bør etableres en ubrennbar plate eller tilsvarende på gulv foran sotluke.

Pipen må gjøres tilgjengelig på minst 2 sider.

Rehabilitering av pipen bør vurderes mtp registrerte sprekker.

Toalettrom

Oppsummering:

Det registreres en liten drypplekkasje fra armatur på vask. Dette er årsak til at TG-2 er satt.

Det registreres svakt forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler på gulvet.

Dette kan skyldes kappilærsug fra grunnen.

Anbefalte tiltak:

Drypplekkasje fra armatur må utbedres.

Forholdet med forhøyede fuktverdier anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling eller ikke.

Trapp: Fra sokkel til 1. etasje

Oppsummering:

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

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

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Anbefalte tiltak:

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Fra 1. til 2. etasje

Oppsummering:

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

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

løsning på oppføringstidspunktet.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak:

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering:

Det registreres litt sen avrenning i høyre servant på bad.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Store deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken, denne delen av anlegget gis TG-1.

Det gjenstår fortsatt en liten del av anlegget fra byggeår, og den delen har passert halvparten av forventet levetid. Tilstandsgrad 2 er satt mtp den delen av anlegget som har passert halvparten av forventet levetid, samt sen avrenning i høyre servant på badet.

Anbefalte tiltak:

For å få TG-1 må gjenstående avløpsrør fra byggeår skiftes ut og sen avrenning fra servant må utbedres.

Dette kan forsøkes gjort med avløpsrens.

Vannledninger

Oppsummering:

Det er plassert et fordelerskap på vaskerommet og et på badet.

En liten del av vannrørene er fra byggeår, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det meste av anlegget er nytt og gis TG-1. Årsak til at TG-2 settes på punktet er gjenværende vannrør fra byggeåret.

Anbefalte tiltak:

For å få TG-1 må gjenværende vannrør fra byggeår byttes ut.

Det er forøvrig ikke registrert behov for umiddelbare tiltak.

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: Vaskerom

Oppsummering av overflater:

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

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

Anbefalte tiltak overflater:

Forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling eller ikke (om flis løsner eller flisefuger sprekker).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluk er plassert under innredning og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er brukt panelplater på veggene, og de vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Slik rommet brukes i dag er ikke dette noe problem, men om det installeres f.eks en dusj må nødvendige tiltak tas for å hindre fuktskader.

Alder på membran er ukjent, men antas å være fra 2011 da forrige eier renoverte badet.

Nåværende eier har malt med epoxy maling over eksisterende flis og membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Ved bruksendring der overflater utsettes for fritt vann må nødvendige tiltak mot fukt tas.

Oppsummering av ventilasjon:

Avtrekk er testet og det fungerer ikke helt etter hensikten.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Avtrekket må repareres/utbedres.

Våtrom: Bad 2. etasje

Oppsummering av overflater:

Det er stedvis lite fall mot sluk, men høydeforskjell topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

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

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dette avviket, men forholdet med bom i flis anbefales jevnlig kontrollert for å se om flis løsner eller om flisefuger sprekker.

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak

Oppsummering:

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

Det er bare stedvis etablert 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.

Takstige går ikke forbi pipen, og det er ikke etablert feieplattform. Pipen er så høy at det er behov for feieplattform.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Det registreres stedvis bruksslitasje, men ikke noe utenom det som kan forventes mtp alder.

Enkelte rom bærer preg av å ikke være ferdigstilte, bl.a. bod i sokkel som tidligere var et vaskerom. Det er ukjent om det er søkt om bruksendring på dette rommet.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 17.10.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggeår:

2018 Forrige eier byttet terrassebord og rekkverk på balkong i 1. etasje.

2019 Malte utvendige fasader på enebolig. Egeninnsats. Renoverte bad i 2. etasje. Egeninnsats/dugnad. Bilder av membran er forevist. Noe rørarbeid er utført av Asp rørservice.

2022 Ny kjøkkeninnredning. Renoverte vaskerom. Egeninnsats/dugnad. Ny vedovn i 1. etasje.

Egeninnsats/dugnad. Arbeid godkjent av Brannvesenet Midt IKS. Det aller meste av vannrør ble byttet til rør i rør, kun toalett i sokkel har rør fra byggeår. Det er klargjort for nye rør til toalettet. Noe avløpsrør er byttet/flyttet. Arbeid utført av Asp rørservice.

Dokumentasjon er forevist.

Parkering

På egen gårds plass.

Enkel garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

90705442

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.

Dagens planløsning stemmer ikke overens med byggemelding. Det er ikke byggemeldt carport som inntegnet på planskisser fra fotograf

Griøllstue står utenfor tomtегrense, deler av bod på garasjen står utenfor tomtегrensen

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 775 000

Kommunale avgifter

Kr 12 735

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter septiktømming, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt.

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 751 168

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 854 439

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.

Vannavgift

Kr 3 000

Vannavgift år

2024

Info vannavgift

Det er ikke mottatt skriftlig svar fra grunneier som drifter privat vannverk, men det er opplyst pr. telefon at årlig avgift er ca. kr. 3.000,-

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 173, bruksnummer 6 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Avvik som er registrert fra Brannvesenet Midt IKS:

1. Ikke tilfredsstillende atkomst for feiing. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse av avvik: Det var ikke tilfredsstillende adkomst på tak. Dersom skorsteinen er høyere enn 1,2 meter over tak, målt fra skorsteinens korteste side, skal det være montert typogodkjent (CE merket) feieplattform

Anmerkninger som er registrert:

1. Skorsteinen har sprekkdannelser innvendig. Gjelder 2/3 elementer fra sotluke og opp og 2 elementer på tak

Eier har ikke fremlagt plan for lukking av avvik og anmerkninger, innen fastsatt frist.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/173/6:

07.10.1981 - Dokumentnr: 6828 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:173 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 195003 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:173 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1007912 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:173 Bnr:6

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 utstedt brukstillatelse for eiendommen datert 1989

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.08.2019.

Vei, vann og avløp

I hht. opplysninger fra Steinkjer kommunen er eiendommen ikke tilknyttet offentlig vann og avløp.

Privat gårdsveg på ca. 200 m. Vegen deles med nabo i Risvegen 170. Privat vann fra oppkomme på annen

manns grunn, opplyst tinglyst vannrettigheter. Privat avløp til utvendig nedgravd septiktank. Tanken deles

med nabo i Risvegen 170. Tanken ligger på annen manns grunn. Kommunen tømmer årlig. Grunneier Roger

Farbu.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Kopi av kart og bestemmelser for Kommuneplanens arealdel revisjon 2018, ID 50042018001 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 775 000 (Prisantydning)

Omkostninger

69 370 (Dokumentavgift)
240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

70 610 (Omkostninger totalt)
85 710 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
88 510 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 845 610 (Totalpris. inkl. omkostninger)
2 860 710 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
2 863 510 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 70 610

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Meglens vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 81 700,-.

Utleggene omfatter:

- 6 500 Kommunale opplysninger
- 13 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 1 875 Vederlag overtakelse
- 1 875 Visninger per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 6 000 Utlegg fotograf
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

7713 Steinkjer
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato
23.12.2024











































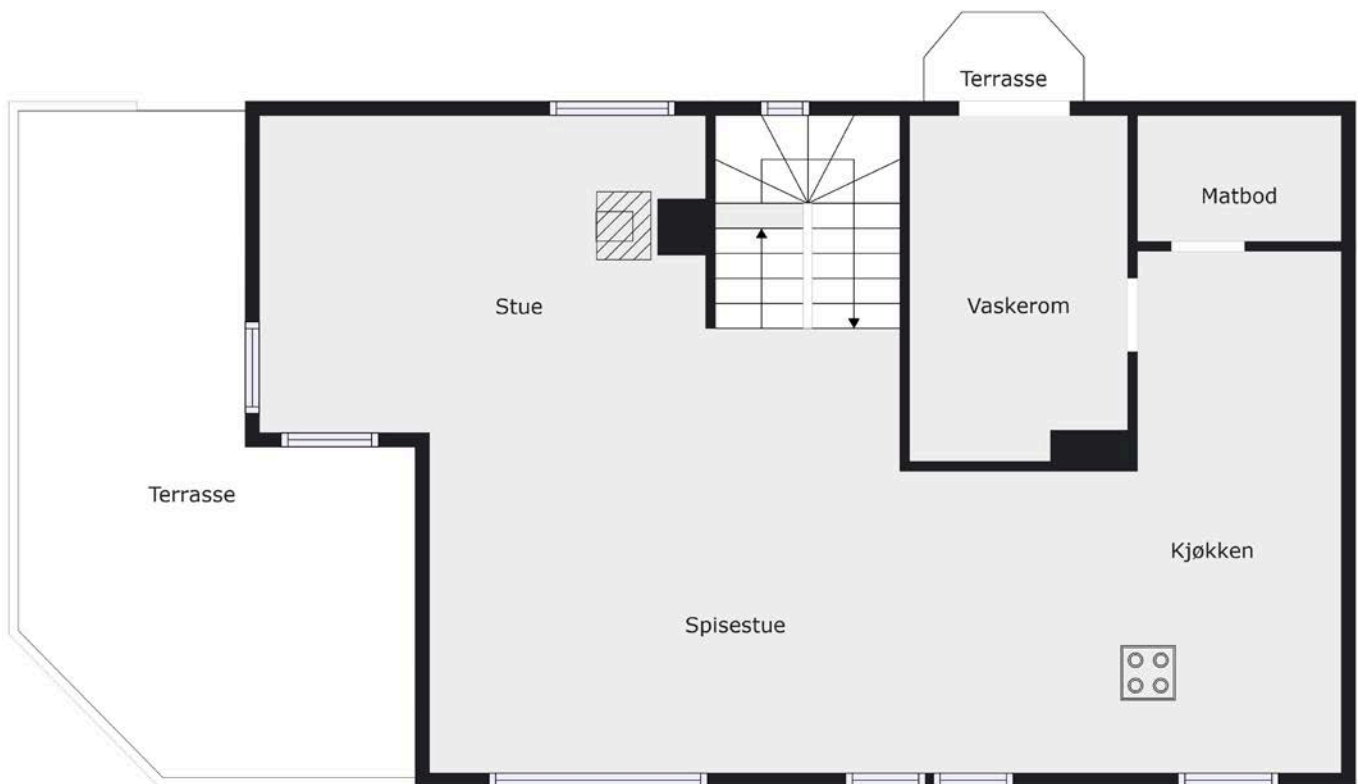














Et trygt valg

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

Risbergvegen 172

7718 STEINKJER

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1989

BRA: 212 m²

BRA-i: 212 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

12

TG-2

21

TG-3

1

TG-IU

0

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 bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig 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 bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndig 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/24089>

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige 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.

Det er bare stedvis etablert 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.

Takstige går ikke forbi pipen, og det er ikke etablert feieplattform. Pipen er så høy at det er behov for feieplattform.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Drenering/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.

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

Det er etablert nedløp fra takrenner som går ned mot rør som føres under terreng, men flere av disse rørene er litt for korte.

Anbefalte tiltak

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

På grunn av dreneringens alder bør sokkeletasjen jevnlig kontrolleres for fukt og god utlufting ivaretas.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

Det registreres ikke riss/sprekker i grunnmuren, men det registreres manglende puss flere plasser.

