

aktiv.



Smibekkevegen 15, 7717 STEINKJER

**Binde - Enebolig med hoveddelen på en flate. 3 soverom. Velholdt bolig. Romslig og plan selveiertomt.**



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 1 880 000,-

**Omkostn.:** Kr 48 240,-

**Total ink omk.:** Kr 1 928 240,-

**Selger:** Line Borgedal  
John Breivik

**Salgsobjekt:** Enebolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 1977

**BRA-i/BRA Total** 115/223 kvm

**Tomtstr.:** 1397.7 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 3

**Antall rom:** 4

**Gnr./bnr.** Gnr. 322, bnr. 51

**Oppdragsnr.:** 1708240273

# Din nye bolig?

Velkommen til Smibekkevegen 15!

Innholdsrik bolig med hoveddelen på en flate.

Velholdt bolig som er påkostet de senere år.

Kort veg til Skole, barnehage, idrettsanlegg og nærbutikk.

Romslig selveiertomt som er planert og beplantet.

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Plantegning .....	34
Tilstandsrapport .....	36
Egenerklæring .....	67
Energiattest .....	73
Nabolagsprofil .....	79
Tegning mottatt fra kommunen .....	82
Vedtak fra kommunen .....	83
Kommunale avgifter .....	84
Sluttrapport fra Elpros elektriker .....	86
Situasjonskart .....	92
Reguleringskart .....	93
Planopplysninger fra kommunen .....	95
Reguleringsbestemmelser .....	97
Budskjema .....	107

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 115 m<sup>2</sup>

BRA - e: 108 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 223 m<sup>2</sup>

TBA: 54 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 108 m<sup>2</sup>

1. etasje

BRA-i: 115 m<sup>2</sup>

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

54 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Det er en carport på boligen. Denne er ikke oppmålt.
- Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1397.7 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1398 kvm. Tomten er opparbeidet med gårds plass, plen og busker.

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**

Eiendommen befinner seg i et boligfelt ved Smibekkevegen i Binde. Nærhet til skole, barnehage og offentlig kommunikasjon.

### **Adkomst**

Se vedlagte veikart for kjørebekrivelse til eiendommen.  
Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Marisletta barnehage (1-5 år) 0.6 km

### **Skolekrets**

Binde skole (1-7 kl.) 0.5 km  
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 16 km  
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 16.5 km  
Steinkjer vgs. 16 km  
Mære landbruksskole 28 km

### **Offentlig kommunikasjon**

Buss:

- Binde ca. 300 meter  
Linje 733

Tog:

- Steinkjer stasjon ca. 17 min kjøretur (16 km)  
Linje F7, R70

Fly:

- Namsos lufthavn ca. 1 t 15 min kjøretur (81 km)  
- Trondheim Værnes ca. 1 t 35 min kjøretur (104 km)

### **Bygningssakkyndig**

Tommy Berg v/Norconsult

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Grunnmuren er oppført i betongstein og leca. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med Decra takpanner. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass. Overflater med noen bruksmerker og slitasje på grunn av alder. Det henvises forøvrig til rapportens enkeltpunkter.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult Norge AS v/ Tommy Berg, datert 04.11.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Ja.

Beskrivelse: Det er en gammel vannskade i tak over toalett (fra tidligere eiere). Det er ujevne skjøter i baderomspanelet på bad. Tak på bad har stedvis luftlommer.

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

Beskrivelse: Bytte av toalett - Binde Rør, Mai 2023 Ufaglært: BAD: 2024 Byttet dusjkabinett, malt gulv og baderomsplater. Toalettrom 2022: Lagt nytt gulvbelegg, malt vegger og tak, nye lister. Arbeid utført av: Ufaglært, Binde Rør.

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

Beskrivelse:

Ufaglært: Vannledning inn til huset ble byttet i 2016. Montert og koblet til nytt dusjkabinett i 2024. Avløpsledning ble byttet i 2012, da det ble drenert.

Recover: Februar 2022, vannskade på kjøkken fra oppvaskmaskin. Gulv på kjøkken og stue, samt skapsokkel til kjøkken ble byttet. Forsikringssak. Skadene ble utbedret av Recover for forsikringsselskapet. Binde rør: 2023, Bytte av Vannarmatur på kjøkken.

Arbeid utført av: Ufaglært, Recover, Binderør

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

Beskrivelse:

Kjellervegg nordvest i det minste rommet har fuktinnsig, samt noen mindre fuktmerker i tak ved hjørne. Det har ved to anledninger i vårt eie kommet noe vann inn i kjelleren i forbindelse med store nedbørmengder. Dreneringen ble utskiftet i 2012 av Dag Skatland AS. I 2018 ble ny drenering ble lagt på sør og østside av Omli Maskin. Ufaglært etterisolerte mur med XPS plater og la ny grunnmursplast. Det ble lagt Rockwool markplater ved sørvegg og hjørne. Det ble lagt store mengder pukk inntil veggene for å sikre bedre. Spyling av drenering ble gjennomført i etterkant av Omli

Maskin. Spyleslangen klarte ikke å komme forbi hjørnene pga. vinkel.

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

Beskrivelse: Tidligere eier hadde utetthet i tak på loftet over kjøkken. Dette ble utbedret av tidligere eier. I desember 2020 oppdaget vi fukt på samme sted. Det ble utført strakstiltak av Ystgård Bygg AS der skaden ble midlertidig utbedret i påvente av nytt tak. Nytt tak ble lagt på hele boligen av Ystgård Bygg AS sommer/høst 2021.

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

Beskrivelse: På det sør-østlige hjørnet (Ved kjeller inngang) har muren sprukket opp flere ganger i forbindelse med frostbevegelse i grunn. I 2018 ble bankettsålen utbedret på to steder av Steinkjer Mur og Flis AS. Noen mindre skjevheter på gulv enkelte steder i 1 etg. I kjeller er det noen riss i betonggulvet.

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

Beskrivelse: På høsten kommer det inn mus på loftet. Tegn på fukt og råteskade på de eldste vinduene.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse:

Elpros AS: 2018: Bytte av sikringssskap, fremlegg til rom i kjeller ink. montasje av stikk. 2 nye utvendige stikk på egne kurser. Framlegg og tilkobling varmepumpe på egen kurs. 2024: Feilsøk på kurs til utestikk, kabel trukket om. Fremlegg til 2 stk. utelamper. Bytte utvendig stikk. Bytte bryter IP 44 i carport. Bytte av stikk i kjeller. Bytte av stikk på bad. Skjøting av utvendig kabel. 3 stk kupler satt opp. Installasjon på 2 stk. soverom kontrollert. Soverom 1: 5 stk stikkontakter byttet. Soverom 2, kabling lagt opp på nytt til installasjon og taklampe. Januar 2018 Bytte av varmepumpe: Type Mitsubishi hara 6,6. Pakke tilbud med montering fra OBS Steinkjer. Ufaglært: Bytte av taklamper. Arbeid utført av: Elpros AS, OBS Steinkjer og Ufaglært

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)? Ja.

Beskrivelse: Etterisolering av vegg mot lekestue. Montering av ytterdører, verandadør, vinduer på soverom, vinduer kjeller. Generell oppussing innvendig. Veranda mot lekestue. Støttemur ved kjellerinngang. Betonggulv i kjeller.

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

Beskrivelse:

Ystgård Bygg AS: 2021 Nytt tak type evertile, luftehatt, pipehatt, takrenner og rennedeler. Vindskier og forkantbord. Ny kledning mellom hovedtak og tak over

carport.. Ny tak stige. 2021: Bjelkelag terrasse ved vaskerom. VM Betongbygg: 2023: Slemming og puss av grunnmur, innsaging av blikk over isolasjon. 2024: Utbedring av grunnmurs hjørne ved kjellerinngang. Utførende står ikke ansvarlig med tanke på grunnforhold og bevegelse i konstruksjonen. Utførende anbefaler utgravning under hjørnet og innfylling med kult og singel for optimal reparasjon. Ufaglært: 2013 Satt opp veranda med nye fundament og bjelkelag, etterisolering og bytte av kledning på vegg mot lekestue og ny verandadør. 2018 Støttemur ved kjellerinngang. Arbeid utført av: Ystgård Bygg AS (bytte av tak) VMBetongbygg (arbeid med mur) Ufaglært (Div)

Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Ja. Ufaglært: Beskrivelse: Støpt gulv i deler av kjeller, satt inn vinduer og dør.

Er det foretatt radonmåling? Ja.

Beskrivelse: Eier har tatt måling med Airthings radonmåler. Målingen er utført i 1 etg, benkehøyde. Long term viser lav måling 15BQ/m<sup>3</sup>. Målingen er utført i perioden sept-nov.

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

Beskrivelse: Branntilsyn Vurdering fra VM Betongbygg.

Verandadør vaskerom er i dårlig forfatning.

2012: Masseforflytning og planering av tomt for etablering av vindu og dør til kjeller.

### **Innhold**

1. etasje: Vindfang, vaskerom, bad, toalettrom, gang, 3 soverom, disp.rom, stue og kjøkken, bod

Kjeller: 3 uinnredede kjellerrom.

### **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:

Det registreres stedvis manglende topplatt på grunnmursplasten. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Terreng rundt boligen er stedvis flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.



Anbefalte tiltak:

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terrenget 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. Toppliste på grunnmursplast må etableres der det mangler. For videre omtale se "rom under terreng".

- Grunnmur og fundament:

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren. Det opplyses om at det er utført en del arbeider på grunnmuren for å utbedre skader. Utførende bedrift har sendt eier en rapport etter arbeidet med noe forslag til videre utbedringer, og sannsynlig årsak til skader som er utbedret.

Anbefalte tiltak:

Det henvises til rapporten fra VM betong for videre omtale. Grunnmuren bør holdes under observasjon for å se om forholdet har stabilisert seg, eller om det fortsatt er under utvikling. Videre tiltak kan ikke utelukkes.

- Rom under terreng:

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Det er synlige fukt i overflater på grunnmur under vaskerom. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak:

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

- Balkong, terrasse, platting: Ved vaskerom:

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak:

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Det anbefales også å etablere rekkverk på trappen ned fra balkongen.

- Balkong, terrasse, platting: Stor balkong ved stue/kjøkken:

Det registreres noe skjevheter i søyler og fundament. Det registreres noe grønske og/ eller svertesopp på undersiden av balkongen. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes. Overflatebehandling må påregnes.

- Vinduer og dører:

Karmer er værslitte og enkelte av de eldre vinduene har påbegynnende råteskader.

Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Det registreres en del bruksmerker/slitasje på enkelte dører. Det blir påvist knust glass i vindu på balkongdør. Balkongdøren gis-TG-3 og bør byttes.

Anbefalte tiltak:

Balkongdøren må byttes. Kostnadsoverslag på dette er mellom 10000 og 50000. Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Enkelte vinduer må påregnes skiftet i nær fremtid. Nyere vinduer er i god stand.