Støttemur

Anbefalte tiltak

Grunnmuren må pusses ferdig.

Oppsummering

Støttemuren er delvis pussert, og delvis uten puss.

Det registreres mosevekst på muren.

TG-2 settes pga nevnte forhold.

Anbefalte tiltak

Muren bør pusses ferdig, og mose bør fjernes.

Balkong, terrasse, platting: 1. etasje

Oppsummering

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

Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det registreres malingsavskalling på rekkverk.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i soveromsvindu i sokkel og soveromsvindu i 2. etasje.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

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

Det registreres utettheter mellom dørblad og karm på hovedytterdør og balkongdør i 2. etasje.

Vinduer fra 2022 gis TG-1.

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Anbefalte tiltak

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Bytte av pakninger anbefales.

Omrammingsbord bør ikke gå helt ned på beslag.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres sprekker i fasadene

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

Kledningen er stedvis værslitt.

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

Kledningen er stedvis avsluttet svært nært terrenget, noe som gir økt risiko for fuktopptrekk på vinterstid.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres spor etter mus.

Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot knevegg i overgang himling/knevegg.

Det er ikke tilfredsstillende dampsperre i knevegger.

Anbefalte tiltak

Tiltak mot mus anbefales opprettholdt.

Plast/diffusjonssperre må utbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det opplyses om at det mangler nedløp ved inngangsparti til vaskerom og hobedinningsparti, og at flere nedløp burde vært litt lengre for å komme helt ned i rørføringer som går ned i bakken.

Nevnte forhold er årsak til TG-2.

Anbefalte tiltak

Nevnte forhold bør utbedres.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Fjerning av mose anbefales utført.

Jevnlige kontroller av tekkingen anbefales pga tekkingens alder.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på loftstuen. Avviket er målt til 20 mm.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stuen. Avviket er målt til 17 mm.

Det registreres forøvrig små skjevheter på andre plasser i boligen.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres ikke behov for tiltak pr i dag.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Skorsteinen har sprekkdannelser innvendig. Gjelder 2/3 elementer fra sotluke og opp og 2 elementer på tak - Opplyst i rapport fra Brannvesenet Midt IKS

Pipa er innkledd i 2. etasje. Kun en synlig side, og den er nesten umulig å komme til på da den er inne i knekott og bak avtrekksaggregatet.

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale på gulv.

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres en ubrennbar plate eller tilsvarende på gulv foran sotluke.

Pipen må gjøres tilgjengelig på minst 2 sider.

Rehabilitering av pipen bør vurderes mtp registrerte sprekker.

Toalettrom

Oppsummering

Det registreres en liten drypplekkasje fra armatur på vask. Dette er årsak til at TG-2 er satt.

Det registreres svakt forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler på gulvet. Dette kan skyldes kappilærsug fra grunnen.

Anbefalte tiltak

Drypplekkasje fra armatur må utbedres.

Forholdet med forhøyede fuktverdier anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling eller ikke.

Trapp: Fra sokkel til 1. etasje

Oppsummering

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

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

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Anbefalte tiltak

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Trapp: Fra 1. til 2. etasje

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres litt sen avrenning i høyre servant på bad.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Store deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken, denne delen av anlegget gis TG-1.

Det gjenstår fortsatt en liten del av anlegget fra byggeår, og den delen har passert halvparten av forventet levetid. Tilstandsgrad 2 er satt mtp den delen av anlegget som har passert halvparten av forventet levetid, samt sen avrenning i høyre servant på badet.

Anbefalte tiltak

For å få TG-1 må gjenstående avløpsrør fra byggeår skiftes ut og sen avrenning fra servant må utbedres. Dette kan forsøkes gjort med avløpsrens.

Vannledninger

Oppsummering

Det er plassert et fordelerskap på vaskerommet og et på badet.

En liten del av vannrørene er fra byggeår, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Det meste av anlegget er nytt og gis TG-1. Årsak til at TG-2 settes på punktet er gjenværende vannrør fra byggeåret.

Anbefalte tiltak

For å få TG-1 må gjenværende vannrør fra byggeår byttes ut.

Det er forøvrig ikke registrert behov for umiddelbare tiltak.

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: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

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

Anbefalte tiltak overflater

Forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling eller ikke (om flis løsner eller flisefuger sprekker).

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under innredning og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er brukt panelplater på veggene, og de vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Slik rommet brukes i dag er ikke dette noe problem, men om det installeres f.eks en dusj må nødvendige tiltak tas for å hindre fuktskader.

Alder på membran er ukjent, men antas å være fra 2011 da forrige eier renoverte badet. Nåværende eier har malt med epoxy maling over eksisterende flis og membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Ved bruksendring der overflater utsettes for fritt vann må nødvendige tiltak mot fukt tas.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet og det fungerer ikke helt etter hensikten.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekket må repareres/utbedres.

Våtrom: Bad 2. etasje

Oppsummering av overflater

Det er stedvis lite fall mot sluk, men høydeforskjell topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

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

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dette avviket, men forholdet med bom i flis anbefales jevnlig kontrollert for å se om flis løsner eller om flisefuger sprekker.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
17.10.2024

Rapportdato
16.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: Kristin Næss Skei
Navn: Marius Fredriksen

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsesakkyndig? Ja

Informasjon om bygningsesakkyndig

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



Om bygningsesakkyndig:

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: Risbergvegen 172, 7718 Steinkjer
Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 173 Bruksnr: 6 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1989 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bygg.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

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

Det registreres stedvis bruksslitasje, men ikke noe utenom det som kan forventes mtp alder.

Enkelte rom bærer preg av å ikke være ferdigstilte, bl.a. bod i sokkel som tidligere var et vaskerom. Det er ukjent om det er søkt om bruksendring på dette rommet.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2018	Førrige eier byttet terrassebord og rekkverk på balkong i 1. etasje.	Nei
2019	Malte utvendige fasader på enebolig. Egeninnsats. Renoverte bad i 2. etasje. Egeninnsats/dugnad. Bilder av membran er forevist. Noe rørarbeid er utført av Asp rørservice.	Nei
2022	Ny kjøkkeninnredning. Renoverte vaskerom. Egeninnsats/dugnad. Ny vedovn i 1. etasje. Egeninnsats/dugnad. Arbeid godkjent av Brannvesenet Midt IKS. Det aller meste av	Ja

vannrør ble byttet til rør i rør, kun toalett i sokkel har rør fra byggeår. Det er klargjort for nye rør til toalettet. Noe avløpsrør er byttet/flyttet. Arbeid utført av Asp rørservice. Dokumentasjon er forevist.

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	212	212	0	0	28
Garasje	56	0	56	0	0
Grillhytte	11	0	11	0	0
Uthus	36	0	36	0	0
Totalt m²	315	212	103	0	28

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	75	75	0	0	0
1. etasje	80	80	0	0	24
2. etasje	57	57	0	0	4
Totalt m²	212	212	0	0	28

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	75	63	12	Vindfang, gang, 2 soverom, toalettrom og tv-stue.	2 boder, gang og tørkerom.
1. etasje	79	76	3	Stue, kjøkken og vaskerom.	Tidligere kjølerom som nå brukes som bod.
2. etasje	57	57	0	3 soverom, bad og loftstue.	
Totalt m²	211	196	15		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	56	0	56	0	0
Totalt m²	56	0	56	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	56	0	56		Garasje og bod.
Totalt m²	56	0	56		

Bygning: Grillhytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	11	0	11	0	0
Totalt m²	11	0	11	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	11	0	11		Grillhytte
Totalt m²	11	0	11		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	36	0	36	0	0
Totalt m²	36	0	36	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	36	0	36		2 lagerrom/boder.
Totalt m²	36	0	36		

Kommentar til arealberegning

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde og at det er åpent ned.

Plattingen ved grillhytten er ikke arealmålt.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
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?	Nei
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
<p>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.</p> <p>Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.</p> <p>Det er etablert nedløp fra takrenner som går ned mot rør som føres under terreng, men flere av disse rørene er litt for korte.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>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.</p> <p>På grunn av dreneringens alder bør sokkeletasjen jevnlig kontrolleres for fukt og god utlufting ivaretas.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse
Opplyst i tidligere tilstandsrapport.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

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

Det registreres ikke riss/sprekker i grunnmuren, men det registreres manglende puss flere plasser.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Grunnmuren må pusses ferdig.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i lecablokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur**TG-2**

Støttemuren er delvis pusset, og delvis uten puss.

Det registreres mosevekst på muren.

TG-2 settes pga nevnte forhold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Muren bør pusses ferdig, og mose bør fjernes.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Det er gjort arbeider i sokkelen etter byggeår, men den ble innredet i byggeåret.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-1**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i gang under trapp.

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

6.5 Balkong, terrasse, platting: 1. etasje

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 ble renovert i 2018 av forrige eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-2**

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

Rekkverket blir målt til 85 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Det registreres malingsavskalling på rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.6 Balkong, terrasse, platting: 2. etasje

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plating	TG-1
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringsstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Innvendige fyllingsdører.	
Vinduer med 2-lags glass.	
Malte ytterdører.	
Terrassedører med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
De fleste vinduene er fra byggeår, men det er også vinduer fra 2011 og 2022.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres punktert glass i soveromsvindu i sokkel og soveromsvindu i 2. etasje.	
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.	
Karmen er værslitte.	
Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Det registreres utettheter mellom dørblad og karm på hovedytterdør og balkongdør i 2. etasje.	
Vinduer fra 2022 gis TG-1.	
Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktøsttrekk og påfølgende fukt/råteskader.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Bytte av pakninger anbefales.

Omrammingsbord bør ikke gå helt ned på beslag.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
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

Det registreres sprekker i fasadene

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

Kledningen er stedvis værslitt.

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

Kledningen er stedvis avsluttet svært nært terrenget, noe som gir økt risiko for fuktopptrekk på vinterstid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loftet er en lukket konstruksjon der de eneste synlige delene er i knekott.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei

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 utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-2

Det registreres spor etter mus.

Dampsperra er ikke tilfredsstillende tettet mot knevegg i overgang himling/knevegg.

Det er ikke tilfredsstillende dampsperre i knevegger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tiltak mot mus anbefales opprettholdt.

Plast/diffusjonssperre må utbedres.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Det opplyses om at det mangler nedløp ved inngangsparti til vaskerom og hobedinningsparti, og at flere nedløp burde vært litt lengre for å komme helt ned i rørføringer som går ned i bakken.

Nevnte forhold er årsak til TG-2.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nevnte forhold bør utbedres.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
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 lufttet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

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

6.12 Taktekking

Type tkking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking**TG-2**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Fjerning av mose anbefales utført.

Jevnlige kontroller av tekkingen anbefales pga tekkingens alder.

6.13 Utstyr på tak

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

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

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

Det er bare stedvis etablert 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.

Takstige går ikke forbi pipen, og det er ikke etablert feieplattform. Pipen er så høy at det er behov for feieplattform.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000****6.14 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type

Trebjelkelag

Gulv i sokkel er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på loftstuen. Avviket er målt til 20 mm.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stuen. Avviket er målt til 17 mm.

Det registreres forøvrig små skjevheter på andre plasser i boligen.

Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres ikke behov for tiltak pr i dag.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Det er etablert en vedovn i kjelleren og en på stuen.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 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?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
<p>Skorsteinen har sprekkdannelser innvendig. Gjelder 2/3 elementer fra sotluke og opp og 2 elementer på tak - Opplyst i rapport fra Brannvesenet Midt IKS</p> <p>Pipa er innkledd i 2. etasje. Kun en synlig side, og den er nesten umulig å komme til på da den er inne i knekott og bak avtrekksaggregatet.</p> <p>Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale på gulv.</p> <p>Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det bør etableres en ubrennbar plate eller tilsvarende på gulv foran sotluke.</p> <p>Pipen må gjøres tilgjengelig på minst 2 sider.</p> <p>Rehabilitering av pipen bør vurderes mtp registrerte sprekker.</p>	
TG-2	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	
Nyere kjøkkeninnredning med profilerte fronter.	
TG-1	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	
Nyere avtrekk i himling over platetopp.	
TG-1	

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Vaskerom i sokkel er pr i dag brukt som bod. Rommet er ikke ferdigstilt og det er ukjent om det er byggesøkt om bruksendring fra vaskerom til bod. Dette bør undersøkes nærmere. Ingen avvik registrert ut over dette.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er forevist midlertidig brukstillatelse datert 22/2-1989.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Det registreres en liten drypplekkasje fra armatur på vask. Dette er årsak til at TG-2 er satt.	
Det registreres svakt forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktmåler på gulvet. Dette kan skyldes kappilærsug fra grunnen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Drypplekkasje fra armatur må utbedres.	
Forholdet med forhøyede fuktverdier anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling eller ikke.	

6.19 Trapp: Fra sokkel til 1. etasje

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
<p>Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.</p> <p>Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.</p> <p>Rekkverk måles til en høyde under 90cm.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.</p> <p>Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.</p>	

6.20 Trapp: Fra 1. til 2. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp**TG-2**

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det meste av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående liten del av anlegget fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

Det registreres litt sen avrenning i høyre servant på bad.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Store deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken, denne delen av anlegget gis TG-1.

Det gjenstår fortsatt en liten del av anlegget fra byggeår, og den delen har passert halvparten av forventet levetid. Tilstandsgrad 2 er satt mtp den delen av anlegget som har passert halvparten av forventet levetid, samt sen avrenning i høyre servant på badet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å få TG-1 må gjenstående avløpsrør fra byggeår skiftes ut og sen avrenning fra servant må utbedres. Dette kan forsøkes gjort med avløpsrens.

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Synlige vannledninger er av kobber og "rør i rør" system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det meste av vannledninger er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. En liten del av anlegget fra byggeår gjenstår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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
Det er plassert et fordelerskap på vaskerommet og et på badet.	
En liten del av vannrørene er fra byggeår, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Det meste av anlegget er nytt og gis TG-1. Årsak til at TG-2 settes på punktet er gjenværende vannrør fra byggeåret.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å få TG-1 må gjenværende vannrør fra byggeår byttes ut.	
Det er forøvrig ikke registrert behov for umiddelbare tiltak.	

6.23 Elektrisk

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

Type sikringer	Automatsikringer
<p>Det er etablert et delvis skjult el-anlegg.</p> <p>Det er et sikringssskap i vindfanget (hovedsikringer, strømmåler og sikringer til garasje og uthus) og et sikringssskap på vaskerommet.</p>	
<p>Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?</p> <p>Det ble skiftet til automatisk strømmåler i 2018.</p> <p>Det er etablert kurs til varmpumpe.</p> <p>Det er utført en del arbeid som egeninnsats - opplyst i egenerklæring.</p>	Ja
<p>Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?</p>	Ja
<p>Er det manglende kursfortegnelse?</p>	Nei
<p>Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?</p>	Nei
<p>Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?</p>	Nei
<p>Er kabler utilstrekkelig festet?</p>	Nei
<p>Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringssskap ikke er tette?</p>	Nei
<p>Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?</p>	Nei
<p>Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?</p>	Nei

Det ble på befaringen registrert følgende avvik: Løse kabler, manglende samsvarserklæring på kurs til varmpumpe, samt at det ble i egenerklæringen opplyst om at det var utført noe arbeid som egeninnsats/dugnad. Etter befaringen har Eltec Elektro vært og utført følgende:

Kjøkken:

- Kontroll av stikkontakter o/benk.

Vaskerom:

- Tilkobling av stikkontakter.
- Tilkobling av bryter for varmtvannsbereder.

Stue:

- Kontroll av stikkontakter og brytere.

Loftstue:

- Kontroll av stikkontakter og brytere.
- Bytte av jordet til ujordet stikkontakt.

Gang og hall:

- Bytte av jordet til ujordet stikkontakt.

Boder:

- Feste av løse kabler.

Utomhuses:

- Tilkobling av sikkerhetsbryter for varmpumpe.

Samsvarserklæring på dette er forevist og avvikene på EI-anlegget anses som lukket.

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmpumpen ble etablert i 2014.	
Når var siste service på anlegget?	
Eier informerte om at de hadde en service på pumpen i 2021, men det er ikke forevist dokumentasjon på dette.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmpumpen fungerer som tiltenkt.	
For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom.	
Varmpumpen nærmer seg forventet levetid da den er 10 år gammel.	

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2002	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via klaffventil på yttervegg, spalteventiler på vinduer og mekanisk avtrekk på våtrom. Det er også etablert et avtrekk som skal flytte rundt på innvendig luft. Dette er plassert i knekott i 2. etasje.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Ventilering etter krav på den tiden boligen ble oppført.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og panelplater på vegger. Flisene er overmalt med epoxy maling.	
Overflatene på vegger vil ikke tåle belastning av fritt vann.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vaskerommet er opplyst renovert i 2022.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	
Anbefalte tiltak overflater	
Forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling eller ikke (om flis løsner eller flisefuger sprekker).	
Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk**TG-2**

Sluk er plassert under innredning og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er brukt panelplater på veggene, og de vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Slik rommet brukes i dag er ikke dette noe problem, men om det installeres f.eks. en dusj må nødvendige tiltak tas for å hindre fuktskader.

Alder på membran er ukjent, men antas å være fra 2011 da forrige eier renoverte badet. Nåværende eier har malt med epoxy maling over eksisterende flis og membran.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Ved bruksendring der overflater utsettes for fritt vann må nødvendige tiltak mot fukt tas.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Benkeskap med skyllekum og høyskap inklusive innbygd fryseskap.

Opplegg til vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-1****Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Avtrekk er testet og det fungerer ikke helt etter hensikten.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekket må repareres/utbedres.

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 bod/tidligere kjølerom. Det opplyses om at rommet ikke utsettes for fritt vann, så hulltaking er foretatt der det er minst synlig.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.28 Våtrom: Bad 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble renoveret i 2019. Det opplyses om at dette i all hovedsak er utført som egeninnsats/dugnad, så detvkan ikke garanteres at utførelse på arbeid som ikke er synlig (f.eks membran) er korrekt utført. Kontrollen baserer seg kun på det som er synlig.	
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det er stedvis lite fall mot sluk, men høydeforskjell topp sluk og topp membran ved dør er tilfredsstillende. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dette avviket, men forholdet med bom i flis anbefales jevnlig kontrollert for å se om flis løsner eller om flisefuger sprekker.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert et servant med to servanter, klosett og badekar med dusj.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er etablert en inspeksjonsluke mot dusj. Fuktmåling er foretatt i rommet bak denne.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.29 Krypjkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240271	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristin Næss Skei	Marius Fredriksen
Gateadresse	
Risbergvegen 172	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7718
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringssselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringssselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	90705442

Document reference: 1708240271

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Påkobling og montering av rør i fordelerskap.
Arbeid utført av	Asp rørservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Det er lagt våtromsplater og smurt membran, samt brukt slukmansjett. Bilder av jobben finnes.
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Sluk og avløp ble flyttet med tanke på toalett, servant og dusj.

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

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

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Byttet ut stikkontakter og lagt opp flere strøm punkt ved kjøkken.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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, tømmerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Terrassen ble satt opp i 2018 like før vi kjøpte boligen.

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1708240271

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1708240271

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristin nøss Skei	91e6356739a30beeb757e8 ce6d33eddf127276b9	17.10.2024 07:32:05 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

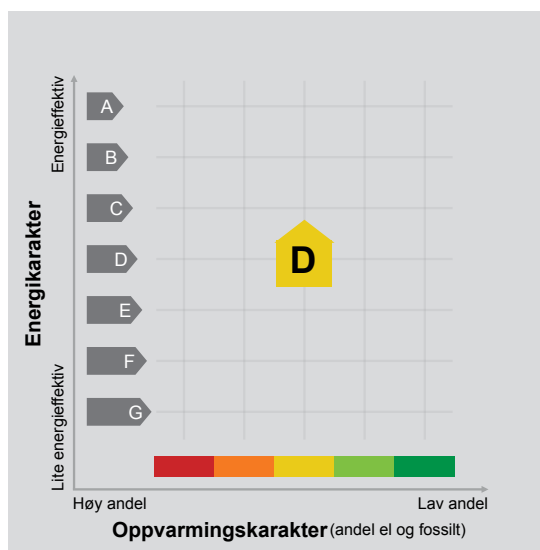
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marius Fredriksen	3be14acc0d01de65562e01 a9317bb88c781ce6b	15.10.2024 11:28:20 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240271

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

ENERGIATTEST

Adresse	Risbergvegen 172
Postnummer	7718
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	173
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10796512
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-40170
Dato	17.10.2024



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

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

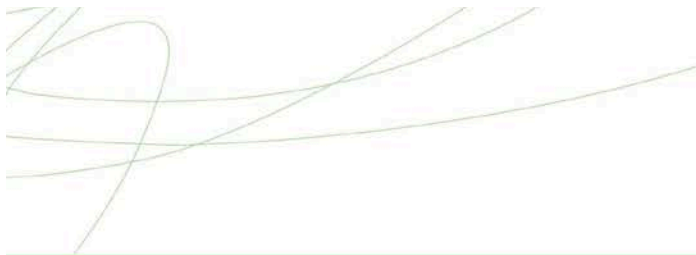
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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)

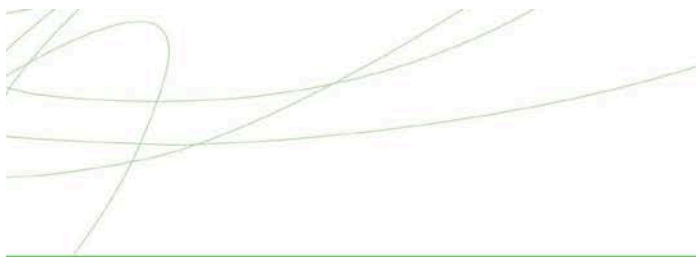
- Slå el.apparater helt av
- Spar strøm på kjøkkenet

- Fyr riktig med ved
- Isolering av gulv mot grunn

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre 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
Byggeår	1989
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	211
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 13: 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 14: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: 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 17: 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 utendørs

Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nabolagsprofil

Risbergvegen 172

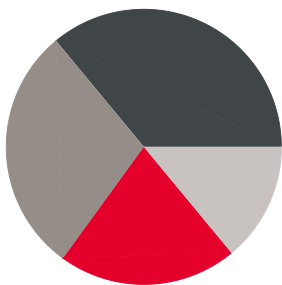
Offentlig transport

🚏 Fagerheim Linje 733	7 min 🚶 5.5 km
🚏 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	12 min 🚶 8.2 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 18 min 🚶
✈️ Trondheim Værnes	1 t 30 min 🚶