- Yttervegger:

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktagninger med kniv for kontroll av råteskader. Kledningen er stedvis værslitt. Det er etablert musetetting der dette ble kontrollert, men det er så store rom mellom musetetting og kledning at mus kan komme forbi tettingen.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

- Loft (konstruksjonsoppbygging):

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Det registreres spor etter mus. Tiltent luftespalte ved raft er redusert.

Anbefalte tiltak:

Luftespalter ved raft bør utbedres. Tiltak mot mus bør opprettholdes.

- Etasjeskille og gulv på grunn:

Det registreres små målbare skjevheter på opptil 12 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen. Tilstandsgrad 2 er satt pga knirk i gulv.

Anbefalte tiltak:

Ved en eventuell renovering anbefales det å feste bjelkelag og undergulv bedre for å få bort knirk i gulv.

- Kjøkken:

Det registreres enkelte bruksmerker/små skader på innredningen.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Utbedring av bruksmerker/små skader anbefales utført.

Avtrekk har begrenset funksjon. Det mangler plastdeksel over lys på avtrekket.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Nevnte forhold bør utbedres.

- Avløpsrør:

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan

skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak:

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

- Vannledninger:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er plassert i kjeller. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Anbefalte tiltak:

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

- Elektrisk:

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

Anbefalte tiltak:

På grunn av alder på deler av anlegget anbefales det utført en utvidet el-kontroll.

- Varmtvannsbereder:

Bereder står på et område i kjeller uten støpt gulv. Ved en lekkasje vil vann fra bereder renne inn under det støpte gulvet og/eller under bankett til grunnmuren. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon. Vannstoppeventil eller kontrollert avrenning til avløp på bereder anbefales etablert.

- Ventilasjon:

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

Anbefalte tiltak:

Det bør etableres klaffventiler på yttervegg på rom uten ventilering.

- Våtrom: Bad:

Oppsummering av overflater:

Det blir målt svakt fall til sluk på badet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal. Det registreres

buler i folieringen på himlingsplatene. Det registreres knirk i gulvet.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger. Bytte av himlingsplater bør vurderes. Om ventilasjonskanal ikke er isolert bør den isoleres.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er begrenset adkomst til sluk, da den er under dusjkabinett, slik at fullverdig inspeksjon og kontroll av sluk ikke kan gjennomføres. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det anbefales å fortsatt bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann. Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

-Våtrom: Vaskerom:

Oppsummering av overflater:

Det blir ikke målt fall til sluk på vaskerommet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det registreres små fuktskader i nedre del av plater under skyllekum. Det registreres knirk i gulvet.

Anbefalte tiltak overflater:

Utbedring av nevnte forhold anbefales.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til skyllekum. Vinylbelegg har fått en eller flere rifter og det er fare for at fukt kan trenge inn under belegg ved en eventuell lekkasje. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Vinylbelegg bør repareres eller skiftes. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Forhold som har fått TG3:

- Ingen bygningsdeler har fått TG3.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser. Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult Norge AS v/ Tommy Berg, datert 04.11.2024. 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. Komfyr og oppvaskmaskin medfølger i handelen. Dissestativ med sklie og dukkestue medfølger også.

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Tiltak etter byggeår:

2012: Utvendig avløpsledning og drenering ble skiftet, arbeid utført av Dag Skatland AS - opplyst i egenerklæring.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? Nei

2013: Etterisolering og ny bordkledning på vegg mot lekestue - Opplyst i kommentarfelt på supertakst etter korrekturlesing. Balkongen mot lekestuen ble renoveret - opplyst av eier.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? Nei

2016: Utvendig vannledning ble skiftet - opplyst i egenerklæring.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? Nei

2018: Ny drenering, utvendig isolering og ny grunnmursplast mot øst, arbeid utført av Omli maskin og som egeninnsats - opplyst i egenerklæring. Bankett ble utbedret på to steder av Steinkjer mur og flis AS - opplyst i egenerklæring. Bytte av sikringssskap, fremlegg til rom i kjeller ink. montasje av stikk. 2 nye utvendige stikk på egne kurser. Framlegg og tilkobling varmepumpe på egen kurs, arbeid utført av Elpros AS - opplyst i egenerklæring. Ny varmepumpe - opplyst i egenerklæringen.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? Ja

2021: Nytt tak på boligen, arbeid utført av Ystgård bygg AS - opplyst i egenerklæring.

Renovering/utvidelse av terrasse ved vaskerom - opplyst i egenerklæring.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? Ja

2022: Nytt gulv på stue og kjøkken etter en vannlekkasje fra oppvaskmaskin, arbeid utført av Recover AS - Opplyst i egenerklæring. Nytt gulvbelegg og nye lister, samt malt vegger og himling på toalettrom - opplyst i egenerklæring (årstall oppgitt i kommentarfelt på supertakst etter korrekturlesing).

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? Ja

2023: Byttet toalett, utført av Binde rør AS - opplyst i egenerklæring. Byttet armatur på kjøkken, utført av Binde rør AS - opplyst i egenerklæring. Slemming og pussing av grunnmur, arbeid utført av VM Betongbygg - opplyst i egenerklæringen.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? Ja

2024: Feilsøk på kurs til utestikk, kabel trukket om. Fremlegg til 2 stk. utelamper. Bytte utvendig stikk. Bytte bryter IP 44 i carport. Bytte av stikk i kjeller. Bytte av stikk på bad. Skjøting av utvendig kabel. 3 stk kupler satt opp. Installasjon på 2 stk. soverom kontrollert. Soverom 1: 5 stk stikkontakter byttet. Soverom 2, kabling lagt opp på nytt til installasjon og taklampe, arbeid utført av Elpros AS - opplyst i egenerklæring.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? Ja

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

### **Forsikringsselskap**

JBF

### **Polisenummer**

189244

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har foretatt radonmåling og målinger viser en verdi på 15 Bq/m<sup>3</sup>.

### **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.

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 og ved.

Det er ved tilsyn foretatt av Brannvesenet Midt IKS den 24.10.2024 ikke registrert noen anmerkninger.

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

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Oransje

### **Info energiklasse**

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 880 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 20 725

### **Kommunale avgifter år**

2024

### **Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt.

Eiendommen har vannmåler.

Avlesning er ikke gjort for 2023 og det er stippuert forbruk basert på reg. bruksareal

104 m2.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.-.

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

#### **Eiendomsskatt**

Kr 3 852

#### **Eiendomsskatt år**

2024

#### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 3852,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 437 141

#### **Formuesverdi primær år**

2022

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 1 661 135

#### **Formuesverdi sekundær år**

2022

#### **Andre utgifter**

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

#### **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 322, bruksnummer 51 i Steinkjer kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/322/51:

21.10.2024 - Dokumentnr: 2119518 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

11.06.1976 - Dokumentnr: 3890 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:322 Bnr:46

01.01.2018 - Dokumentnr: 67751 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:322 Bnr:51

01.01.2020 - Dokumentnr: 677119 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:322 Bnr:51

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 10.02.1977.

Ferdigattesten har følgende anmerkninger:

Terrang må planeres med fall ut fra grunnmur.

Oppfylling av terrasse mangler.

Puss utvendig grunnmur mangler.

Det er anbrakt luftespalte i overkant dør klosett, men dette fungerer ikke tilfredsstillende og må derfor påsettes luftespalte i underkant av døra.

2 stk. lufteventiler i matskap mangler.

Lufteventiler i boder mangler.

Isolasjon himling over bad og isolasjon av avtrekk på kvit må forbedres.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

10.02.1977.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/

stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for skoleområdet i Binde datert 11.10.1973 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 odell på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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**

1 880 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

47 000 (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))

---

48 240 (Omkostninger totalt)

63 340 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

66 140 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 928 240 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 943 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 946 140 (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 48 240

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt Fastpris vederlag tilsvarende kr 43 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

12 900 Markedspakke

4 750 Oppgjørshonorar

1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

15 000 Tilretteleggingsgebyr

1 875 Visninger per stk.