Skoler

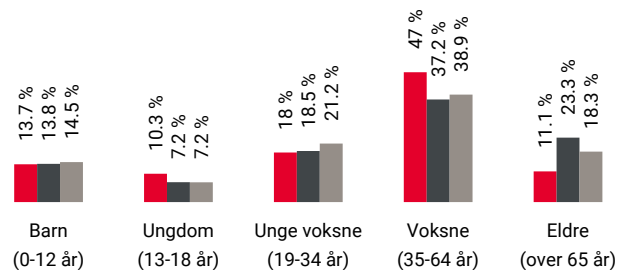
Ogndal skole (1-7 kl.) 51 elever, 4 klasser	6 min 🚶 3.9 km
Byafossen skole (1-7 kl.) 111 elever, 6 klasser	9 min 🚶 6.6 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	10 min 🚶 7.5 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 311 elever, 18 klasser	15 min 🚶 10.8 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	10 min 🚶 7.5 km
Mære landbruksskole 165 elever	23 min 🚶 20.4 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 21% i barnehagealder
- 36% 6-12 år
- 29% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Grunnkrets: Skei	116	55
📍 Kommune: Steinkjer	24 004	11 970
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Røysing barnehage (0-5 år) 23 barn	6 min 🚶 3.8 km
Byafossen barnehage (0-5 år) 56 barn	9 min 🚶 6.6 km
Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	9 min 🚶 7.1 km

Dagligvare

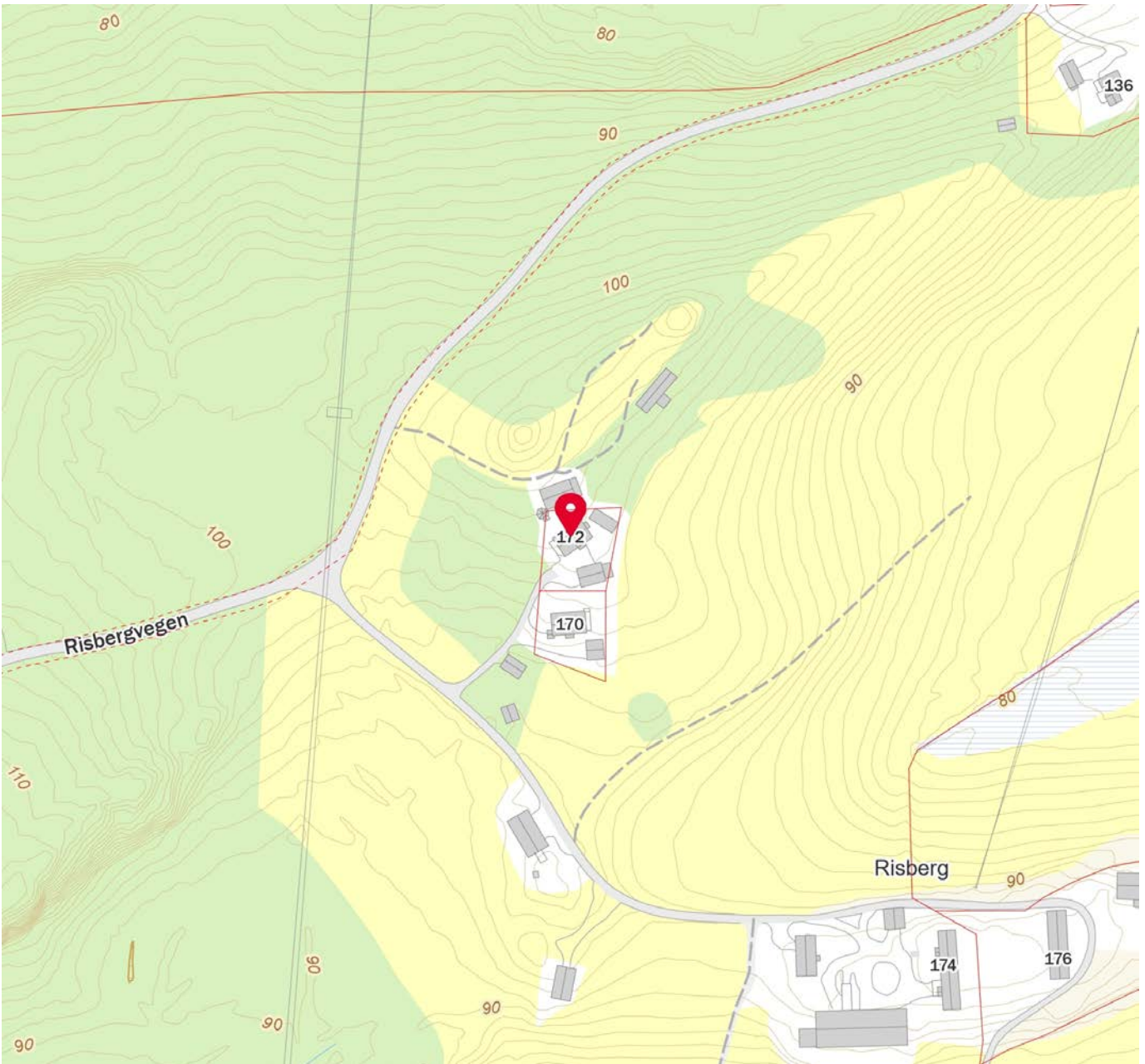
Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	9 min 🚶 7.2 km
Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	10 min 🚶 7.5 km


Sport

⚽ Røysing stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball	6 min 🚶 3.9 km
⚽ Vestermarka aktivitetsanlegg Ballspill	7 min 🚶 3.9 km
🏊 Motus Treningssenter	12 min 🚶
🏊 3T-Steinkjer	13 min 🚶



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



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



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

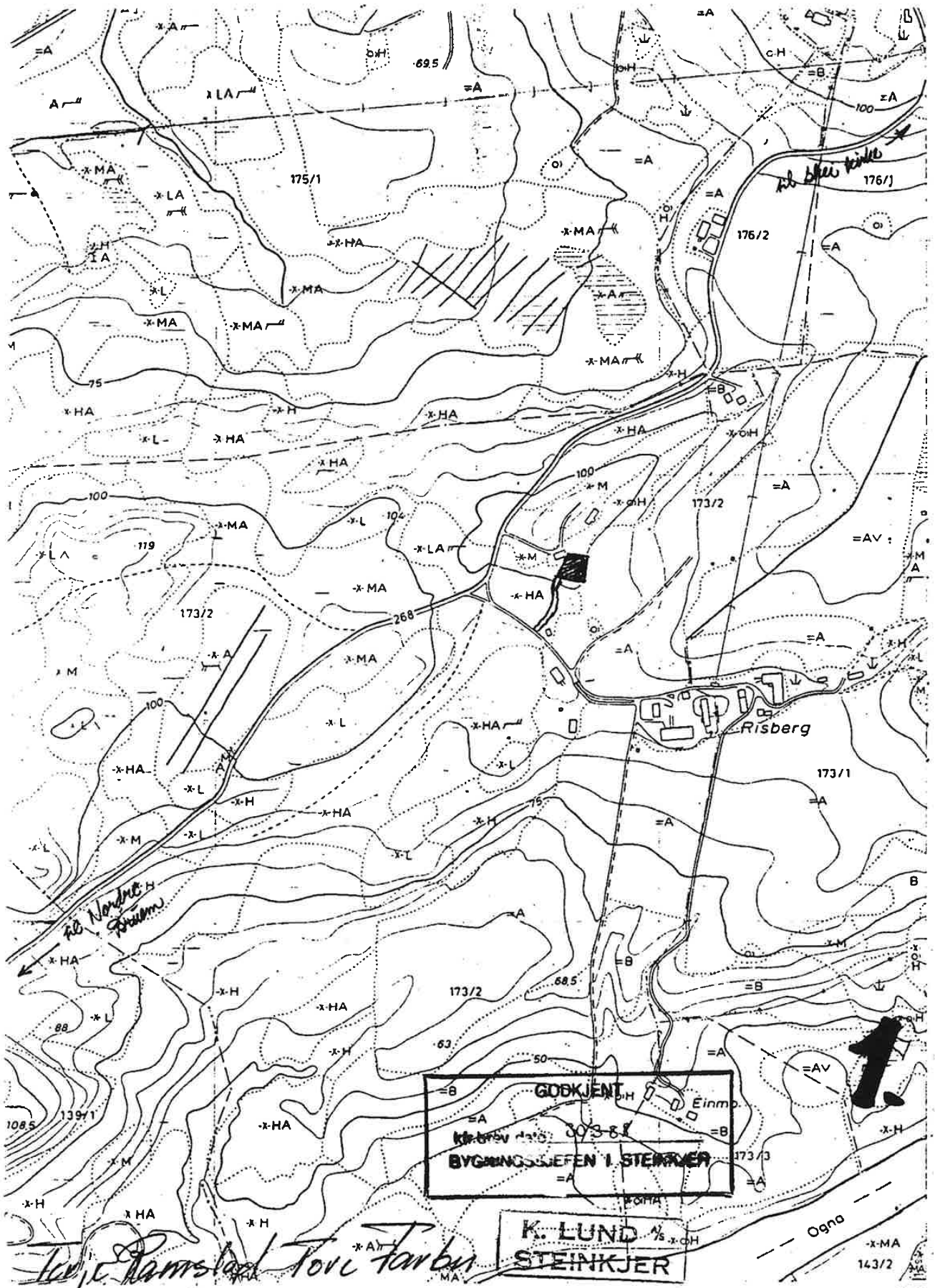
Gnr: 173

Bnr: 6

Adresse: Risbergvegen 172

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	0,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	0,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	1 694,00	Deler slamavskiller med Risbergvegen 170	
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 195,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 4 889,00		
	25% mva.	Kr. 1 222,25		
	SUM inkl. mva.	Kr. 6 111,25		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	6 624,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 12 735,25		

Vannmålerstand pr 01.01.2024: 0 m3
 Totalt utfakt. forskudd 2024: 0 m3



GODKJENT
BYGNINGSJEFEN I STEINKJER

K. LUND
STEINKJER

1

FASADER

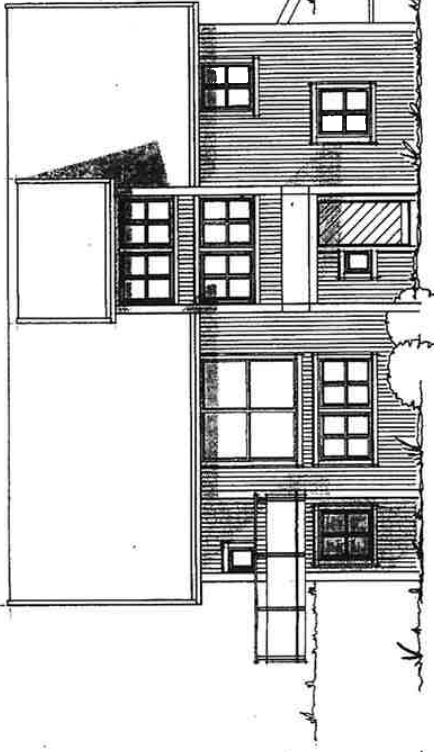
1:100

TOVE + TERJE RAMSTAD
RISBERG STEINKJER

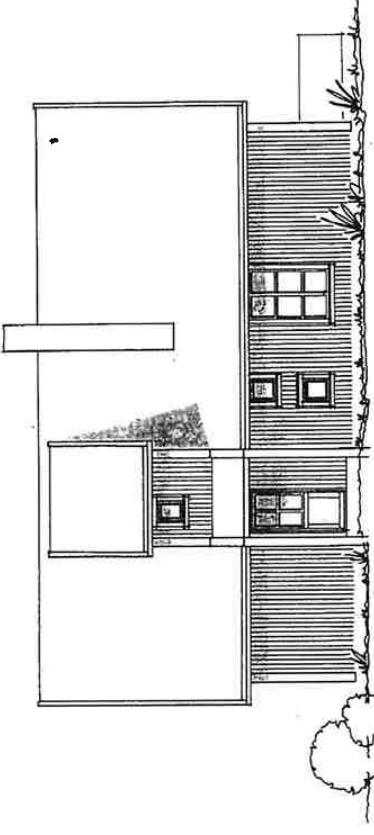
1998

10.