485 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

4 000 Utlegg fotograf

Totalt kr: 86 175

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

**Oppdragsansvarlig**

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

**Ansvarlig megler**

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

**Salgsoppgavedato**

15.11.2024









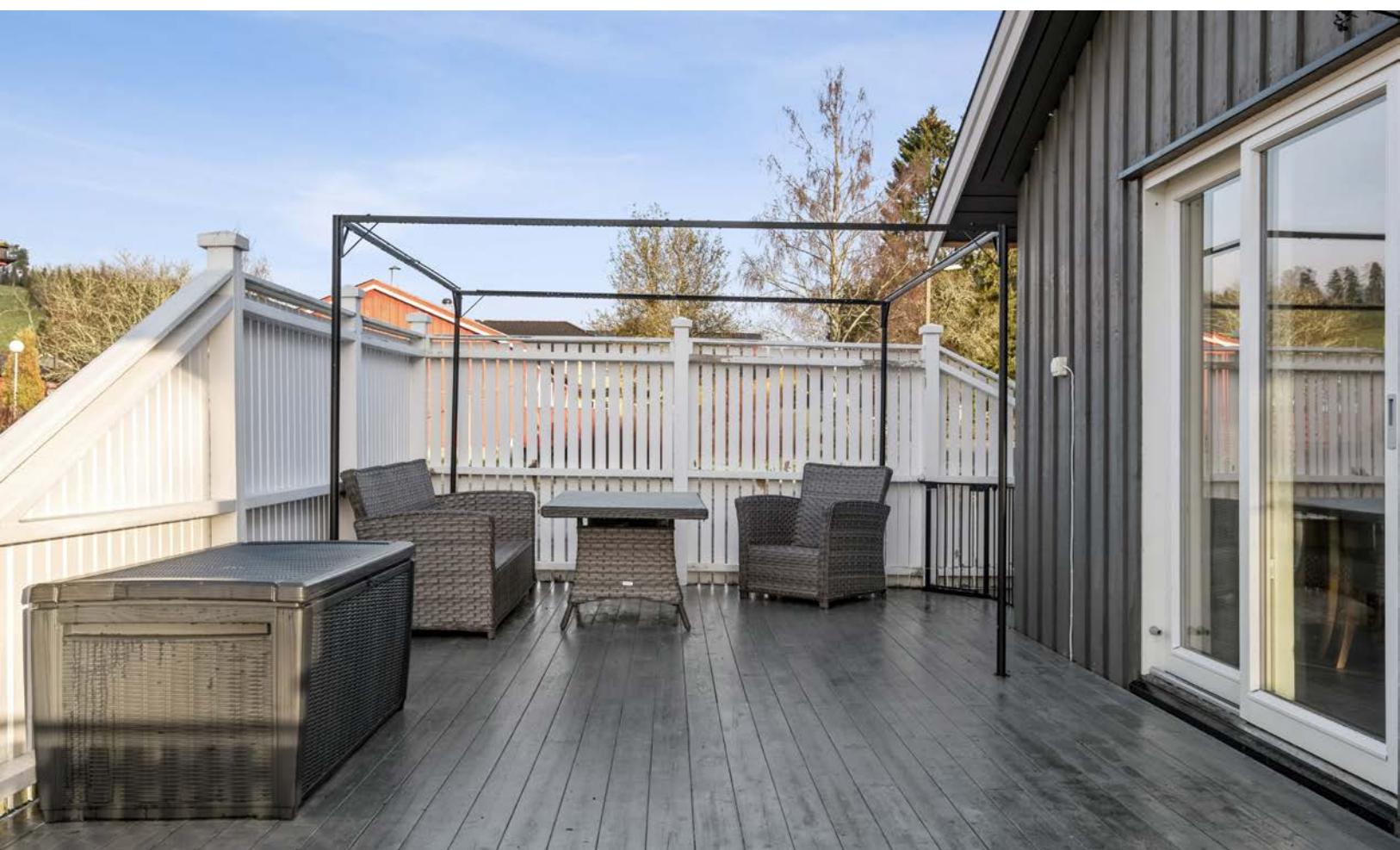




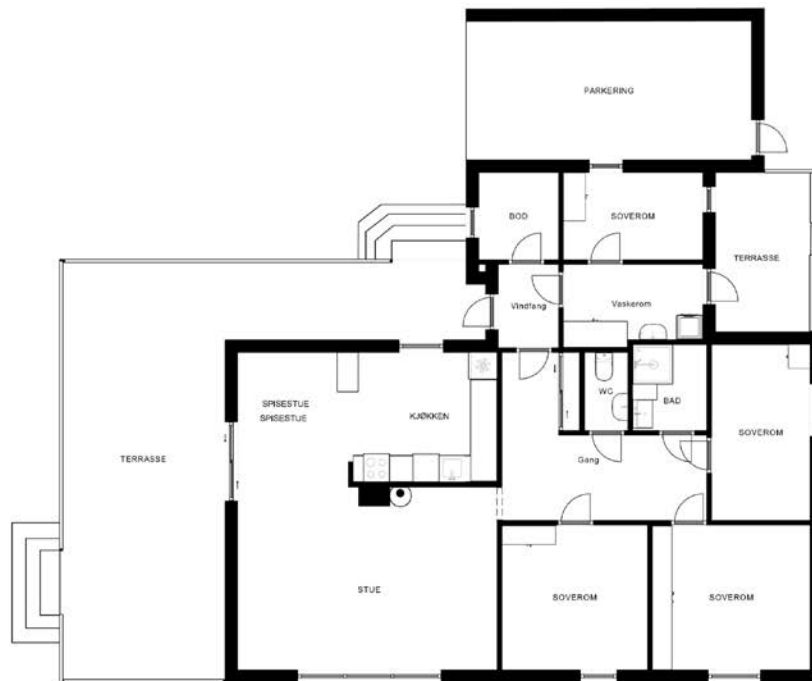
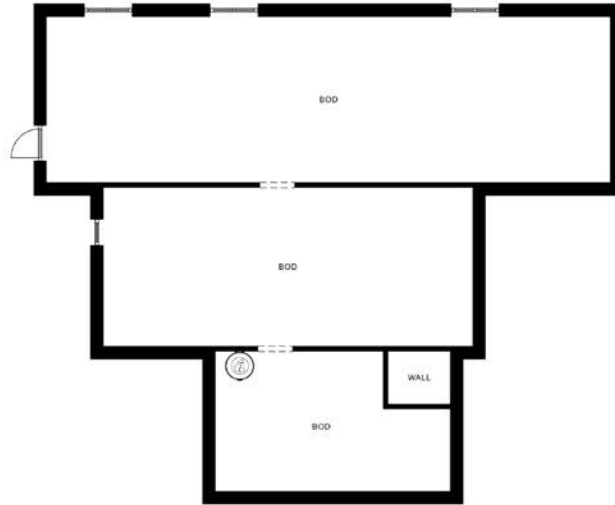








# Plantegning



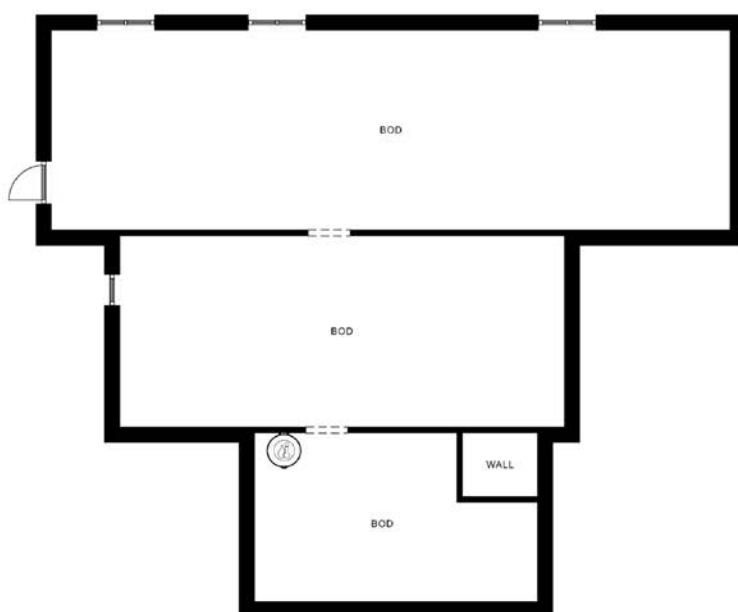
Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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



# Plantegning

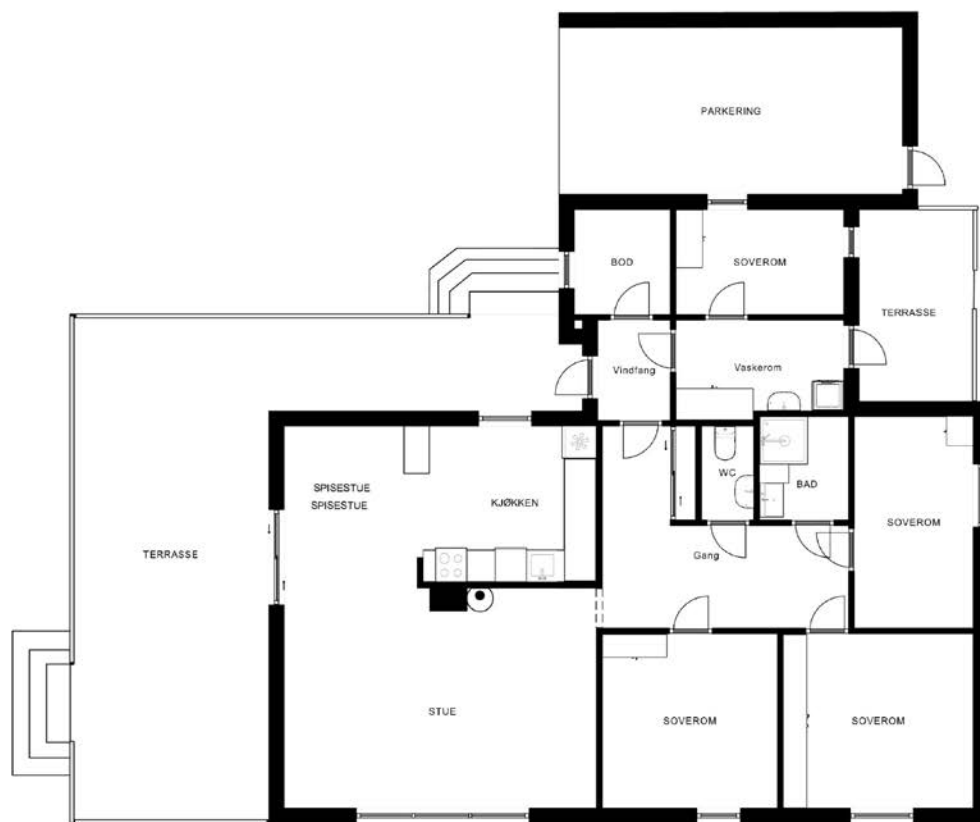


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning



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

**EFXIT**

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

# Vedlegg

# Smibekkevegen 15 7717 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1977

BRA: 223 m<sup>2</sup>

BRA-i: 115 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

7

TG-2

22

TG-3

0

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 322 BNR: 51

Tommy Berg  
Norconsult Norge AS

tommy.berg@norconsult.com  
41301188

Smibekkevegen 15  
7717 Steinkjer

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24501>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG2

#### Drenering

##### Oppsummering

Det registreres stedvis manglende topplister på grunnmursplasten.

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

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

##### Anbefalte tiltak

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

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.

Topplister på grunnmursplast må etableres der det mangler.

For videre omtale se "rom under terreng".

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Det opplyses om at det er utført en del arbeider på grunnmuren for å utbedre skader. Utførende bedrift har sendt eier en rapport etter arbeidet med noe forslag til videre utbedringer, og sannsynlig årsak til skader som er utbedret.

##### Anbefalte tiltak

Det henvises til rapporten fra VM betong for videre omtale.

Grunnmuren bør holdes under observasjon for å se om forholdet har stabilisert seg, eller om det fortsatt er under utvikling. Videre tiltak kan ikke utelukkes.

#### Rom under terreng

##### Oppsummering

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

Det er synlige fukt i overflater på grunnmur under vaskerom.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

##### Anbefalte tiltak

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

## Balkong, terrasse, platting: Ved vaskerom

### Oppsummering

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

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

### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Det anbefales også å etablere rekkverk på trappen ned fra balkongen.

---

## Balkong, terrasse, platting: Stor balkong ved stue/kjøkken

### Oppsummering

Det registreres noe skjevheter i søyler og fundament.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på undersiden av balkongen.

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

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Overflatebehandling må påregnes.

---

## Vinduer og dører

### Oppsummering

Karmer er værslitte og enkelte av de eldre vinduene har påbegynnende råteskader.

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

Det registreres en del bruksmerker/slitasje på enkelte dører.

Det blir påvist knust glass i vindu på balkongdør. Balkongdøren gis-TG-3 og bør byttes.

### Anbefalte tiltak

Balkongdøren må byttes. Kostnadsoverslag på dette er mellom 10000 og 50000.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Enkelte vinduer må påregnes skiftet i nær fremtid.

Nyere vinduer er i god stand.

---

## Yttervegger

### Oppsummering

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

Kledningen er stedvis værslitt.

Det er etablert musetetting der dette ble kontrollert, men det er så store rom mellom musetetting og kledning at mus kan komme forbi tettingen.



#### **Anbefalte tiltak**

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

---

### **Loft (konstruksjonsoppbygging)**

#### **Oppsummering**

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

Det registreres spor etter mus.

Tiltent luftespalte ved raft er redusert.

#### **Anbefalte tiltak**

Luftespalter ved raft bør utbedres.

Tiltak mot mus bør opprettholdes.