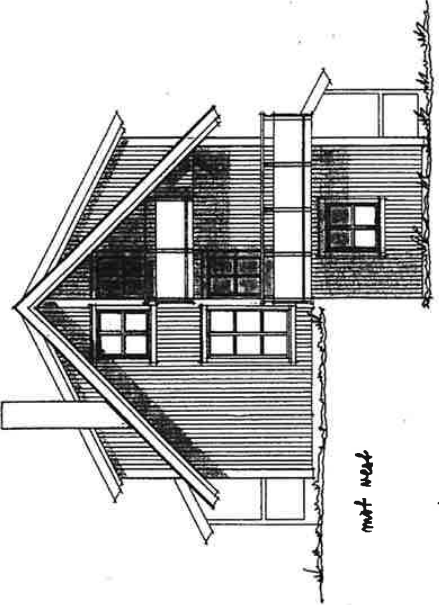
BYGNINGSBILDE I STEINKJER
K17 01 30/3-88
SOLKJENT



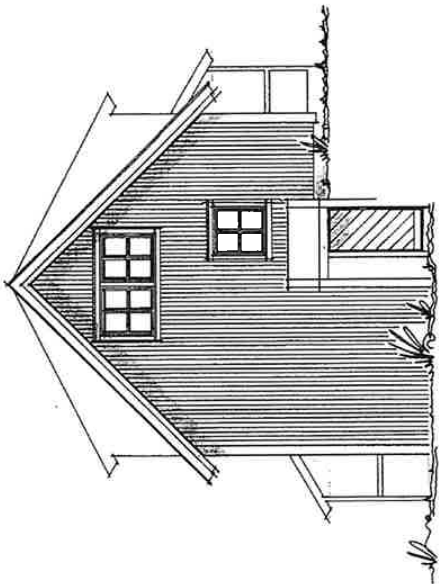
mot nord



mot vest



mot ost



mot sud

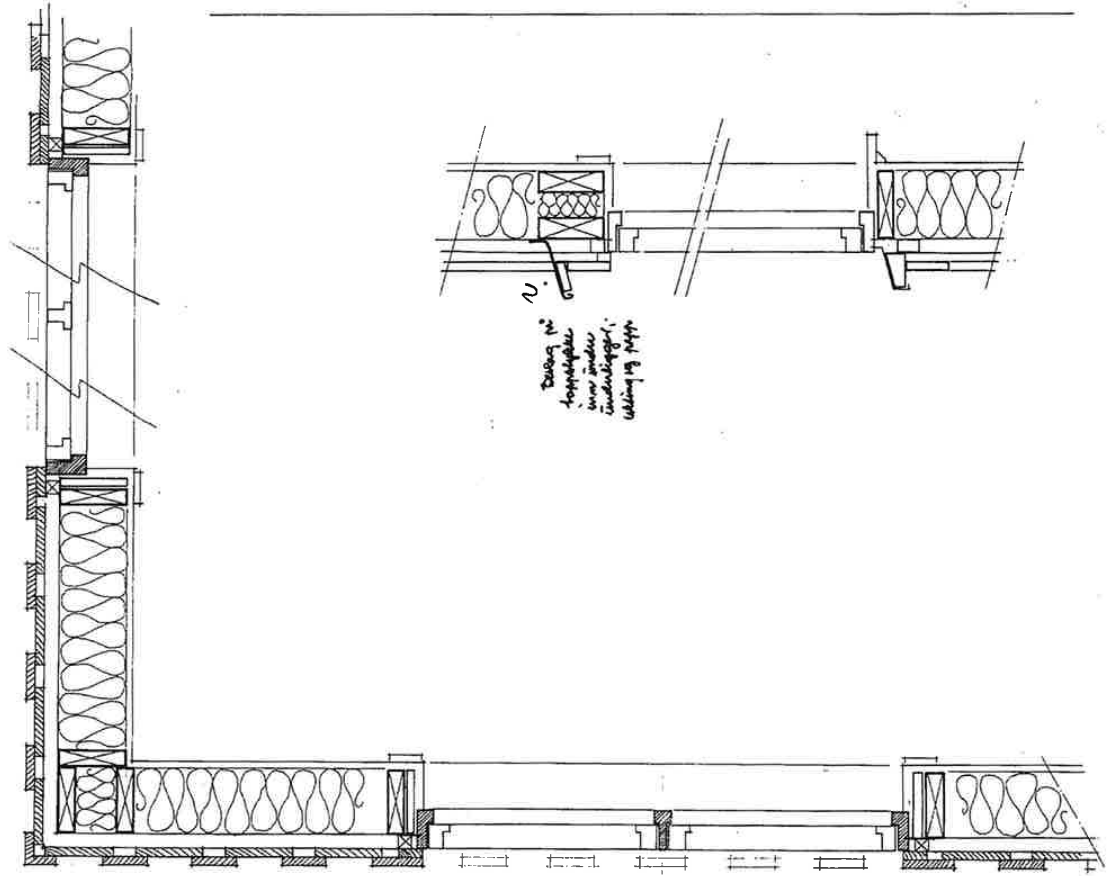
TOVE + TERJE RAMSTAD
 RISBERG STEINKJER

skisse 1988

KOMMENT
 Kfr brev 2011
 24/3-88
 ØYVINDSSJ
 RISBERG STEINKJER

6

VINDUDETALJER 1:10

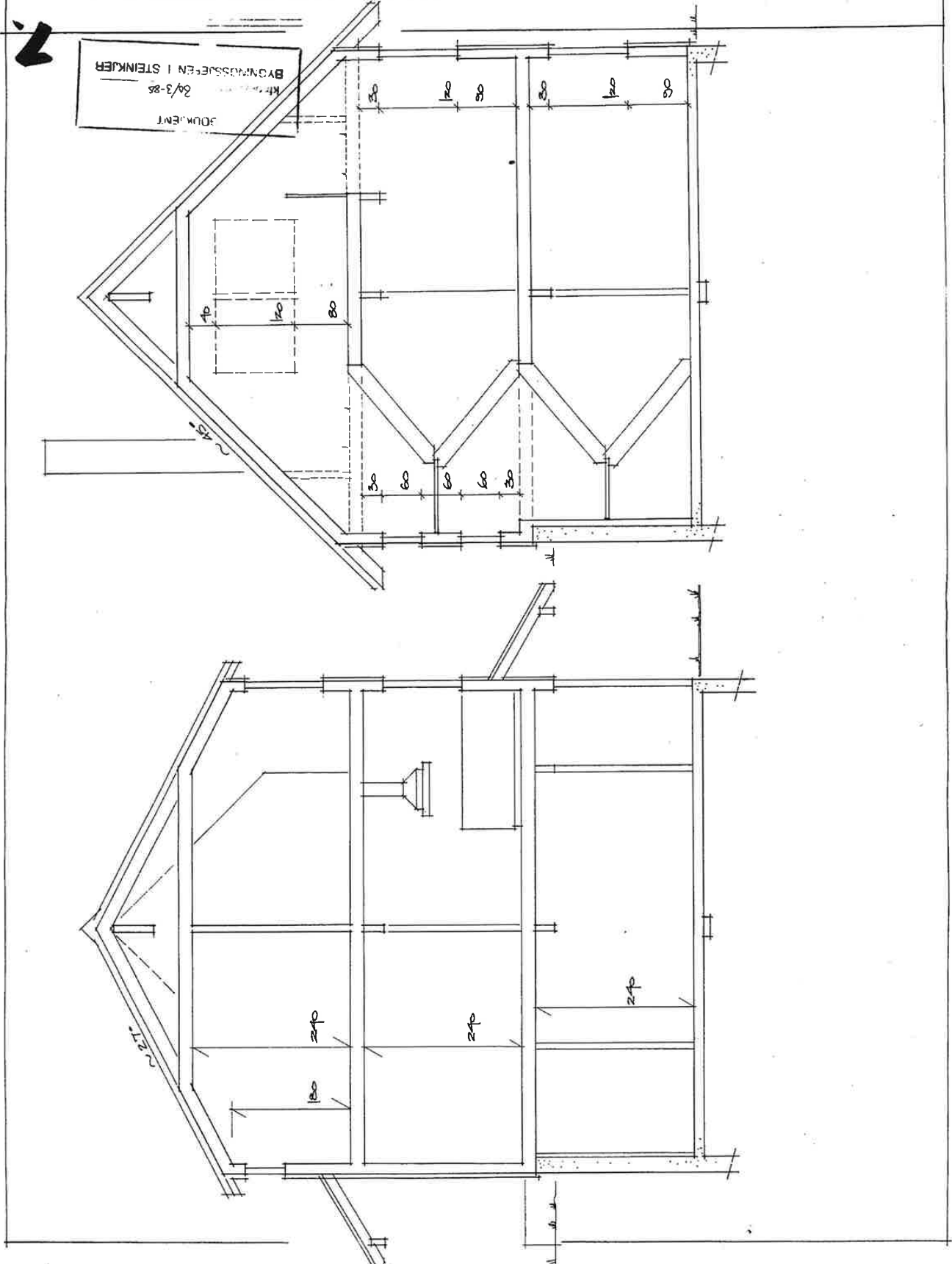