---

### **Etasjeskille og gulv på grunn**

#### **Oppsummering**

Det registreres små målbare skjevheter på opptil 12 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.

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

Tilstandsgrad 2 er satt pga knirk i gulv.

#### **Anbefalte tiltak**

Ved en eventuell renovering anbefales det å feste bjelkelag og undergulv bedre for å få bort knirk i gulv.

---

### **Kjøkken**

#### **Oppsummering av overflater og innredning**

Det registreres enkelte bruksmerker/små skader på innredningen.

#### **Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Utbedring av bruksmerker/små skader anbefales utført.

#### **Oppsummering av avtrekk**

Avtrekk har begrenset funksjon.

Det mangler plastdeksel over lys på avtrekket.

#### **Anbefalte tiltak avtrekk**

Nevnte forhold bør utbedres.

---

### **Avløpsrør**

#### **Oppsummering**

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

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

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

---

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

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

Stoppekran er plassert i kjeller.

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

### Anbefalte tiltak

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

---

## Elektrisk

### Oppsummering

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

Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på deler av anlegget.

### Anbefalte tiltak

På grunn av alder på deler av anlegget anbefales det utført en utvidet el-kontroll.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereeder står på et område i kjeller uten støpt gulv. Ved en lekkasje vil vann fra bereder renne inn under det støpte gulvet og/eller under bankett til grunnmuren.

Bereederen er over 20 år har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Vannstoppeventil eller kontrollert avrenning til avløp på bereder anbefales etablert.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

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

### Anbefalte tiltak

Det bør etableres klaffventiler på yttervegg på rom uten ventilering.

---

## Våtrom: Bad

### Oppsummering av overflater

Det blir målt svakt fall til sluk på badet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal.

Det registreres buler i folieringen på himlingsplatene.

Det registreres knirk i gulvet.

### Anbefalte tiltak overflater

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

Bytte av himlingsplater bør vurderes.

Om ventilasjonskanal ikke er isolert bør den isoleres.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er begrenset adkomst til sluk, da den er under dusjkabinett, slik at fullverdig inspeksjon og kontroll av sluk ikke kan gjennomføres.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

### Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

## Våtrom: Vaskerom

### Oppsummering av overflater

Det blir ikke målt fall til sluk på vaskerommet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres små fuktskader i nedre del av plater under skyllekum.

Det registreres knirk i gulvet.

### Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av nevnte forhold anbefales.

### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til skyllekum.

Vinylbelegg har fått en eller flere rifter og det er fare for at fukt kan trenge inn under belegg ved en eventuell lekkasje.

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

### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

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

Vinylbelegg bør repareres eller skiftes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

### **Oppsummering av ventilasjon**

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.

### **Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
4.11.2024

Rapportdato  
7.11.2024

### Hjemmelshavere

Navn: John Breivik  
Navn: Line Borgedal

Tilstede ved inspeksjon: Ja  
Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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

Norconsult 

Om bygnings sakkyndig:

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: Smibekkevegen 15, 7717 Steinkjer  
Kommunenr: 5006      Gårdsnr: 322      Bruksnr: 51      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:  
Byggeår: 1977 - Tatt fra ferdigattest.  
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betongstein og leca. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med Decra takpanner. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass.

Overflater med noen bruksmerker og slitasje på grunn av alder. Det henvises forøvrig til rapportens enkeltpunkter.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2012	Utvendig avløpsledning og drenering ble skiftet, arbeid utført av Dag Skatland AS - opplyst i egenerklæring.	Nei
2013	Etterisolering og ny bordkledning på vegg mot lekestue - Opplyst i kommentarfelt på supertakst etter korrekturlesing. Balkongen mot lekestuen ble renoverert - opplyst av eier.	Nei
2016	Utvendig vannledning ble skiftet - opplyst i egenerklæring.	Nei
2018	Ny drenering, utvendig isolering og ny grunnmursplast mot øst, arbeid utført av Omli maskin og som egeninnsats - opplyst i egenerklæring. Bankett ble utbedret på to steder av Steinkjer mur og flis AS - opplyst i egenerklæring. Bytte av sikringsskap,	Ja

	fremlegg til rom i kjeller ink. montasje av stikk. 2 nye utvendige stikk på egne kurser. Framlegg og tilkobling varmepumpe på egen kurs, arbeid utført av Elpros AS - opplyst i egenerklæring. Ny varmepumpe - opplyst i egenerklæringen.	
2021	Nytt tak på boligen, arbeid utført av Ystgård bygg AS - opplyst i egenerklæring. Renovering/utvidelse av terrasse ved vaskerom - opplyst i egenerklæring.	Ja
2022	Nytt gulv på stue og kjøkken etter en vannlekkasje fra oppvaskmaskin, arbeid utført av Recover AS - Opplyst i egenerklæring. Nytt gulvbelegg og nye lister, samt malt vegger og himling på toalettrom - opplyst i egenerklæring (årstall oppgitt i kommentarfelt på supertakst etter korrekturlesing).	Ja
2023	Byttet toalett, utført av Binde rør AS - opplyst i egenerklæring. Byttet armatur på kjøkken, utført av Binde rør AS - opplyst i egenerklæring. Slemming og pussing av grunnmur, arbeid utført av VM Betongbygg - opplyst i egenerklæringen.	Ja
2024	Feilsøk på kurs til utestikk, kabel trukket om. Fremlegg til 2 stk. utelamper. Bytte utvendig stikk. Bytte bryter IP 44 i carport. Bytte av stikk i kjeller. Bytte av stikk på bad. Skjøting av utvendig kabel. 3 stk kupler satt opp. Installasjon på 2 stk. soverom kontrollert. Soverom 1: 5 stk stikkontakter byttet. Soverom 2, kabling lagt opp på nytt til installasjon og taklampe, arbeid utført av Elpros AS - opplyst i egenerklæring.	Ja

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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.

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	115	115	0	0	54
Kjeller	108	0	108	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>223</b>	<b>115</b>	<b>108</b>	<b>0</b>	<b>54</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	116	110	6	Vindfang, vaskerom, bad, toalettrom, gang, 4 soverom, stue og kjøkken.	Bod
Kjeller	108	0	108		3 uinnredede kjellerrom.
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>224</b>	<b>110</b>	<b>114</b>		

## Kommentar til arealberegning

Det er en carport på boligen. Denne er ikke oppmålt.

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering er opplyst skiftet i 2012, og deler skiftet igjen i 2018 - opplyst i egenerklæring.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

#### Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres stedvis manglende toppliste på grunnmursplasten.

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

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

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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.

Toppliste på grunnmursplast må etableres der det mangler.

For videre omtale se "rom under terreng".

### 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Opplyst av eier.	



Type grunnmur i kjeller	Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)
I all hovedsak betong, men eier opplyser at det er noe leca.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	
<p>Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.</p> <p>Det opplyses om at det er utført en del arbeider på grunnmuren for å utbedre skader. Utførende bedrift har sendt eier en rapport etter arbeidet med noe forslag til videre utbedringer, og sannsynlig årsak til skader som er utbedret.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Det henvises til rapporten fra VM betong for videre omtale.</p> <p>Grunnmuren bør holdes under observasjon for å se om forholdet har stabilisert seg, eller om det fortsatt er under utvikling. Videre tiltak kan ikke utelukkes.</p>	

## 6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
<b>Oppsummering av støttemur</b>	
TG-1	

## 6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren er en grovkjeller med støpt dekke og ubehandlet grunnmur.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	
<p>Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.</p> <p>Det er synlige fukt i overflater på grunnmur under vaskerom.</p> <p>Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.</p>	
TG-2	

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

## 6.5 Balkong, terrasse, platting: Ved vaskerom

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble oppført/renovert/utvidet i 2021 - opplyst i egenerklæringen.	
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
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-2</b>
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket blir målt til er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	
Det anbefales også å etablere rekkverk på trappen ned fra balkongen.	

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Stor balkong ved stue/kjøkken

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på balkongen i 2013, opplyst av eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

#### Oppsummering av balkong, terrasse, platting

**TG-2**

Det registreres noe skjevheter i søyler og fundament.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på undersiden av balkongen.

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

Rekkverkshøyden er målt til 90 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Overflatebehandling må påregnes.

## 6.7 Vinduer og dører

### Beskrivelse

Innvendige slette dører.

Innvendige fyllingsdører.

Vinduer med kobla glass.

Vinduer med 2-lags glass.

Vinduer med 3-lags glass.

Ytterdør og terrassedør med glass.

Heve skyvdør på stue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Vinduer er fra byggeår og skiftede vinduer er datostemplet 2013 og 2016. Men alle er opplyst montert i 2016.</p> <p>Balkongdør på bakside er fra byggeår.</p> <p>Heve/skyvedør og ytterdør er fra 2013.</p>	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-2</b>
<p>Karmen er værslitte og enkelte av de eldre vinduene har påbegynnende råteskader.</p> <p>Enkelte dører tar i karm/terskel og har behov for justering.</p> <p>Det registreres en del bruksmerker/slitasje på enkelte dører.</p> <p>Det blir påvist knust glass i vindu på balkongdør. Balkongdøren gis-TG-3 og bør byttes.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Balkongdøren må byttes. Kostnadsoverslag på dette er mellom 10000 og 50000.</p> <p>Overflatebehandlinger må påregnes.</p> <p>Justeringer/smøring anbefales.</p> <p>Enkelte vinduer må påregnes skiftet i nær fremtid.</p> <p>Nyere vinduer er i god stand.</p>	

## 6.8 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
<p>Vegg mot lekestue ble etteriolert og fikk ny kledning i 2013 - opplyst av eier.</p>	
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?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

**Oppsummering av yttervegger****TG-2**

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

Kledningen er stedvis værslitt.

Det er etablert musetetting der dette ble kontrollert, men det er så store rom mellom musetetting og kledning at mus kan komme forbi tettingen.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

**6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)**

Type loft

Kaldtloft

Loft med adkomst via luke med skyvestige.

Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler.

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

Ja

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

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?

Ja

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?

Nei

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

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

Det registreres spor etter mus.

Tiltent luftespalte ved raft er redusert.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Luftespalter ved raft bør utbedres.

Tiltak mot mus bør opprettholdes.

**6.10 Renner og nedløp**

Type

Metall

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Nye takrenner og nedløp fra 2021 - opplyst i egenerklæringen.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

**Oppsummering av renner og nedløp**

**TG-0**

## 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 luftet?	Nei
---	-----

**Oppsummering av takkonstruksjon**

**TG-1**

## 6.12 Taktekking

Type tekking	Metallplater
--------------	--------------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Ny taktekking etablert i 2021 - opplyst i egenerklæringen.

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

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?	Nei
--	-----

**Oppsummering av taktekking**

**TG-0**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå på de små områdene som var synlige.

Store deler av taktekkingen er ikke inspisert pga snø.