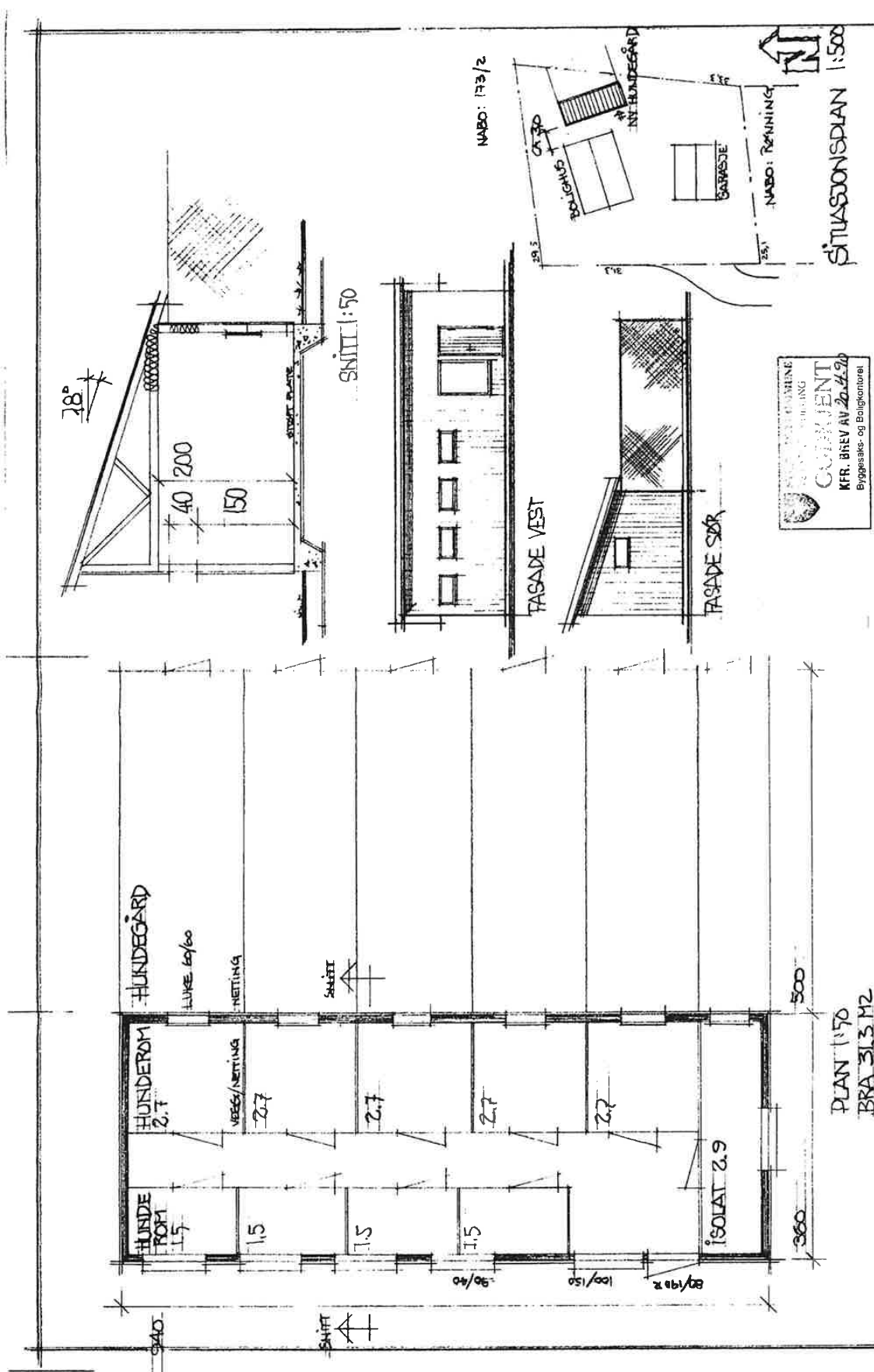
SNITT

1:50

TOVE + TERJE RÄMSTAD
RISBERG STEINKJER

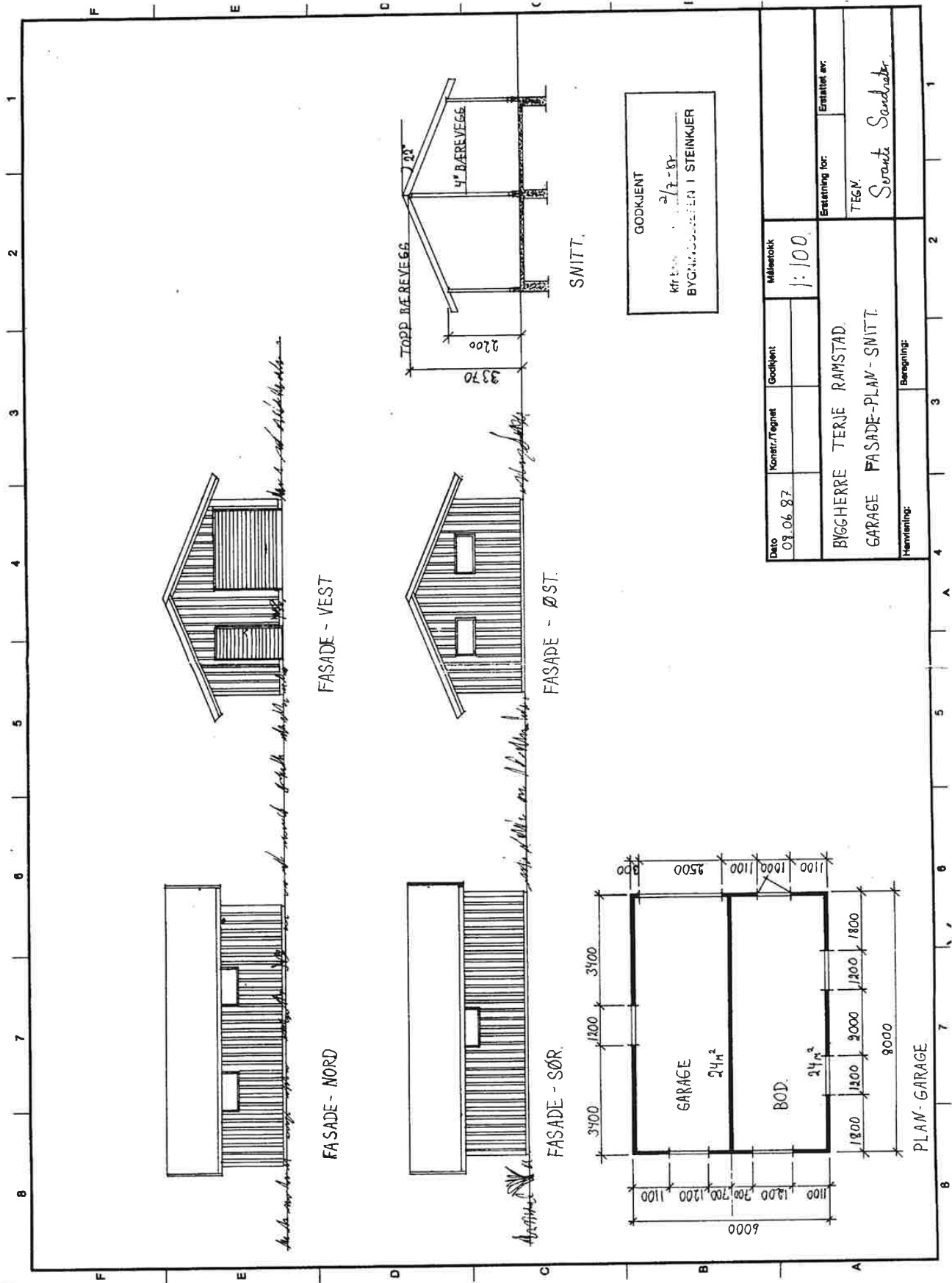
Århus 1988-1989





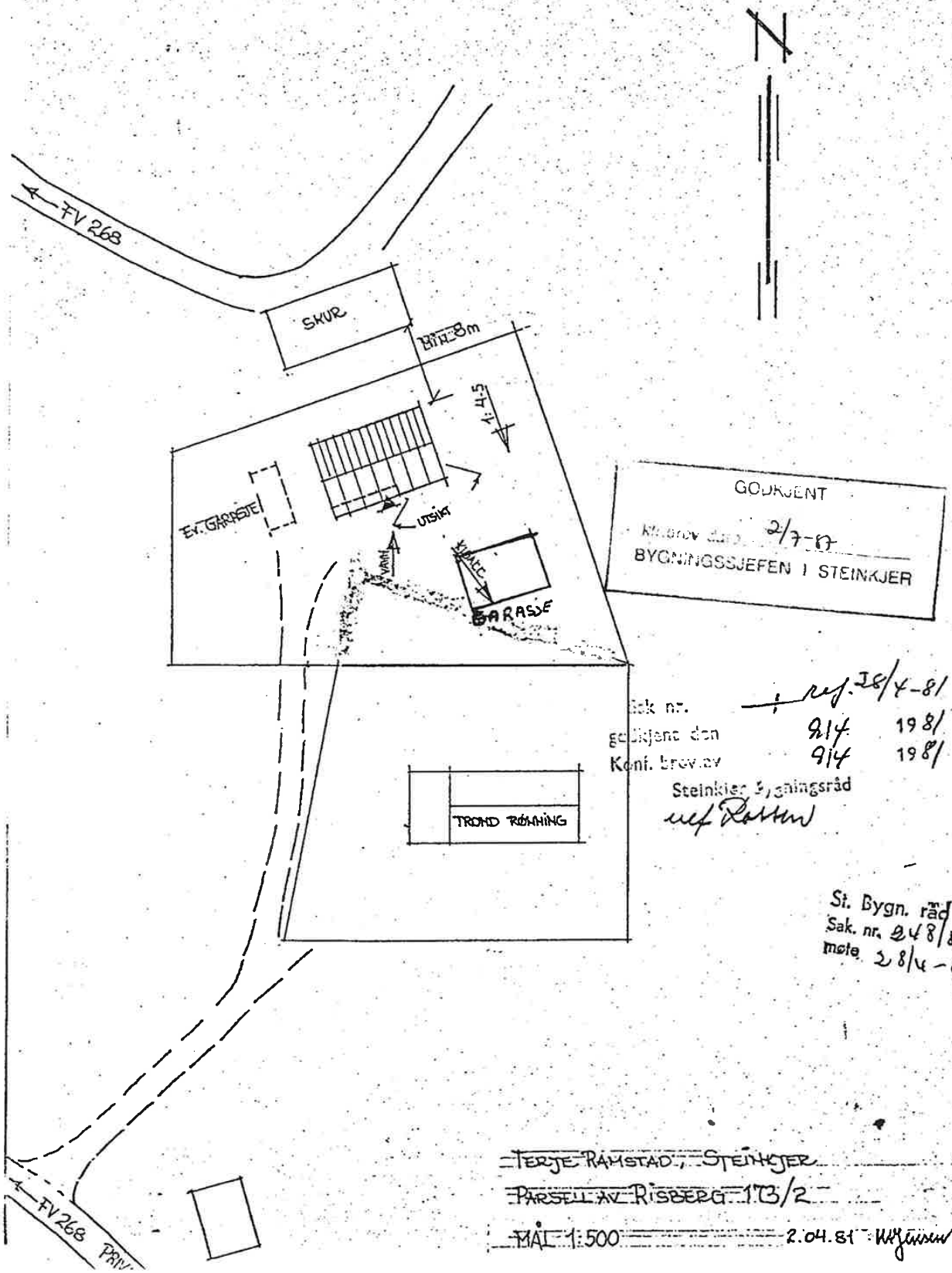
GUMMENT
 KFR. BREV AV 20.4.20
 Byggesaks- og Boligkontoret

HUNDEGÅRD - SOLPAKKEN ØRE ØNR193BNR6
 TERJE RAMSTAD, RISBERG, 7700 STEINKJØER
 INNHOLD:
 PLAN, SNITT, FASADER, SITUASJONSPLAN.



GODKJENT
 Kfr. 2023 2/2-87
 BYGGTILBEHOVEN I STEINKJER

DATE	07.06.87	Konstr./Tegnet	Godkjent	Målestokk	1:100	Ersattet av:
BYGGHERRER TERJE RAMSTAD				Eretering for:		TEGM.
GARAGE FASE-PLAN - SWITT				Beregning:		Svenne Sandroder
Henvending:				Eretering for:		

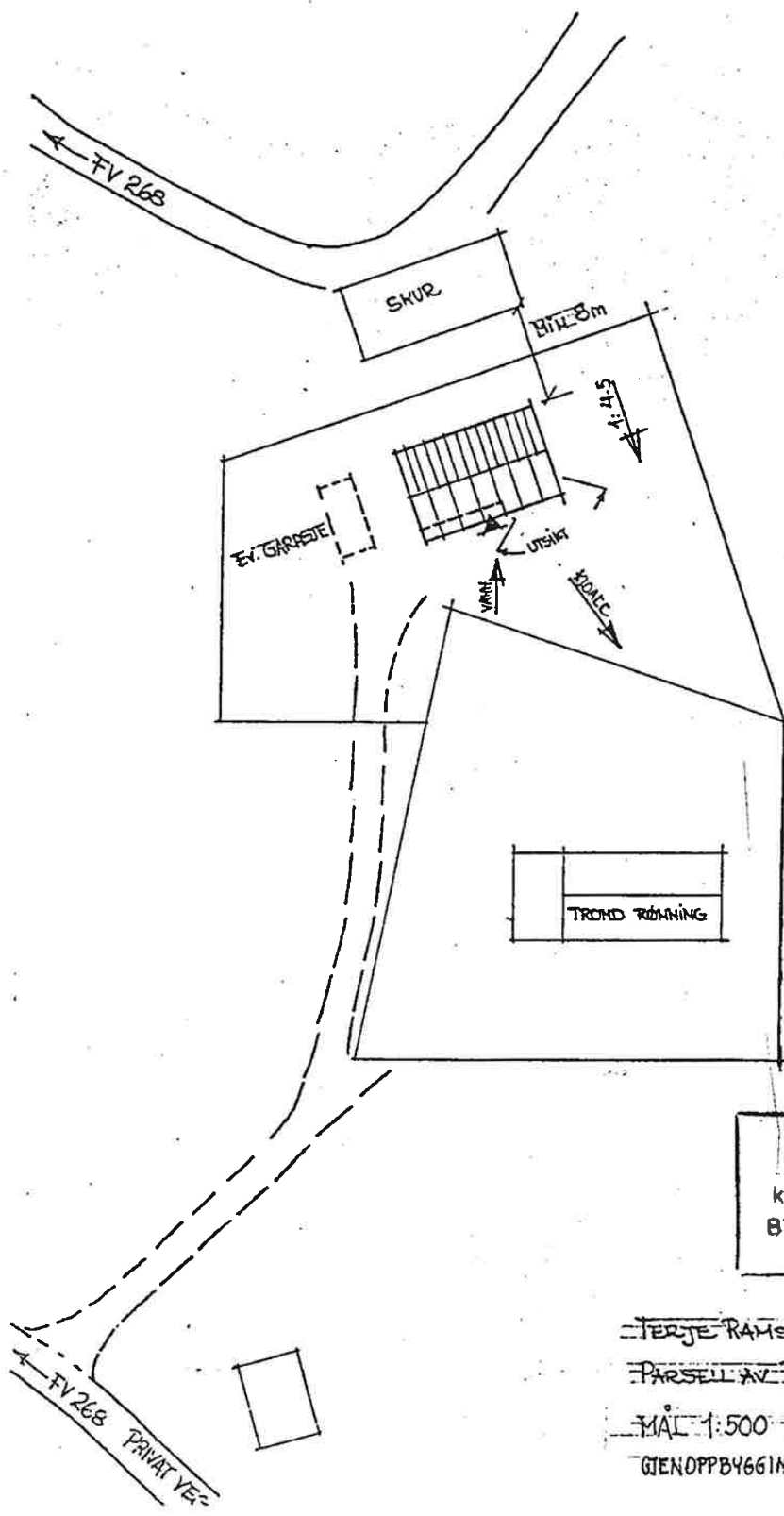


GOURJENT
 Kinnov. dat. 2/7-81
 BYGNINGSSJEFEN I STEINKJER

Sak nr. ref. 28/4-81
 godkjent den 9/4 1981
 Konf. brev av 9/4 1981
 Steinkjer Bygningsråd
 utf. Rønnen

St. Bygn. råd
 Sak. nr. 248/81
 møte 28/4-81

TERJE RAMSTAD, STEINKJER
 PARSELL AV RISBERG 13/2
 MÅL 1:500 2.04.81 W. Jensen



GODKJENT
 kfr brp 30/3-88
 BYGNINGSJEFEN I STEINKJER

TERJE RANSTAD, STEINKJER
 PARSELL AV RISBERG 1/3/2
 MÅL 1:500 2.04.81 *W. Jensen*
 GENOPPBYGGING ETTER BRANN 26.02.88

2.



J. NR. 1826/81.
UR/Tr.

Terje Ramstad,
Fergeland,
7700 Steinkjer

Enebolig på Risberg i Ogndal.

St. Bygn. råd
Sak nr 248/81
møte 28/4-81

Jeg viser til mitt brev datert 11.3.81.

Reviderte (nye) tegninger datert 2.4.81 er mottatt.

Grunnflate inkl. inntrukket inngangsparti er på 99 m². Huset skal oppføres i en etasje med sokkel. Hovedinngang med vindfang og hall, samt ett soverom er plassert i sokkel, videre er her innredet hobbyrom, vaskerom, w.c. og boder. I 1. etasje er innfedet en 3- romsleilighet.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Sanitæranlegget skal av rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart.
Utvendige ledninger m.m. skal anlegges i samsvar med vilkår i utslippstillatelse.
2. Vaskerom, bad, w.c. og kjøkken må ventileres over tak.
3. Trevegger rundt våtrom i sokkel må settes på oppstøpt såle.
4. Grunnmur rundt oppholdsrom i sokkel må under terreng beskyttes med plast grunnmurplate ("Platon" eller tilsvarende).
5. Balkong må utføres i trykkimpregnerte materialer.
6. Garasje må anmeldes særskilt når bygging blir aktuell.
Takform, takfall, taktekking og utvendig panel må være som for bolig.
7. Varmeisolasjon og vindtetthet må være i samsvar med byggeforskriftene av 4.11.80, kap. 54.

Merknad:

En vil foreslå at dør mellom soveromsgang og stue flyttes slik at også w.c. får atkomst fra soveromsgang.

Saken refereres i bygningsråd 28. april 1981.

De bes gi beskjed hertil om utstikking og kontroll.

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

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

Steinkjer, den 9. april 1981.

Med hilsen

U.R.

Ulf Rossen
bygn. sjef



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Terje Ramstad
Risberg
7700 STEINKJER

Vår ref.
9000547/L42/OG/OG

Reg.nr.
90002462

Dato
20.04.90

MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A PÅ
EIENDOMMEN RISBERG GNR. 173 BNR. 6

Det vises til melding vedrørende hundegård, mottatt av byggesaks- og boligkontoret den 05.04.90.

For å komme så nært naboeiendom (173/2) som 1 m, kreves skriftlig tillatelse fra nabo. Vi ber om at kopi av denne sendes hit.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser.

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager etter underskrift eller nabovarsel er avsendt rekommandert, med å avgi uttalelse. Når fristen er utløpt uten at det har innkommet merknader av noe slag, kan arbeidet påbegynnes.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr.450,-

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkommande bygningsrådsmøte.

Med hilsen

O. Govasmark
Oddvar Govasmark
avd.ing.

Vedlegg

Postadresse:
Postboks 1115
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjonen. Ølvegt. 2
Steinkjer

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-64250



STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK AVDELING
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Terje Ramstad
Risberg

7700 STEINKJER

Vår ref.
L45/OG/tv

Reg.nr.
89001182

Dato
22.02.89

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR ENEBOLIG PÅ GNR. 176, BNR. 3. ^{173 6 2}

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted 17.02.89 hvor De selv var til stede.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 (ferdigattest) og kommunestyrets vedtak av 29.06.88 - sak 200/88 (delegasjon av myndighet) - utstedes med dette midlertidig brukstillatelse for ovennevnte bygg.

Med dette bekreftes at byggearbeidet er lovmessig utført i samsvar med byggetillatelsen.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

- Endel planering med anordning av fall ut fra huset gjenstår, jfr. BF kap. 42:1.
- Puss av grunnmur gjenstår, jfr. BF kap. 42:1.
- Verandadør må holdes avsperrret inntil veranda er fullført, jfr. BF kap. 43:21.
- Beslag terskel biinngangsdør i sokkelen mangler-
- Wc i sokkelen samt baderom på loft er ventilert gjennom vegg uten vifte. Vifte skal installeres.
- Røykvarsler må monteres, jfr. BF 31:4

Med hilsen
Ulf Rossen
Ulf Rossen
bygn.sjef

O. Govasmark
Oddvar Govasmark
avd.ing.



STEINKJER KOMMUNE

Merknader/orientering:

- A. Tegningene er svært sparsomt tekstet og detaljert. Peis burde vært inntegnet i peisestue. Feieluke, brannmur og ovner bør inntegnes.
- B. Sanitæranlegget skal anmeldes til drifts- og vedlikeholdskontoret av autorisert rørlegger før byggestart.
- C. De bes gi beskjed når byggearbeidet skal igangsettes for utstikking og kontroll.
- ./ Vedlagt oversendes skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Utstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er returnert i undertegnet stand, samt at De har mottatt den formelle byggetillatelsen.
- D. Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Dette dokumentet er ikke å betrakte som byggetillatelse. Byggetillatelsesdokument og godkjente tegninger skal avhentes ved ekspedisjonen, BRANNSTASJONEN, mot framvisning av kvittering for betalt gebyr kr 2500,-.

Beløpet bes innbetalt til kemneren i Steinkjer med vedlagte postgiroblankett, eller til bankgirokonto 4410 06 00444, innen en - 1 måned fra dags dato.

Dokumentene må være avhendet og gebyr betalt før byggearbeidet lovlig kan starte i henhold til bygningssjefens godkjenning.

Med hilsen

Ulf Rossen
Ulf Rossen
bygn.sjef



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK AVDELING

BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

1990
Dok.nr. TA881892

Tove og Terje Ramstad
Risberg

7700 STEINKJER

Deres ref. Vår ref.881222/L42/UR/tv Steinkjer, 30.03.88

**VEDR. DERES SØKNAD OM BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG
BYGNINGSLOVEN AV 14.6.85, NR. 77, FOR EIENDOMMEN PARSELL AV
RISBERG, GNR. 173, BNR. 2.**

Deres søknad datert: 26.02.88

Arb. art: Nybygg (gjenoppbygging etter brann)
Byggets art: Enebolig Bto.gr.areal: 85,7 m2

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 16.12.87 - sak 368/87 - (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetninger:

1. Boligen(e) skal ventileres i medhold til bestemmelser i byggeforskriftene. Spesielt vises til bestemmelser om avtrekk fra kjøkken, bad og wc, jfr. BF kap. 47:53.
2. Baderom skal ha vanntette gulv, eksempelvis utført etter NBI-anvisning A 527.204; jfr. BF kap. 41:511.
3. Rom med golv under terrengnivå skal sikres mot inntrengning av fuktighet, eksempelvis m/forsvarlig lagt grunnmursplate på utsiden; jfr. BF kap. 41:32.
4. Balkong skal utføres i hht. byggeforskriftene. Dersom det benyttes trematerialer, skal disse være beskyttet mot fuktskader som sopp, råte og skadeinsekter, jfr. BF kap. 43:1 og :3. Det anbefales benyttet trykkimpregnerte materialer.
5. Røykvarsler skal monteres, kfr. BF 31:4.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR. 4029/82
JTE/tv

Terje Ramstad
Røysing

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest for enebolig på Solbakken øvre, 173/6.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 27.7.82
hvor De selv var tilstede.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

Boder i sokkel skal ha friskluftsv ventil i vegg.