TG-0 settes med bakgrunn i at tekkingen er under 5 år gammel. Det anbefales likevel en kontroll av tekkingen når forholdene gjør dette mulig.

## 6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
----------------------------	-----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

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

#### Oppsummering av utstyr på tak

**TG-0**

Det er etablert taktekkning med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

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.

## 6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
------	--------------

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

#### Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

**TG-2**

Det registreres små målbare skjevheter på opptil 12 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.

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

Tilstandsgrad 2 er satt pga knirk i gulv.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved en eventuell renovering anbefales det å feste bjelkelag og undergulv bedre for å få bort knirk i gulv.

## 6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
-----------	---------

Er det montert ildsted?	Ja
-------------------------	----

Type ildsted	Vedovn
--------------	--------

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
--	-----

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
---	-----

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
--------------------------------------	------------

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
--	-----

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

**Oppsummering av ildsted/skorstein****TG-1**

Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå.

For mere informasjon henvises det til rapport fra brann/feierevesen.

## 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?

Ja

**Oppsummering av overflater og innredning****TG-2**

Det registreres enkelte bruksmerker/små skader på innredningen.

**Anbefalte tiltak overflater og innredning**

Utbedring av bruksmerker/små skader anbefales utført.

**Avtrekk**

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Ja

**Oppsummering av avtrekk****TG-2**

Avtrekk har begrenset funksjon.

Det mangler plastdeksel over lys på avtrekket.

**Anbefalte tiltak avtrekk**

Nevnte forhold bør utbedres.

## 6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Ferdigattest datert 10/2-1977 er forevist.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei



Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
<b>Oppsummering av toalettrom</b>	<b>TG-1</b>
Klosettet er løst og må festes bedre til gulv.	

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ny utvendig avløpsledning etablert i 2012 - opplyst i egenerklæringen.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-2</b>
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

## 6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannledninger er av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ny utvendig vannledning etablert i 2016 - opplyst i egenerklæringen.	
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
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Stoppekran er plassert i kjeller.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

## 6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bytte av sikringsskap, fremlegg til rom i kjeller ink. montasje av stikk. 2 nye utvendige stikk på egne kurser. Framlegg og tilkobling varmpumpe på egen kurs. 2024: Feilsøk på kurs til utestikk, kabel trukket om. Fremlegg til 2 stk. utelamper. Bytte utvendig stikk. Bytte bryter IP 44 i carport. Bytte av stikk i kjeller. Bytte av stikk på bad. Skjøting av utvendig kabel. 3 stk kupler satt opp. Installasjon på 2 stk. soverom kontrollert. Soverom 1: 5 stk stikkontakter byttet. Soverom 2, kabling lagt opp på nytt til installasjon og taklampe. Alt opplyst i egenerklæringen.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01:1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
<b>Oppsummering av elektrisk</b>	<b>TG-2</b>
<p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p> <p>Tilstandsgrad 2 er satt med bakgrunn i alder på deler av anlegget.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
På grunn av alder på deler av anlegget anbefales det utført en utvidet el-kontroll.	

## 6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Ny varmpumpe etablert i 2018 - opplyst i egenerklæringen.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

#### Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpen fungerer som tiltenkt.

For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom.

## 6.23 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjeller

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

1977 (finner ikke produksjonsår på bereder, men den antas å være fra byggeår).

Størrelse

152 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

#### Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder står på et område i kjeller uten støpt gulv. Ved en lekkasje vil vann fra bereder renne inn under det støpte gulvet og/eller under bankett til grunnmuren.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til bereder bør etableres for inspeksjon.

Vannstoppeventil eller kontrollert avrenning til avløp på bereder anbefales etablert.

## 6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Enkelte rom mangler ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør etableres klaffventiler på yttervegg på rom uten ventilering.	

## 6.25 Våtrom: Bad

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Malt belegg på gulv og malte våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Nåværende eier har kun malt gulv og vegger, det er ukjent om tidligere eier har utført renoveringer på badet.	
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?	Ja
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ja

**Oppsummering av overflater****TG-2**

Det blir målt svakt fall til sluk på badet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres fuktmerker rundt ventilasjonskanal.

Det registreres buler i folieringen på himlingsplatene.

Det registreres knirk i gulvet.

**Anbefalte tiltak overflater**

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

Bytte av himlingsplater bør vurderes.

Om ventilasjonskanal ikke er isolert bør den isoleres.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

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

Det er begrenset adkomst til sluk, da den er under dusjkabinett, slik at fullverdig inspeksjon og kontroll av sluk ikke kan gjennomføres.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

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

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Det er etablert servantskap og et dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-1</b>
Det opplyses om at det mangler knott/håndtak på 2 dører på innredningen. Nevnte forhold gis TG-2 og knotter/håndtak bør monteres.	

#### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

#### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra underliggende kjellerrom.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

## 6.26 Våtrom: Vaskerom

#### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og malte plater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ja

#### Oppsummering av overflater

**TG-2**

Det blir ikke målt fall til sluk på vaskerommet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres små fuktskader i nedre del av plater under skyllekum.

Det registreres knirk i gulvet.

#### Anbefalte tiltak overflater

Utbedring av nevnte forhold anbefales.

### Membran, tettesjikt og sluk

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

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

**TG-2**

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til skyllekum.

Vinylbelegg har fått en eller flere rifter og det er fare for at fukt kan trenge inn under belegg ved en eventuell lekkasje.

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



#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Vinylbelegg bør repareres eller skiftes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

#### Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert en skyllekum og opplegg til vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

#### Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

#### Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

#### Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

#### Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

#### 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 underliggende kjellerrom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

## 6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.28 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Steinkjer	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1708240273	
<b>Selger 1 navn</b>	<b>Selger 2 navn</b>
John Breivik	Line Borgedal
<b>Gateadresse</b>	
Smibekkevegen 15	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
STEINKJER	7717
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	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	JBF
Polise/avtalnr.	189244

Document reference: 1708240273

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

Beskrivelse

Det er en gammel vannskade i tak over toalett (fra tidligere eiere). Det er ujevne skjøter i baderomspanelet på bad. Tak på bad har stedvis luftflommer.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Bytte av toalett - Binde Rør, Mai 2023 Ufaglært: BAD: 2024 Byttet dusjkabinett, malt gulv og baderomsplater. Toalettrom 2022: Lagt nytt gulvbelegg, malt vegger og tak, nye lister.

Arbeid utført av

Ufaglært, Binde Rør

Filer

[Faktura Binde Rør.pdf](#)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ufaglært: Vannledning inn til huset ble byttet i 2016. Montert og koblet til nytt dusjkabinett i 2024. Avløpsledning ble byttet i 2012, da det ble drenert. Recover: Februar 2022, vannskade på kjøkken fra oppvaskmaskin. Gulv på kjøkken og stue, samt skapsokkel til kjøkken ble byttet. Forsikrings sak. Skadene ble utbedret av Recover for forsikrings selskapet. Binde rør: 2023, Bytte av Vannarmatur på kjøkken.

Arbeid utført av

Ufaglært, Recover, Binderør

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Kjellervegg nordvest i det minste rommet har fuktinnsig, samt noen mindre fuktmerker i tak ved hjørne. Det har ved to anledninger i vårt eie kommet noe vann inn i kjelleren i forbindelse med store nedbørsmengder. Dreneringen ble utskiftet i 2012 av Dag Skatland AS. I 2018 ble ny drenering lagt på sør og østside av Omli Maskin. Ufaglært etterisolerte mur med XPS plater og la ny grunnmursplast. Det ble lagt Rockwool markplater ved sørvegg og hjørne. Det ble lagt store mengder pukk inntil veggene for å sikre bedre. Spyling av drenering ble gjennomført i etterkant av Omli Maskin. Spyleslangen klarte ikke å komme forbi hjørnene pga. vinkel.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Tidligere eier hadde utetthet i tak på loftet over kjøkken. Dette ble utbedret av tidligere eier. I desember 2020 oppdaget vi fukt på samme sted. Det ble utført strakstiltak av Ystgård Bygg AS der skaden ble midlertidig utbedret i påvente av nytt tak. Nytt tak ble lagt på hele boligen av Ystgård Bygg AS sommer/høst 2021.

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

\* På det sør-østlige hjørnet (Ved kjeller inngang) har muren sprukket opp flere ganger i forbindelse med frostbevegelse i grunn. I 2018 ble bankettsålen utbedret på to steder av Steinkjer Mur og Flis AS. Noen mindre skjevheter på gulv enkelte steder i 1 etg. I kjeller er det noen riss i betonggulvet.

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

Nei  Ja

Beskrivelse

På høsten kommer det inn mus på loftet. Tegn på fukt og råteskade på de eldste vinduene.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Elpros AS: 2018: Bytte av sikringsskap, fremlegg til rom i kjeller ink. montasje av stikk. 2 nye utvendige stikk på egne kurser. Framlegg og tilkobling varmepumpe på egen kurs. 2024: Feilsøk på kurs til utestikk, kabel trukket om. Fremlegg til 2 stk. utelamper. Bytte utvendig stikk. Bytte bryter IP 44 i carport. Bytte av stikk i kjeller. Bytte av stikk på bad. Skjøting av utvendig kabel. 3 stk kupper satt opp. Installasjon på 2 stk. soverom kontrollert. Soverom 1: 5 stk stikkontakter byttet. Soverom 2, kabling lagt opp på nytt til installasjon og taklampe. Januar 2018 Bytte av varmepumpe: Type Mitsubishi hara 6,6. Pakke tilbud med montering fra OBS Steinkjer. Ufaglært: Bytte av taklamper. Demontert ovn på vaskerom

Arbeid utført av

Elpros AS, OBS Steinkjer og Ufaglært

Filer

[NELFO Risikovurdering R1.pdf](#)

[NELFO Samsvarserklæring.pdf](#)

[NELFO Sluttkontroll.pdf](#)

[NELFO Kursfortegnelse\\_18\\_kurser\\_O2018\\_15562659.pdf](#)

[NELFO Risikovurdering\\_R1\\_IM\\_O2018\\_15561562.pdf](#)

[NELFO Samsvarserklæring\\_O2018\\_14313778.pdf](#)

[NELFO Sluttkontroll\\_R1\\_IM\\_O2018\\_14312730.pdf](#)

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

Beskrivelse

Etterisolering av vegg mot lekestue. Montering av ytterdører, verandadør, vinduer på soverom, vinduer kjeller. Generell oppussing innvendig. Veranda mot lekestue. Støttemur ved kjellerinngang. Betonggulv i kjeller

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ystgård Bygg AS: 2021 Nytt tak type evertile, luftehatt, pipehatt, takrenner og rannedeler. Vindskier og forkantbord. Ny kledning mellom hovedtak og tak over carport.. Ny tak stige og pipehatt. 2021: Bjelkelag terrasse ved vaskerom. VM Betongbygg: 2023: Slemming og puss av grunnmur, innsaging av blikk over isolasjon. 2024: Utbedring av grunnmurs hjørne ved kjellerinngang. Utførende står ikke ansvarlig med tanke på grunnforhold og bevegelse i konstruksjonen. Utførende anbefaler utgraving under hjørnet og innfylling med kult og singel for optimal reparasjon. Ufaglært: 2013 Satt opp veranda med nye fundament og bjelkelag, etterisolering og bytte av kledning på vegg mot lekestue og ny verandadør. 2018 Støttemur ved kjellerinngang.

Arbeid utført av

Ystgård Bygg AS (bytte av tak) VMBetongbygg (arbeid med mur) Ufaglært (Div)

Filer

[Fakturanummer 31.pdf](#)

[Fakturanummer 62.pdf](#)

[Fakturanummer 63.pdf](#)

[VM Betongbygg AS.pdf](#)

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Ufaglært: Støpt gulv i deler av kjeller, satt inn vinduer og dør. To mindre boder ble slått sammen til disp.rom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

Beskrivelse

Eier har tatt måling med Airthings radonmåler. Målingen er utført i 1 etg, benkehøyde. Long term viser lav måling 15BQ/m3. Målingen er utført i perioden sept-nov.

21.1 Radonmåling

Ar

2024

Verdi

15 BQ/M3

Filer

[Radon 02112024.pdf](#)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Branntilsyn Vurdering fra VM Betongbygg

Filer

[Sak avsluttet.pdf](#)

[VM Betong Rapport-Notat.pdf](#)

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: 1708240273

## Tilleggs kommentar

Verandadør vaskerom er i dårlig forfatning. 2012: Masseforflytning og planering av tomt for etablering av vindu og dør til kjeller. Varmekabler til badet har aldri virket i vårt eie. Varmestyring til vaskerom er ikke tilkoblet oven.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Borgedal	7284d4505e286822c707a6 3d5613339f087e9e1a	11.11.2024 21:17:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
John Breivik	ed9b1dba28b845ae0388db 4ec545392fb17c0093	11.11.2024 21:16:13 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

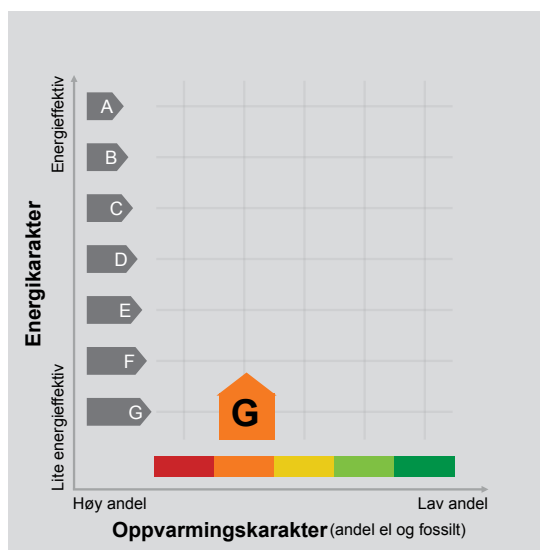
Document reference: 1708240273

- 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	Smibekkevegen 15
Postnummer	7717
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	322
Bruksnummer	51
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185059472
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-46651
Dato	04.11.2024



**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.

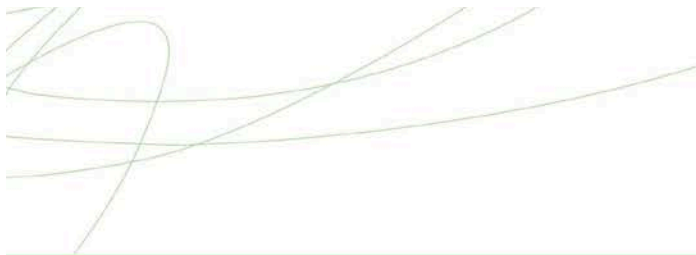
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 22 388 kWh pr. år

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

20 400 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm <sup>3</sup> gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 500 liter ved



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

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)

- Luft kort og effektivt

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Slå av lyset og bruk sparepærer

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 innklima 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.

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1977
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	224
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

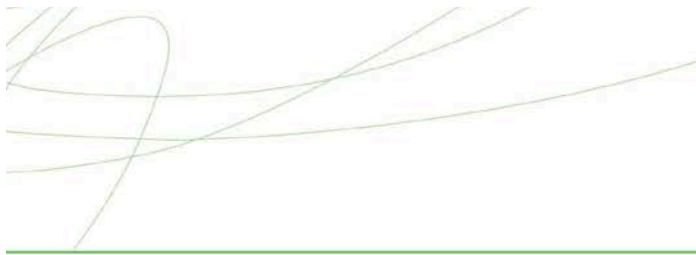
### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), 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 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

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

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 5: 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 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: 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 8: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

**Tiltak 11: Vask med fulle maskiner**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 17: 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.

**Bygningsmessige tiltak****Tiltak 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

**Tiltak 19: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

**Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 21: Montering tetningslister**

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

**Tiltak på sanitæranlegg****Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

# Nabolagsprofil

Smibekkvegen 15 - Nabolaget Sunnan/Binde - vurdert av 13 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



## Offentlig transport

🚗 Binde Linje 733	4 min 🚶 0.3 km
🚗 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	17 min 🚗 15.9 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 15 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 35 min 🚗

## Skoler

Binde skole (1-7 kl.) 88 elever, 6 klasser	6 min 🚶 0.5 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	18 min 🚶 16 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 311 elever, 18 klasser	17 min 🚶 16.5 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	18 min 🚶 16 km
Mære landbruksskole 165 elever	28 min 🚶 28 km

«Rolig bygd med store muligheter for friluftsliv.»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Naboskapet

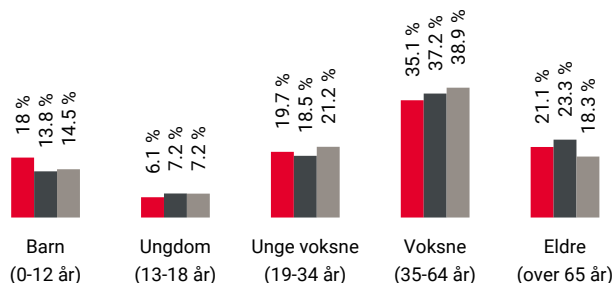
Godt vennskap 71/100



## Kvalitet på skolene

Bra 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🇳🇴 Sunnan/Binde	757	354
🇳🇴 Steinkjer kommune	24 004	11 970
🇳🇴 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Marisletta barnehage (1-5 år) 56 barn	7 min 🚶 0.6 km
--	-------------------

## Dagligvare

Coop Marked Stod PostNord	9 min 🚶 0.7 km
------------------------------	-------------------

## Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Gateparkering

Lett 89/100

## Sport

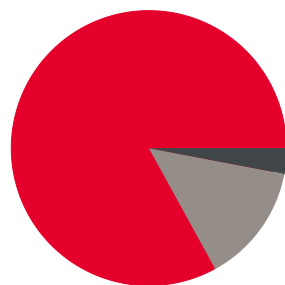
⚽ Stod Samfunnshus flerbrukshall 7 min 🚶  
Aktivitetshall 0.6 km

⚽ Binde stadion 8 min 🚶  
Fotball, sandvolleyball 0.6 km

🚲 3T-Steinkjer 18 min 🚗

🚲 Care Treningssenter Steinkjer 19 min 🚗

## Boligmasse



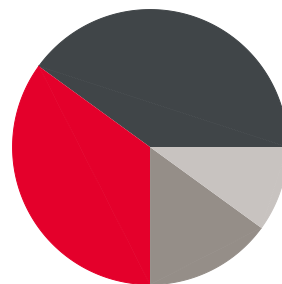
■ 83% enebolig  
■ 3% rekkehus  
■ 14% annet

## Varer/Tjenester

📍 Dampsaga Senter 16 min 🚗

📍 Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer 16 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 35% i barnehagealder  
■ 40% 6-12 år  
■ 15% 13-15 år  
■ 10% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



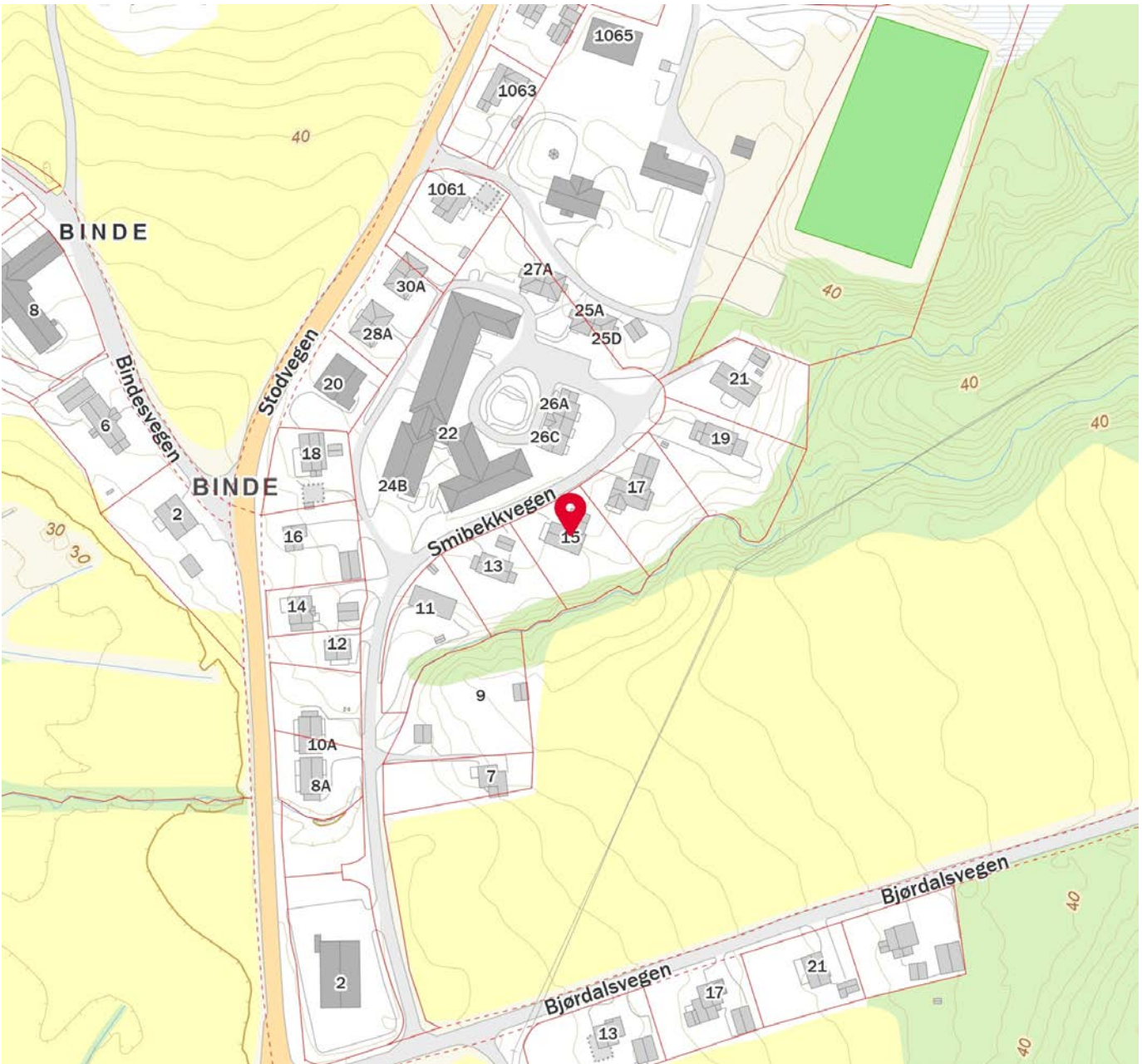
0% 43%

■ Sunnan/Binde  
■ Steinkjer kommune  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	29%	33%
Ikke gift	57%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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



802/76.

Tr.

Bjarne Ove Finanger,

Sunnan.

Enebolig på Smibekkvegen 15, Binde.

Deres byggemelding datert 1.12.75 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 3. februar 1976 (sak 68/76), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Sanitæranlegget skal av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart.
2. Kjøkken, vaskerom, bad, w.c. og blindkjeller ventileres over tak.
3. Gulvbjelker må impregneres . Grunnen i blindkjeller må avdekkes med plast, og det må være rikelig med ventilasjonsrister i ringmur.
4. En gjør merksam på at max. 50% av omkretsen i carport kan være tette vegger. "

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes, for 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 underskrevet stand .-

Steinkjer, den 9. februar 1976.

Ulf Rossen  
bygn. sjef

Aasta Trøbakk  
sekr.

Gjenpart sendt: A/S Systemhus, Steinkjer

930/77

OB/gø

Bjarne O. Finanger

Smibekkvegen 15

7750 Binde

ANG. FERDIGATTEST ENEBOLIG PÅ SMIBEKKVEGEN 15.

Vedlagt oversendes ferdigattest for enebolig på ovennevnte eiendom.

Følgende anmerkninger:

Terreng må planeres med fall ut fra grunnmur.

Oppfylling av terrasse mangler.

Puss utvendig grunnmur, mangler.

Det er anbrakt luftespalte i overkant dør klosett, men dette fungerer ikke tilfredsstillende og må derfor påsettes luftespalte i underkant av dera.

2 stk. lufteventiler i matskap mangler.

Lufteventiler i boder, mangler.

Isolasjon himling over bad og isolasjon av avtrekk på kvist må forbedres.

Utførelsen er ellers i samsvar med godkjennelse.

Steinkjer, den 10. februar 1977

Bjarne Skogseth  
bygn. insp.

-----  
Ottar Bardal  
bygn. kontr.

Gjenpart sendt: Kirknesvaag Sagbruk & Høvleri A/S, her.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 322

Bnr: 51

Adresse: Smibekkevgen 15

<b>VANNAVGIFT - FAST</b>	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	3 114,80	Basert på reg. bruksareal	104 m2
<b>AVLØPSAVGIFT - FAST</b>	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	4 195,36	Basert på reg. bruksareal	104 m2
<b>SEPTIKTØMMING:</b>	Kr.	0,00		
<b>RENOVASJONSAVGIFT:</b>	Kr.	3 370,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 13 499,16		
	25% mva.	Kr. 3 374,79		
	SUM inkl. mva.	Kr. 16 873,95		
<b>EIENDOMSSKATT:</b>	Kr.	3 852,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
<b>FESTEAVGIFT:</b>	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 20 725,95		

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



# Rapport fra sluttkontroll



## Kunde

Firma/Navn	Adresse	Postnummer og sted	Ordrenummer
Breivik John	Smibekkevegen 15	7715 STEINKJER	1427
Kontaktperson	Telefon	E-post	
	+47 94793128	john.breivik@vegvesen.no	

## Anlegg

### Arbeidsbeskrivelse

Feilsøking på kurs til utestikk, kabel trukket om.  
 Fremlegg til 2 stk. utelamper.  
 Bytte utvendig stikk.  
 Bytte bryter IP44 i carport.  
 Bytte av stikk i kjeller.  
 Bytte stikk på bad.  
 Skjøting av utvendig kabel.  
 3 stk. kupler satt opp.  
 Installasjon på 2 stk. soverom kontrollert.  
 Soverom 1, 5 stk stikkontakter byttet.  
 Soverom 2, kabling lagt opp på nytt til installasjon og taklampe.

Nyanlegg       Mindre utvidelse       Større utvidelse       Ombygging / rehabilitering

Vedlikehold

Anleggsadresse	Postnummer og sted	Matrikkel	Boligmappanummer
Smibekkevegen 15	7715 STEINKJER		
Påbegynt installasjon	Ferdigstilt installasjon	Overlevert	Målernummer
23.10.2024	23.10.2024	23.10.2024	
Utført iht. følgende forskrift	Utført iht. følgende standard(er)	Type bolig	
FEL	NEK 400:1998	Enebolig	

Prosjektering

Utførelse

## Utarbeidet av

Firmanavn	Adresse	Postnummer og sted	Org.nr.
Elpros AS	Jæktskippergata 17	7725 Steinkjer	916753616
Elvirksomhets-ID	Kontaktperson	Telefon	E-post
100995	Jan Inge Haug	46680300	firmapost@elpros.no

## Rapportens omfang





## Rapport fra sluttkontroll



Hele anlegget



Anleggsdel:

### Kommentar

Feilsøking på kurs til utestikk, kabel trukket om.  
Fremlegg til 2 stk. utelamper.  
Bytte utvendig stikk.  
Bytte bryter IP44 i carport.  
Bytte av stikk i kjeller.  
Bytte stikk på bad.  
Skjøting av utvendig kabel.  
3 stk. kupler satt opp.  
Installasjon på 2 stk. soverom kontrollert.  
Soverom 1, 5 stk stikkontakter byttet.  
Soverom 2, kabling lagt opp på nytt til installasjon og taklampe.



## 1. Risikovurdering

1.1 Er det gjennomført skriftlig risikovurdering av anlegget og er denne gjennomgått med kunde?

Kommentar

1.2 Er installasjonen tilpasset forhold avdekket i risikovurderingen?

Kommentar

1.3 Er installasjonen egnet til forutsatt bruk etter dialog med kunde/bruker?

Kommentar

## 2. Visuell kontroll

2.1 Er utstyr egnet til forutsatt bruk og CE-merket?

Kommentar

2.2 Er kabler og elektrisk utstyr fagmessig installert og iht. produsentens anvisninger?

Kommentar

2.3 Har alle anleggsdeler tilstrekkelig kapslingsgrad?

Kommentar

2.4 Er jordelektroder og utjevningsforbindelser tilkoblet?

Kommentar

2.5 Er jordelektroden tildekket og alle elektroder sammenkoblet?

Kommentar

2.6 Har du sjekket at det ikke er blandet jordet og ujordet utstyr i samme rom?

Kommentar Berørterom er kontrollert. Soverom x 2.

2.7 Har du tettet alle gjennomføringer i brannskiller?

Kommentar

2.8 Er leder og vern riktig koordinert?

Kommentar Kabel valg utifra vern

2.9 Er justerbare vern riktig justert?

Kommentar

2.10 Er jordfeilbrytere riktig valgt med tanke på type og utløsestrøm?

Kommentar 30mA

2.11 Er det valgt nødvendig utstyr for frakobling og utkobling?

Kommentar

2.12 Er anleggsdeler og ledere tilstrekkelig merket?

Kommentar





2.13 Er alle tilkoblinger riktig utført?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
2.14 Er skjult varme dokumentert og eier informert?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
2.15 Er informasjonstekster satt opp og nødvendig dokumentasjon/informasjon overlevert til eier/bruker?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
2.16 Er det montert nødvendige overspenningsvern?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar Eksisterende	
2.17 Er beskyttelsesleder/PEN/N-leder merket?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	
2.18 Er alt installert elektrisk utstyr tilgjengelig for ettersyn og vedlikehold?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar Alt montert utstyr tilgjengelig	
2.19 Er installasjonen iht. prosjektering når det kommer til plassering og antall av elektrisk utstyr?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar Avtalt med kunde på stedet	

### 3. Måling/prøving

3.1 Er kontinuitet i beskyttelsesledere, utjevningsforbindelser og jordingsleder målt og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar 0,048	
3.2 Er isolasjonsmåling utført og funnet i orden?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar 7Mohm	
3.3 Er det målt eller beregnet overgangsmotstand på jordelektroden?	<input type="checkbox"/>
Metode og verdi	
Kommentar	
3.4 Er det kontrollert at kursene har elektromagnetisk utkobling?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
3.5 Er det kontrollert spenningsfall?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
3.6 Er anlegget funksjonstestet?	<input checked="" type="checkbox"/>
Kommentar	
3.7 Er det foretatt polaritetskontroll?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	
3.8 Er det gjennomført kontroll av akustisk/synlig signal der overspenningsvern er plassert i tilknytningsskap?	<input type="checkbox"/>
Kommentar	



## 4. Generelt

4.1 Er dokumentasjon og bruksanvisninger for spesielt utstyr overlevert eier/bruker?

Kommentar

4.2 Er, eller blir, dokumentasjon overført boligmappe?

Kommentar

Elkontroll for bolig anbefales etter følgende antall år:

Kommentar

4.3 Har du sikret at nyinstallasjoner ikke svekker sikkerhet og/eller funksjonalitet i eksisterende anlegg?

Kommentar

4.4 Er installasjonen ladeklar?

Kommentar

4.5 Er det installert sol og/eller lagring, og er det egen dokumentasjon laget for dette?

Kommentar

## Beskrivelse

Feilsøking på kurs til utestikk, kabel trukket om.  
Fremlegg til 2 stk. utelamper.  
Bytte utvendig stikk.  
Bytte bryter IP44 i carport.  
Bytte av stikk i kjeller.  
Bytte stikk på bad.  
Skjøting av utvendig kabel.  
3 stk. kupler satt opp.  
Installasjon på 2 stk. soverom kontrollert.  
Soverom 1, 5 stk stikkontakter byttet.  
Soverom 2, kabling lagt opp på nytt til installasjon og taklampe.

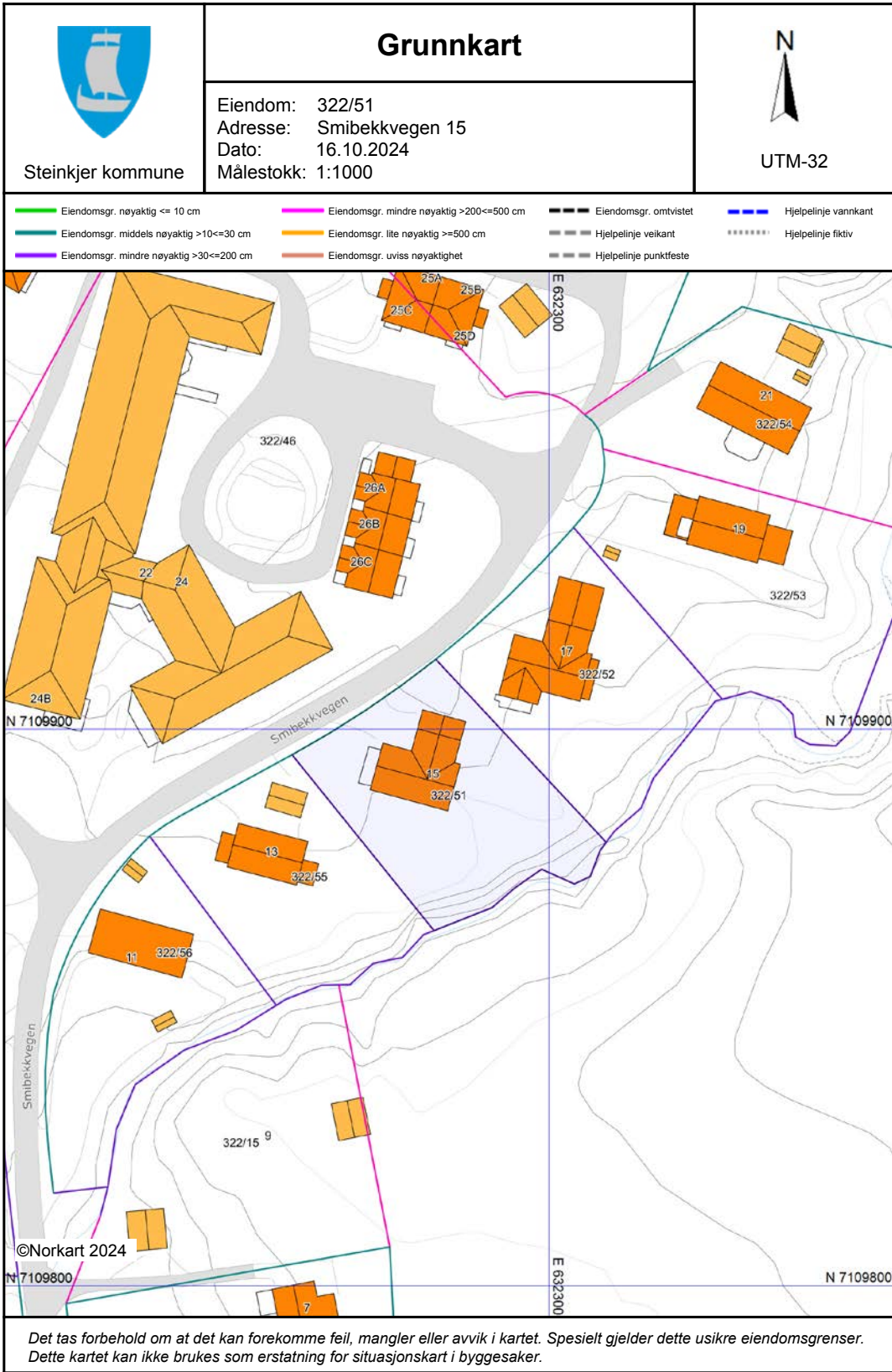
### Montør:

Navn: Runa Landsem Nærheim  
Dato: 23.10.2024  
Signatur:

### Kontrollert av (Bruk Kundesignatur)

Navn: Breivik John  
Dato:  
Signatur:







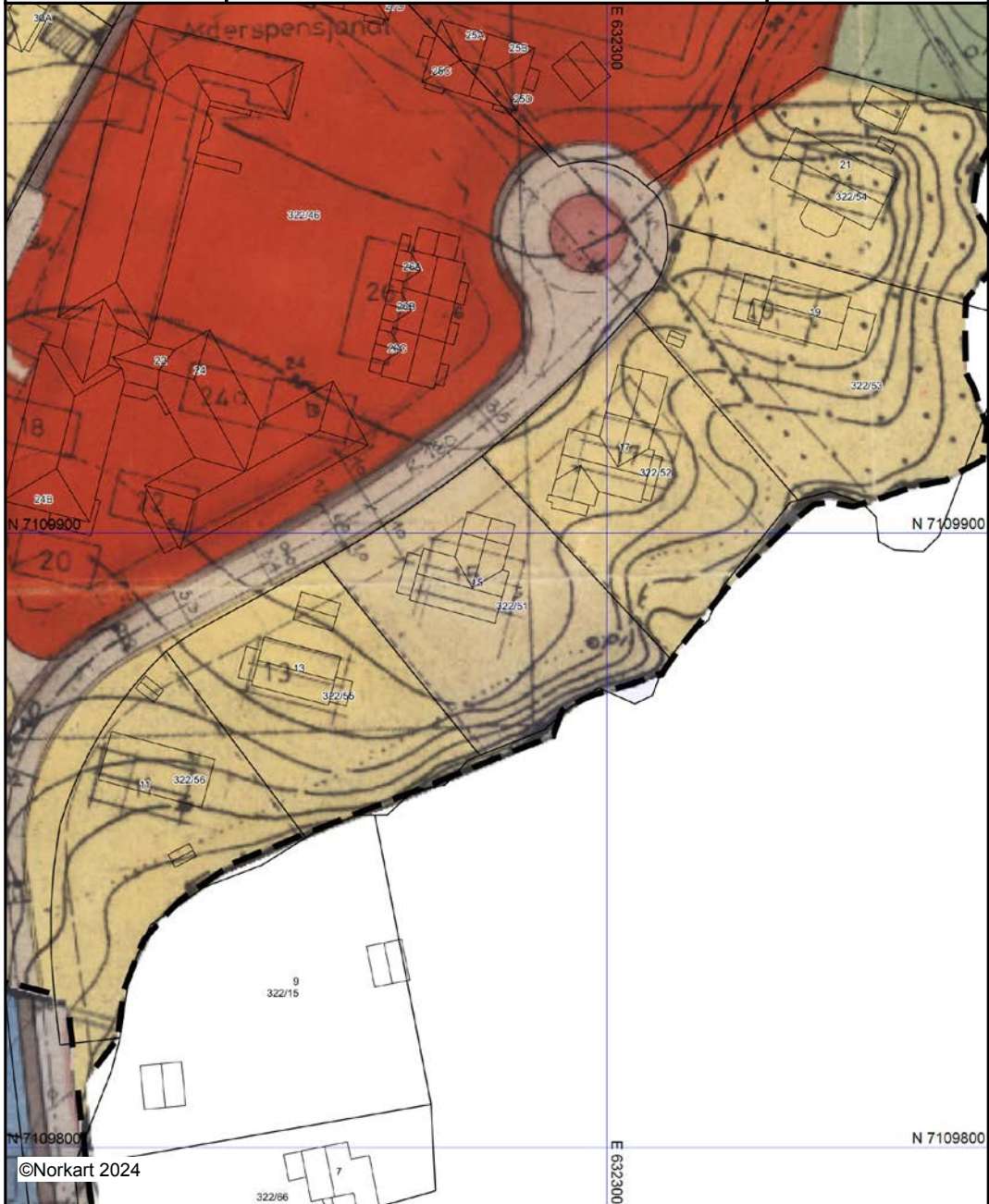
Steinkjer kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 322/51  
Adresse: Smibekkevegen 15  
Utskriftsdato: 16.10.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024




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

## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan PBL 2008*

-  Bestemmelsegrense for midlertidig bygg- og
-  Kombinert bebyggelse og anleggsformål
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Bestemmelseområde-Midlertidig bygg- og an

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense



# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 16.10.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	322	<b>Bruksnr.</b>	51	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Smibekkvegen 15, 7717 STEINKJER								

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

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

### Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	50042018012
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Binde
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.10.2018
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1488/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1488/2018001_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 21 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	<b>Delareal</b> 1 377 m <sup>2</sup> <b>KPHensynsonenavn</b> 1702092 <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	50041702092
<b>Navn</b>	Binde - skoleområdet
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11.10.1973
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/118/1702092_best.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/118/1702092_best.pdf</a>



REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR  
SKOLEOMRÅDET I BINDE I STEINKJER KOMMUNE

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor reguleringsgrensa skal arealene utnytted som vist på planen.

§ 2

Området er regulert til

BYGGEOMRÅDER

Offentlig bebyggelse ( skole, samfunnshus og eldre-  
senter )

Boliger

TRAFIKKOMRÅDER

Offentlig veg

Felles avkjørsel og parkering

Gangveger

FRIOMRÅDER

Idrett

§ 3

OMRÅDE FOR SKOLE OG SAMFUNNSHUS OG ELDRESENTER.

Innenfor områder som er avsatt til formål skole og samfunnshus og eldre-senter skal bygninger plasseres innenfor de byggelinjer som er angitt.

Bebyggelsens høyde og total utnyttelsesgrad skal godkjennes av bygningsrådet innenfor rammen av bygningslovens bestemmelser.

§ 4

OMRÅDE FOR BOLIGER.

Boligene skal plasseres som vist på planen.

Bebyggelsen skal oppføres med 1 etasje eller 1 etasje + sokkel. Maksimal gesimshøyde for hus med 1 etasje er 3,5 m. Maksimal gesimshøyde for sokkelsiden for hus med 1 etasje + sokkel er 5,5 m. Høyder til gesims måles fra grunnens planerte nivå.

For bygninger med saltak er møneretning vist på planen. Bygningsrådet kan bestemme felles takutforming for hus som hører naturlig sammen i rekke eller gruppe.

Det skal være oppstillingsplass på egen tomt for 1 bil pr. bolig i garasje eller carport, pluss 1 bil pr. bolig for besøkende.

Garasjeport som vender ut mot offentlig veg må ikke ligge nærmere veglinjen enn 6 m.

#### § 5

##### OMRÅDE FOR IDRETTSFORMÅL.

I området kan oppføres innretninger som er knyttet til disponeringen av området til idrett og lek som f.eks. tribuner, redskapsbod o.l.

#### § 6

##### TRAFIKKOMRÅDER.

De gatehøyder som er påført reguleringsplanen er ikke bindende for profilering for gateopparbeidelse.

#### § 7

##### FRISIKTSAREALER.

Frisiktområdene må ikke nyttes til formål som vil hindre den frie sikt.

#### § 8

Ved siden av disse bestemmelser gjelder bygningsloven og bygningsvedtektene for Steinkjer kommune.

Stedstet den

11/10 1973

MILJØVERNDEPARTEMENTET



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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 boligselgerforsikrings-selskap. 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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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.

 **HELP**  
Retten skal være rett. For alle.





# 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:** Smibekkvegen 15  
7717 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

# 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

**aktiv.**  
Tar deg videre