Endel innredning i sokkel gjenstår.

Dør til bad i 1. etg. mangler luftespalte.

Veranda ved stue må anmeldes før byggstart.

Puss av utv. grunnmur og pipe over tak gjenstår.

Utførelsen er ellers i samsvar med godkjente tegninger revidert 28.9.81.

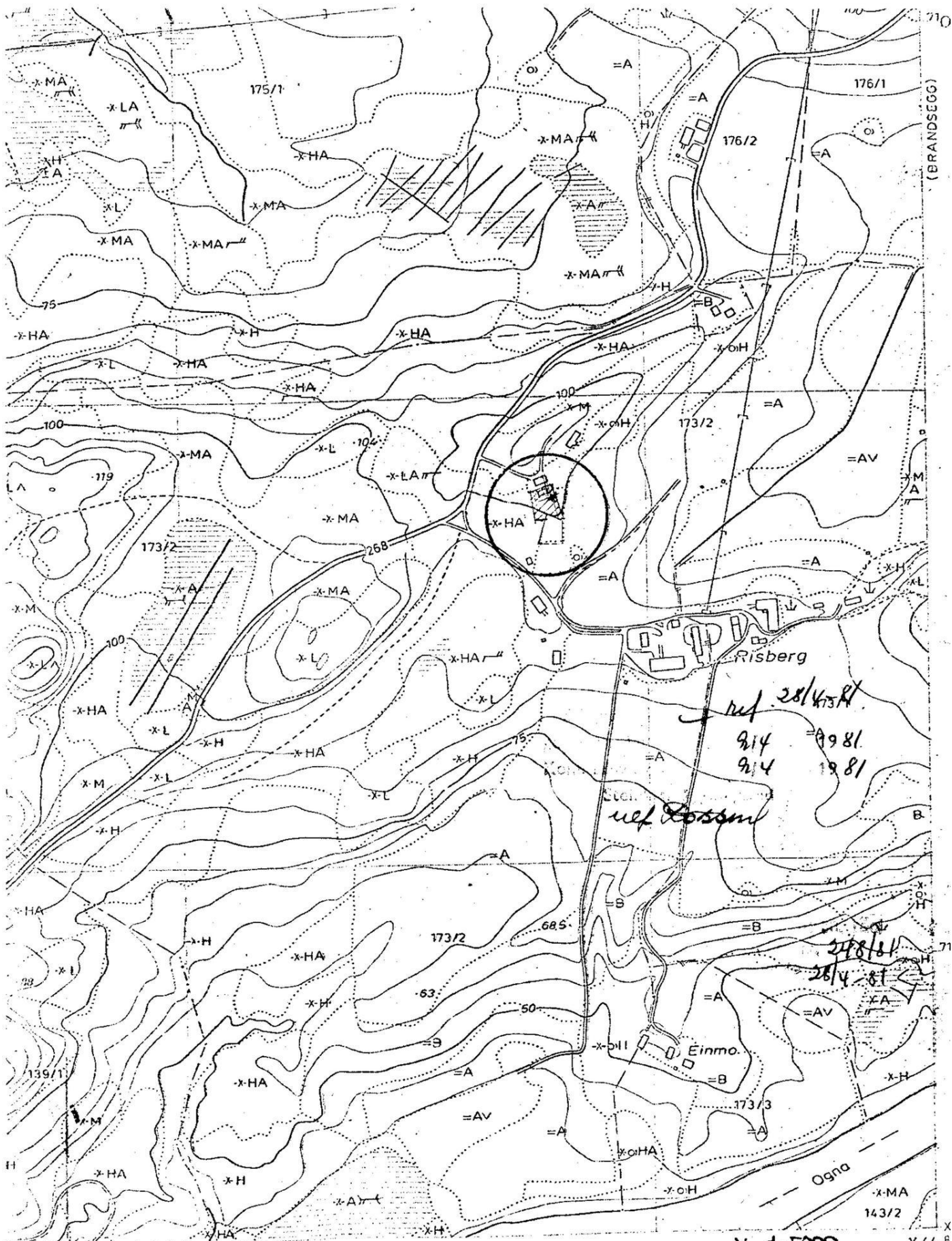
Byggeanmeldelsen er mottatt i januar 1981.

Steinkjer, den 2. august 1982

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

Gjenpart: Olav Ukkelberg, Steinkjer-Sannan, her.



TERJE RAMSTAD, STEINKJER
 PARSELL AV RISBERG 173/2
 2.04.81 Kjøpsum

M 1:5000

CU141-5-3	CU141-5-4	CV141-5-3
CU141-5-3	CU141-5-4	CV141-5-3

Plantemerk for skog
 Innkom plantemerk
 Vassjuk tegnemerk
 Bløkkmark dykkingsjord



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 11.10.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8106228
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 173
Bruksnr: 6
Adresse: Risbergvegen 172, 7718 Steinkjer

Siste feiing: 24.03.23 Feichyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse
Siste tilsyn: 12.09.24 Neste tilsyn: 2029
Ildsted som er registrert på skorsteinen: Drammensjern i kjelleren og Dovre på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.-.

Avvik som er registrert:

1. Ikke tilfredsstillende atkomst for feiing, jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det var ikke tilfredsstillende adkomst på tak. Dersom skorsteinen er høyere enn 1,2 meter over tak, målt fra skorsteinens korteste side, skal det være montert typegodkjent (CE merket) feieplattform

Anmerkninger som er registrert:

1. Skorsteinen har sprekkdannelser innvendig. Gjelder 2/3 elementer fra sotluke og opp og 2 elementer på tak

Eier har ikke fremlagt plan for lukking av avvik og anmerkninger, innen fastsatt frist.

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

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

Vennlig hilsen Brannvesenet Midt IKS



Steinkjer kommune

Grunnkart

Eiendom: 173/6
Adresse: Risbergvegen 172
Dato: 11.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fikтив
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 11.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	173	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Risbergvegen 172, 7718 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018001		
Navn	Kommuneplanens arealdel revisjon 2018		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	884 m ²	
	KPHensynsonenavn	H110_1	KPSikring Nedslagsfelt drikkevann
Delareal	884 m ²		
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende	
Delareal	884 m ²		
	KPHensynsonenavn	H740_1	KPBåndlegging Båndlegging etter andre lover



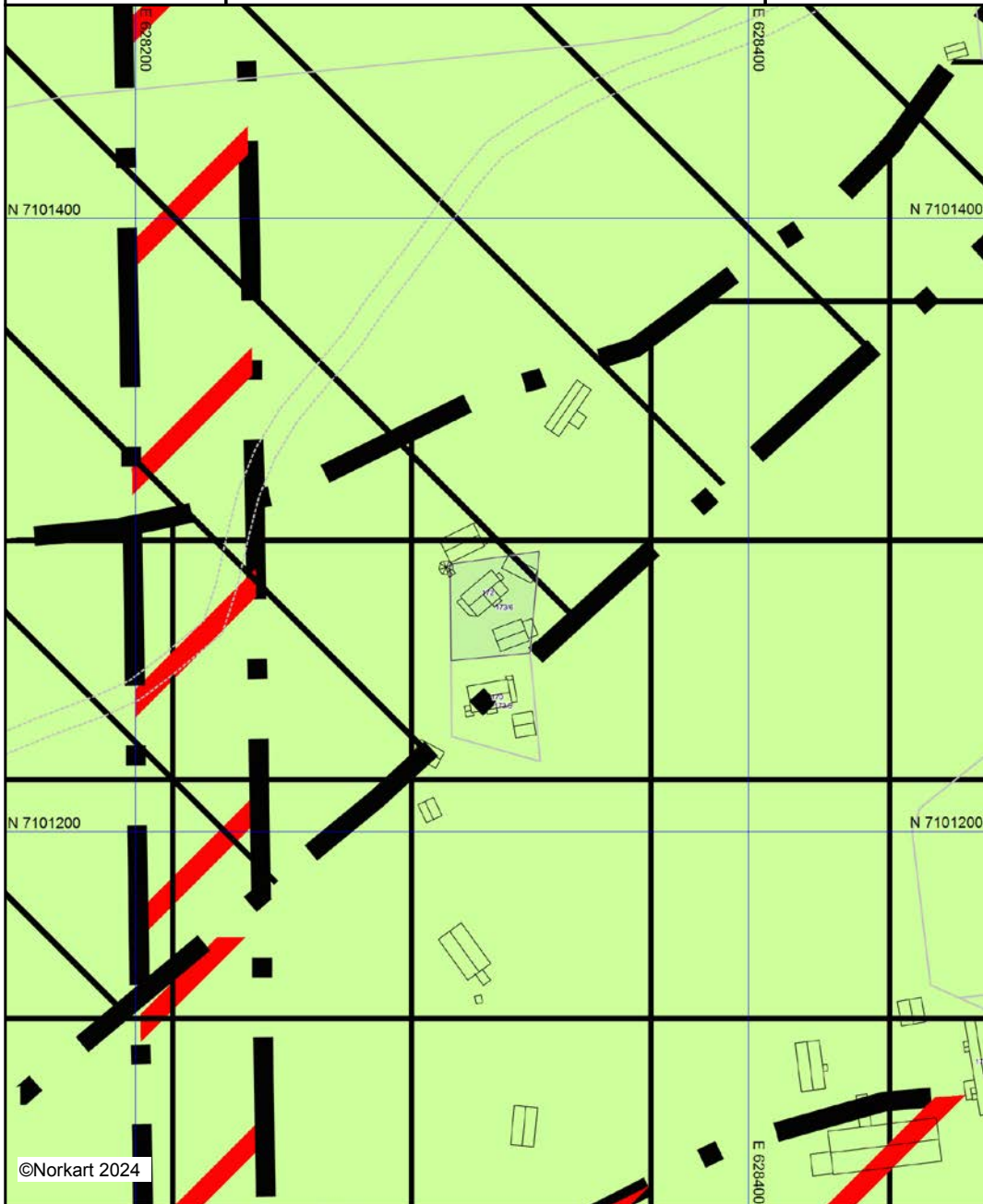
Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 173/6
Adresse: Risbergvegen 172
Utskriftsdato: 11.10.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
 -  Faresone - Ras- og skredfare
 -  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
 -  Sikringsonegrense
 -  Sikringsone - Nedslagsfelt drikkevann
 -  Båndlegginggrense
 -  Båndlegging etter andre lover - nåværende
 -  LNFR-areal - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved 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


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Risbergvegen 172
7718 STEINKJER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin**Telefon:** 481 45 822
E-post: tomas.hoin@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre