

aktiv.



Berethaugen 32, 7717 STEINKJER

**Stor familiebolig med en
barnevennlig beliggenhet i Stod |
Romslig garasje | Fem soverom og
to stuer**



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 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 50 990,-
Total ink omk.: Kr 2 040 990,-
Selger: Stig Olav Skjerve

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1990
BRA-i/BRA Total 165/199 kvm
Tomtstr.: 397.9 m²
Soverom: 0
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 322, bnr. 130
Oppdragsnr.: 1708240230

Stor familiebolig med en barnevennlig beliggenhet i Stod | Romslig garasje | Fem soverom og to stuer

Aktiv Eiendomsmegling ønsker velkommen til Berethaugen 32 - en stor familiebolig med fem soverom og to stuer.

Eiendommen ligger fint til i et fint boligområde uten gjennomkjøring.

Boligen går over tre plan og inneholder alt en familie skulle trenge.

Bilen parkeres i egen garasje og gårdsplass.

Fra boligen vil man ha kort avstand til skole, matbutikk, idrettsanlegg og fine turmuligheter.

Verdt å merke seg:

- Fem soverom
- Stor garasje og mye lagringsplass
- To stuer og stor terrasse
- Fine turmuligheter fra eiendommen

Velkommen til en trivelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	71
Energiattest	76
Kommunale avgifter	83
Kommunal tilknytning	84
El-rapport Tensio	85
Feierapport	86
Midlertidig brukstillatelse/byggemeldinger	88
Bygningsskisse	95
Matrikkelrapport	106
Tinglyste erklæringer Dagboknr. 4386	109
Planopplysninger	111
Reguleringskart	113
Nabolagsprofil	115
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 165 m²

BRA - e: 34 m²

BRA totalt: 199 m²

TBA: 44 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 55 m² Sokkeletasje: Vindfang, gang m/trapp, 2 soverom, toalettrom og bad/vaskerom.

1. etasje

BRA-i: 72 m² 1. Etasje: Vindfang, gang m/trapp, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue.

2. etasje

BRA-i: 38 m² 2. Etasje: Loftstue og 2 soverom

TBA fordelt på etasje

Kjeller

9 m² Sokkeletasje: Terrasse- og balkongareal

1. etasje

35 m² 1. Etasje: Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 34 m² Biloppstillingsplass/lager

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 54 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

397.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 397,9 kvm.

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 ligger fint til i et barnevennlig boligområde i Stod sentrum. Boligområde er preget av familieboliger og fine turområder.

Fra boligen bruker man kun få minutter til Binde skole, matbutikk og idrettsanlegg.

Ønsker man å ta seg ned til Steinkjer bruker man ca. 12 minutter hvor man finner kjøpesenter, apotek, etc.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Marisletta barnehage (1-5 år)

Skoler:

Binde skole (1-7 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Egge ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer vgs
Mære landbruksskole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Binde, Linje 733
Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70
Fly: Namsos lufthavn
Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Vidar Nordgård

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: På våtrom i hovedetasje har sveis i våtromsbelegg revnet, ser ikke ut som at bygningskonstruksjonen er skadet, våtromsplater bak badekar er dårlige.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har hatt innsig av overflatevann under trapp og i vedbu ,dette har skjedd i vintre med lite snø og isdekt bakke /terreng, dvs regnvann som har kommet inn

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

Svar: Ja

Beskrivelse: I vinter kom det inn litt vann i himling stue, feilen ble funnet og reparert, en takstein hadde løsnet og sklidd ned, det kom inn litt vann der -har også tidvis hatt innsig av overflatevann i garasje ved frost i bakken og store nedbørmengder.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Fikk mus inn under kjøkkeninnredning for noen år siden , fikk tettet der vi tror mus kom inn, feil utbedret.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Faglært person utførte arbeid i kjøkkentilbygg og i gang underetasje, kontroll av nte, utenom dette så er el arbeid utført av nte.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Hadde el kontroll for noen år siden.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har egenhendig gjort snekkerarbeid på hus og garasje .

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

Sva: Ja

Beskrivelse: Bygde ut kjøkken for endel år siden, det medførte at det ble større inngangsparti i kjeller og et ekstra soverom på loft, samtidig ble det bygd et takoppløft på loftstua, noe samtidig ble det bygd tak over inngangsparti og en litn terrasse ved hovedinngang.

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Steinkjer komune

Innhold

Primærrom:

Sokkel: Gang, vindfang, 2 soverom, toalett, bad.

1. etasje: Vindfang, gang, bad, soverom, kjøkken, stue.

2. etasje: Loftstue, 2 soverom.

Sekundærrom:

Sokkel: 2 boder.

Standard

Sokkel:

Gang: Belegg på gulv, og panel, malt panel, pusset overflate, malt overflate og tapet på vegger. Takess i himling. Vedovn. Trapp.

Vindfang: Flis på gulv, og brystpanel, panel og tapet på vegger. Panel og downlights i

himling. Gulvvarme. Skyvedørsgarderobe og sikringsskap.

Soverom 1: Parkett på gulv, og strietapet, malt overflate og malt panel på vegger.

Takess i himling. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 2: Laminat på gulv, og malt panel, brystpanel, tapet, pusset overflate og malt overflate på vegger. Takess i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Toalett: Belegg på gulv, og malt panel og tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Utstyrt med naturlig avtrekk, wc og servant.

Bad: Belegg på gulv og våtromstapet på vegger. Takess i himling. Panelovn. Utstyrt med dusjhjørne, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, skyllekum, stoppekran, vannmåler, bereder og mekanisk avtrekk.

Bod 1: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Bod 2: Belegg på gulv og ubehandlet vegger. Takess i himling. Sentralstøvsuger.

1. etasje:

Vindfang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling.

Gang: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Fabrikkmalt MDF panel. Varmepumpe.

Trapp.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Takess i himling. Gulvvarme. Utstyrt med badekar, wc, servant, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

Soverom: Belegg på gulv, og malt panel, strietapet og malt overflate på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt panel på vegger. Malt panel og downlights i himling. Innredning med opplegg for oppvaskmaskin og mekanisk avtrekksvifte over stekesonen.

Stue: Laminat på gulv, og panelplater og malt overflate på vegger. Fabrikkmalt MDF panel. Vedovn. Utgang til balkong.

2. etasje:

Loftstue: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Panel i himling. Trapp.

Soverom 1: Parkett på gulv, og panelplater og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv og panel på vegger. Panel i himling.

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering Oppsummering:

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er synlige fuktskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. Eier

opplyser at det kom inn overflatevann vinteren 2023/24, i vedbod. Dette er mulig noe av årsak til forhøyet fuktverdier på 22% målt med piggmåling gavlvegg. Måler også verdier på 21% på langvegg i vedbod. Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Anbefalte tiltak:

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Eier justerer på dette samme dag som befaring med og grave en liten grøft ved grunnmur på 20-25 cm dybde fra kjellervindu mot øst til rundt hjørne mot nord/øst, slik at overflatevann blir ledet bort fra bygning og kjellervindu. En ytterligere kontroll av terrengfall og drenering anbefales ut fra innvendig registrerte forhold.

Balkong, terrasse, platting: Balkong med trapper og markterrasse mot sør/vest, Oppsummering:

Det registreres skjevheter i konstruksjonen mot sør. Skjevheter kommer fra noe svekkelse på skråstrever under balkong foran tilbygg.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak:

Noe oppretting av skråstrever og planhet må påregnes. Overflatebehandling må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse mot øst, Oppsummering:

Markterrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører Oppsummering:

Det blir påvist sprekke i vindusglass på lofstuvindu gavl mot vest. Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Karmer er værslitte. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Balkongdør stue 1. etasje tar i karm/terskel og har behov for justering. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. Det er ufullstendig beslag under enkelte vinduer i tilbygg kjøkken 1. etasje.

Anbefalte tiltak:

Skade i glass på lofstuvindu må utbedres. Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Beslag under kjøkkenvindu må oppgraderes.

Yttervegger Oppsummering:

Kledningen er stedvis noe værslitt spesielt vegg mot øst som ikke er blitt overflatebehandlet. Registrerer noe lite luftespalte stedvis i underkant av kledning. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette

er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Anbefalte tiltak:

Vedlikehold av fasader med maling på jevnlig utføres.

Takkonstruksjon Oppsummering:

Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon. Eier opplyser at det er etablert dobbel taksperrer ved trapp og ende på limtretrager mot øst, der limtretrager er hengt opp i sperrer med beslag. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på takkonstruksjon, men limtretrager i hovedmøne skal være dimensjonert ut fra å holde opp limtretrager fra tilbygg. Det er ikke registrert noen svanker eller svekkelse i takkonstruksjonen ut fra visuell besiktigelse.

Anbefalte tiltak:

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

Taktekking Oppsummering:

Det er registrert fuktmerker i innvendig himling samt noe svelling på en veggplate stue 1. etasje. Eier opplyser at dette kommer fra at en taksten hadde glidd ned i vinter 2024. Undertak er utett under skadested da vann trengte inn i konstruksjon. Eier opplyser at takstein er utbedret og ingen lekkasje er registrert etter dette. Det ble ikke registrert noen forhøyet fuktverdier med kapasitiv fuktmåling inne på stue ved fuktsvellet himling og veggplate. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det er påvist avvik ved beslagløsninger oppe ved overgang pipe og takoppløft mot nord, fare for at vann kan drive inn. Tekkingen og undertak har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler og utføre nærmere kontroll av undertak der vann kom inn i konstruksjon med tanke på eventuelle utettheter. Påviste mose og beslagløsninger må utbedres.

Etasjeskille og gulv på grunn Oppsummering:

Det registreres skjevhet på kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm, mel lokalt planavvik under 2 meter på 15 mm. Ingen vesentlige avvik ble registrert på stue. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm.

Anbefalte tiltak:

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

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

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning:

En del bruksslitasje, dører henger på hengsler og mangler håndtak. En skuff mangler.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Oppsummering av avtrekk:

Avtrekk mangler filter, deksel er skadet.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Det anbefales og oppgradere avtrekksvifte.

Toalettrom Oppsummering:

Blandebatteri på servant mangler dekklokk som viser varmt og kaldt vann.

Blandebatteri fra byggeår, det har oversteget over halvparten av forventet levealder, fare for lekkasjer rundt pakninger på sikt.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler å oppgradere blandebatteri på servant.

Trapp: Til 1. etasje Oppsummering:

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

Trappetrinn har en del bruksslitasje.

Anbefalte tiltak:

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Oppgradering av trappetrinn må påregnes.

Trapp: Til 2. etasje Oppsummering:

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm). Åpninger i rekkverket er over 10 cm på 2 steder. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak:

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

Avløpsrør Oppsummering:

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak:

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

Anbefalte tiltak:

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

Elektrisk Oppsummering:

Kursfortegnelse er med håndskrift. Det mangler oppdatert kursfortegnelse opp mot antall kurser. Siste el-kontroll utført 03.01.2008

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 foruten målerskifte i 2018. Spotter i himling kjøkken er ikke tilkoblet strøm. Sentralstøvsuger er frakoblet. Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak:

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Anbefaler å oppgradere kursfortegnelse.

Varmesentral Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

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

Våtrom: Bad/vaskerom, sokkeletasje, Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet. 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. Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Registerer bruksslitasje på dusjvegger og dører.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dusjkabinett anbefales montert.

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: Bad/vaskerom 1. etasje Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er noe bruksslitasje på baderoms innredningen samt blandebatteri har mistet toppdeksel som viser varmt og kaldt vann.

Lekkasje inne i sistene på toalett. Plastføtter på badekar er knekt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Blandebatteri på servant bør oppgraderes. Toalett med lekkasje må oppgraderes.

Badekar bør oppgraderes

Forhold som har fått TG3:

Rom under terreng, Oppsummering:

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i vedbod mot vest og sør. Det er synlige fuktskader i overflater på vedbod etter overflatevann trengte inn vinter 2023/24.

Påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fuktskader før det utvikler seg til råteskader. En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting: Balkong mot sør ved hovedinngang, Oppsummering:

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ikke etablert rekkverk mot øst.

Anbefalte tiltak:

Rekkverk må monteres iht. krav.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak, Oppsummering:

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. Det er delvis etablert noen snøfanger på taket, men mangler over hovedinngang og ved balkong.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad/vaskerom, sokkeletasje, Oppsummering av overflater:

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det registreres løse skjøter og noe avrevet tapet på vegger.

Anbefalte tiltak overflater:

Rommet har utett tettesjikt på vegger og en oppgradering må påregnes.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje Oppsummering av overflater:

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det registreres svakt fall til sluk. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres løst gulvbelegg ved sluk og sprekker i sveis på gulvbelegg bak toalett

og bak badekar. Det registreres fuktskade i veggoverflater ved badekar. Det registreres svellinger i overflater.

Anbefalte tiltak overflater:

Rommet har større skader og en oppgradering må påregnes.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det registreres at gulvbelegg bare er ført ned i sluk. Det er ikke registrert noen

klemring. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

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

vannsikkerhet. Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering

medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inn klima.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

På egengårdsplass og i garasje

Forsikringsselskap

Sparebank smn1

Polisenummer

26597491

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.

Innredning av loft er ikke byggemeldt.

Eier gjør oppmerksom på at grunnmuren er oppført i leca og ikke betong som beskrevet i takstrappen. Eier opplyser at det er liggende dobbelfals kledning på hus og garasje.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, Varmepumpe og Ved.

Siste feiing: 22.06.22 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse. Siste tilsyn: 05.09.24

Neste tilsyn: 2029.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 428.-.

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

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Kommunale avgifter

Kr 11 720

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 6 281

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 712 299

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 706 737

Formuesverdi sekundær år

2022

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 130 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:

5006/322/130:

16.06.1983 - Dokumentnr: 4386 - Rettighet

Rettighetshaver: Stod Idrettslag

Løpenr: 2075860

LEIEAVTALE

LEIE AV AREAL

ÅRLIG AVGIFT NOK 150

LEIE-TID: 40 ÅR

MED FLERE BESTEMMELSER

Overført fra: Knr:5006 Gnr:322 Bnr:111

Gjelder denne registerenheten med flere

22.12.1989 - Dokumentnr: 10287 - Bestemmelse iflg. skjøte

Div. vilkår, bl.a. rett for Steinkjer komm. samt nabotomter

til å legge div. ledn. over tomten, tomten skal kun benyttes

til boligbygg.

19.10.1989 - Dokumentnr: 8233 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:322 Bnr:111

01.01.2018 - Dokumentnr: 129354 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:322 Bnr:130

01.01.2020 - Dokumentnr: 1560181 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:322 Bnr:130

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for Enebolig datert 25.05.1990.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

25.05.1990.

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

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det gjøres oppmerksom på at boligfeltet ikke er ferdig utbygd. Det bla regulert inn boliger på andre side av vegen for denne boligen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og

skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Overtakelse

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

1 990 000 Prisantydning

Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

49 750 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

50 990 Omkostninger totalt

66 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 040 990 Totalpris. inkl. omkostninger

2 056 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 058 890 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 50 990

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglens vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5900,- og visninger kr 1875,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 3980,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument, fotograf og utskrift av heftelser/servitutter. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tomas Høin
Eiendomsmegler
tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Ansvarlig megler

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

17.09.2024









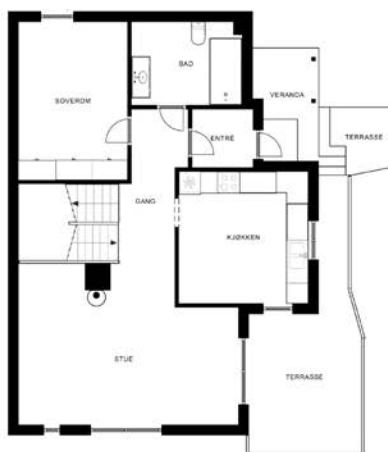








Plantegning

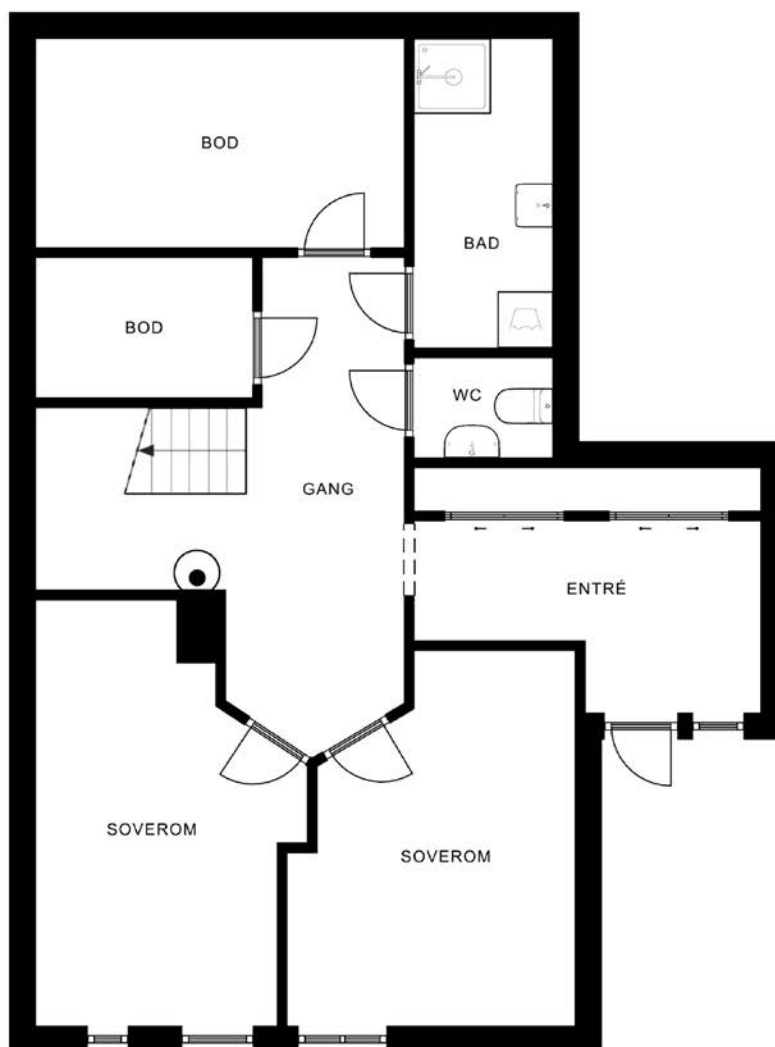


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

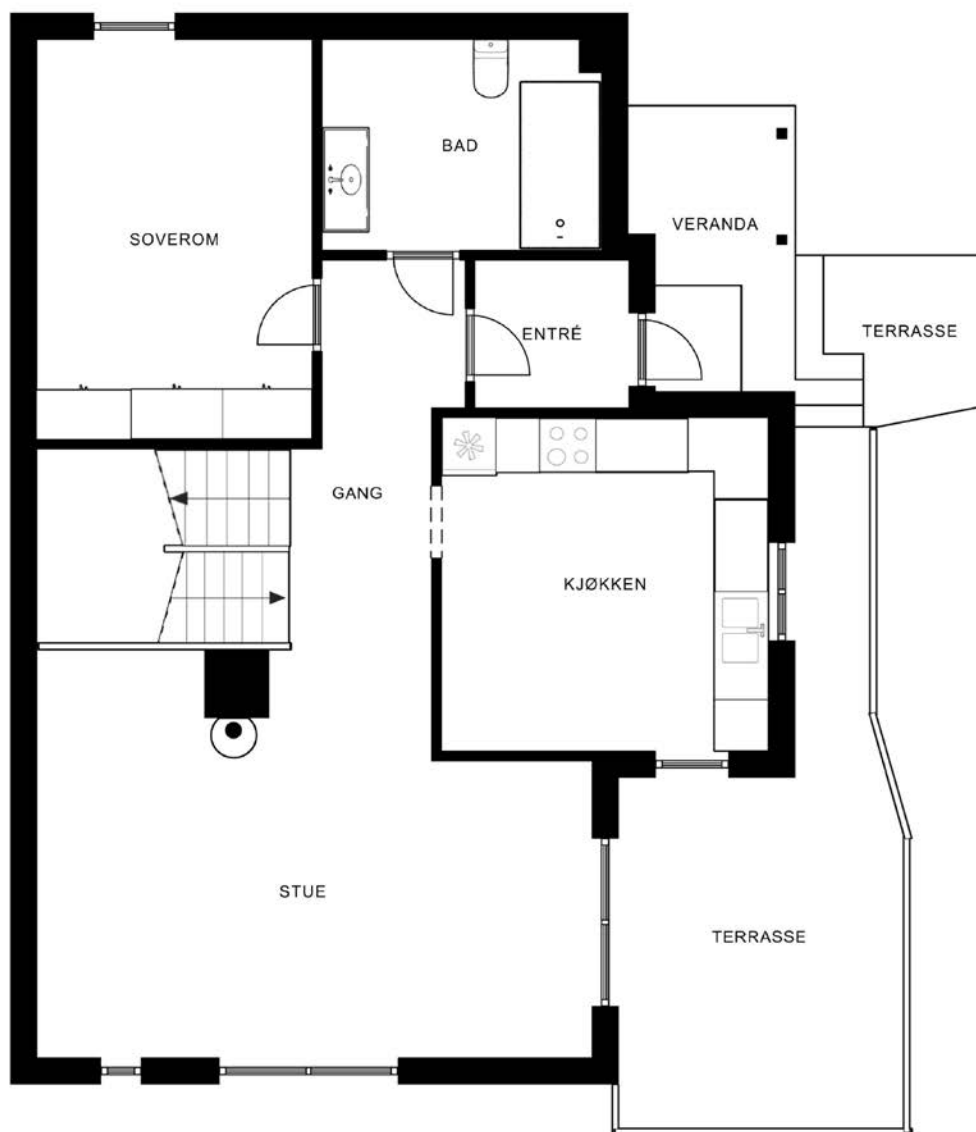


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

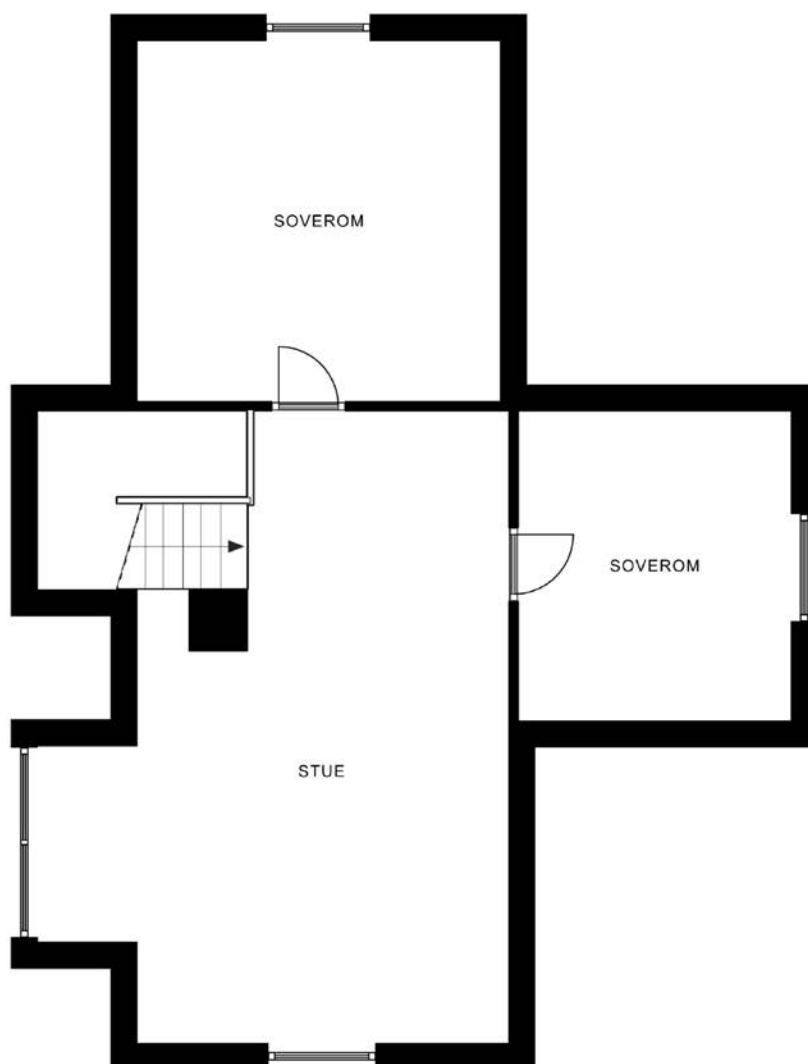


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Berethaugen 32 7717 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1990

BRA: 179 m²

BRA-i: 179 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21834>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i vedbod mot vest og sør.

Det er synlige fuktskader i overflater på vedbod etter overflatevann trengte inn vinter 2023/24.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fuktskader før det utvikler seg til råteskader.

En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Balkong, terrasse, platting: Balkong mot sør ved hovedinngang

Oppsummering

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

Det er ikke etablert rekkverk mot øst.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Utstyr på tak

Oppsummering

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

Det er delvis etablert noen snøfanger på taket, men mangler over hovedinngang og ved balkong.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad/vaskerom sokkeletasje

Oppsummering av overflater

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det registreres løse skjøter og noe avrevet tapet på vegger.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet har utett tettesjikt på vegger og en oppgradering må påregnes.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det registreres svakt fall til sluk.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres løst gulvbelegg ved sluk og sprekker i sveis på gulvbelegg bak toalett og bak badekar.
Det registreres fuktskade i veggoverflater ved badekar.

Det registreres svellinger i overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet har større skader og en oppgradering må påregnes.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres at gulvbelegg bare er ført ned i sluk. Det er ikke registrert noen klemring.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk: 50 000 - 150 000

Oppsummering av ventilasjon

Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Det er synlige fuktskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. Eier opplyser at det kom inn overflatevann vinteren 2023/24, i vedbod. Dette er mulig noe av årsak til forhøyet fuktverdier på 22% målt med piggmåling gavlvegg. Måler også verdier på 21% på langvegg i vedbod.

Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.

Anbefalte tiltak

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Eier justerer på dette samme dag som befaring med og grave en liten grøft ved grunnmur på 20-25 cm dybde fra kjellervindu mot øst til rundt hjørne mot nord/øst, slik at overflatevann blir ledet bort fra bygning og kjellervindu.

En ytterligere kontroll av terrengfall og drenering anbefales ut fra innvendig registrerte forhold.

Balkong, terrasse, platting: Balkong med trapper og markterrasse mot sør/vest

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen mot sør. Skjevheter kommer fra noe svekkelse på skråstrever under balkong foran tilbygg.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak

Noe oppretting av skråstrever og planhet må påregnes. Overflatebehandling må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse mot øst

Oppsummering

Markterrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det blir påvist sprekk i vindusglass på lofstuvindu gavli mot vest

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Karmer er værslitte. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Balkongdør stue 1. etasje tar i karm/terskel og har behov for justering.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Det er ufullstendig beslag under enkelte vinduer i tilbygg kjøkken 1. etasje.

Anbefalte tiltak

Skade i glass på lofstuvindu må utbedres. Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Beslag under kjøkkenvindu må oppgraderes.

Yttervegger

Oppsummering

Kledningen er stedvis noe værslitt spesielt vegg mot øst som ikke er blitt overflatebehandlet. Registrerer noe lite luftespalte stedvis i underkant av kledning.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av fasader med maling på jevnlig utføres.

Takkonstruksjon

Oppsummering

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

Eier opplyser at det er etablert dobbel taksperrer ved trapp og ende på limtretrager mot øst, der limtretrager er hengt opp i sperrer med beslag.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på takkonstruksjon, men limtretrager i hovedmøne skal være dimensjonert ut fra å holde opp limtretrager fra tilbygg.

Det er ikke registrert noen svanker eller svekkelse i takkonstruksjonen ut fra visuell besiktigelse.

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Det er registrert fuktmerker i innvendig himling samt noe svelling på en veggplate stue 1. etasje. Eier opplyser at dette kommer fra at en taksten hadde glidd ned i vinter 2024. Undertak er uttett under skadested da vann trengte inn i konstruksjon. Eier opplyser at takstein er utbedret og ingen lekkasje er registrert etter dette. Det ble ikke registrert noen forhøyet fuktverdier med kapasitiv fuktmåling inne på stue ved fuktsvellet himling og veggplate.

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

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger oppe ved overgang pipe og takoppløft mot nord, fare for at vann kan drive inn.

Tekkingen og undertak har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak

Anbefaler og utføre nærmere kontroll av undertak der vann kom inn i konstruksjon med tanke på eventuelle utettheter.

Påviste mose og beslagsløsninger må utbedres.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres skjevhet på kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm, mel lokalt planavvik under 2 meter på 15 mm.

Ingen vesentlige avvik ble registrert på stue. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm.

Anbefalte tiltak

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

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

En del bruksslitasje, dører henger på hengsler og mangler håndtak. En skuff mangler.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk mangler filter, deksel er skadet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales og oppgradere avtrekksvifte.

Toalettrom

Oppsummering

Blandebatteri på servant mangler dekklokk som viser varmt og kaldt vann.

Blandebatteri fra byggeår, det har oversteget over halvparten av forventet levealder, fare for lekkasjer rundt pakninger på sikt.

Anbefalte tiltak

Anbefaler å oppgradere blandebatteri på servant.

Trapp: Til 1. etasje

Oppsummering

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

Trappetrinn har en del bruksslitasje.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Oppgradering av trappetrinn må påregnes.

Trapp: Til 2. etasje

Oppsummering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Åpninger i rekkverket er over 10 cm på 2 steder. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

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

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

Avløpsrør

Oppsummering

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

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

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

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

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 på vaskerom.

Anbefalte tiltak

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

Elektrisk

Oppsummering

Kursfortegnelse er med håndskrift.

Det mangler oppdatert kursfortegnelse opp mot antall kurser.

Siste el-kontroll utført 03.01.2008

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 foruten målerskifte i 2018.

Spotter i himling kjøkken er ikke tilkoblet strøm.

Sentralstøvsuger er frakoblet.

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 eittilsyn) 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.

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Anbefaler å oppgradere kursfortegnelse.

Varmesentral

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad/vaskerom sokkeletasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

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

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.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Registerer bruksslitasje på dusjvegger og dører.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjkabinett anbefales montert.

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 tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er noe bruksslitasje på baderoms innredningen samt blandebatteri har mistet toppdeksel som viser varmt og kaldt vann.

Lekkasje inne i sistene på toalett.

Plastføtter på badekar er knekt.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Blandebatteri på servant bør oppgraderes.

Toalett med lekkasje må oppgraderes.

Badekar bør oppgraderes.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.9.2024

Rapportdato
12.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Stig Olav Skjerve**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: **Vidar Nordgård**

Telefon: **46978350**

Firma: **Norconsult**

Epost: **vidar.nordgard@norconsult.com**

Adresse: **Kongensgate 27, 7713 Steinkjer**

Norconsult 



Om bygnings sakkyndig:

Rådgivende Takstingeniør MNT

Egne premisser:

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: **Berethaugen 32, 7717 Steinkjer**

Kommunenr: **5006**

Gårdsnr: **322**

Bruksnr: **130**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1990 - Midlertidig brukstillatelse**

Boligtype: **Bolig**

Generell beskrivelse av boligen:

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1993	Bygget ny garasje	Nei
1999	Tilbygg	Nei

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 byggtknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	179	179	0	0	44
Garasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	213	179	34	0	44

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	69	69	0	0	9
1. etasje	72	72	0	0	35
2. etasje	38	38	0	0	0
Totalt m²	179	179	0	0	44

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
2. etasje	54	38	16
Totalt m²	54	38	16

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	69	55	14	Vindfang, gang m/trapp, 2 soverom, toalettrom og bad/vaskerom.	2 stk boder.
1. etasje	72	72	0	Vindfang, gang m/trapp, bad/vaskerom, soverom, kjøkken og stue.	
2. etasje	38	38	0	Loftstue og 2 soverom	
Totalt m²	179	165	14		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	34	0	34	0	0
Totalt m²	34	0	34	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	34	0	34		Biloppstillingsplass/lager
Totalt m²	34	0	34		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde. Ikke målbart areal er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal)

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Sokkeletasje med mur mot terreng og støpt plate på mark.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	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
<p>Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.</p> <p>Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer. Eier opplyser at det kom inn overflatevann vinteren 2023/24, i vedbod. Dette er mulig noe av årsak til forhøyet fuktverdier på 22% målt med piggmåling gavlvegg. Måler også verdier på 21% på langvegg i vedbod.</p> <p>Fall på terreng inn mot boligen fører til økt fuktbelastning på grunnmur/drenering.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen. Eier justerer på dette samme dag som befaring med og grave en liten grøft ved grunnmur på 20-25 cm dybde fra kjellervindu mot øst til rundt hjørne mot nord/øst, slik at overflatevann blir ledet bort fra bygning og kjellervindu.</p> <p>En ytterligere kontroll av terrengfall og drenering anbefales ut fra innvendig registrerte forhold.</p>	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell, Byggegrunn av puk/stein
Grunn med utsprengt fjelltomt oppfylt med stein.	
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
---	-----

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

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

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Liten støttemur oppført i naturstein mot sør/vest.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
--	-----

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

Oppsummering av støttemur

TG-1

Liten støttemur/pyntemur bygget for hånd av lokal stedlig steiner. Det er ikke registrert noen skader på befaringdagen.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
------------------------	----------

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Nei
--	-----

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

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

Er oppholdsrom manglende ventilert?	Ja
-------------------------------------	----

Oppsummering av rom under terreng

TG-3

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i vedbod mot vest og sør.

Det er synlige fuktskader i overflater på vedbod etter overflatevann trengte inn vinter 2023/24.

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fuktskader før det utvikler seg til råteskader.

En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

Utbedringskostnader**10 000 - 50 000****6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong med trapper og markterrasse mot sør/vest**

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er noe oppgradert og ombygget i 1999 samtidig med at tilbygg ble ferdigstilt.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres skjevheter i konstruksjonen mot sør. Skjevheter kommer fra noe svekkelse på skråstrever under balkong foran tilbygg.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Noe oppretting av skråstrever og planhet må påregnes. Overflatebehandling må påregnes.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse mot øst

Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-2
Markterrasse er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser pga. tele i bakken må påregnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.7 Balkong, terrasse, plattning: Balkong mot sør ved hovedinngang

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkong er satt opp ca 1999.	
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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-3
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ikke etablert rekkverk mot øst.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres iht. krav.	

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass fra 1990. Ytterdør i 1. etasje i malt utførelse med integrert 2-lags glass, stemplet 2006. Ytterdør i sokkeletasje i teak ned integrert 2-lags glass, stemplet 1998..	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør er 1. etasje skiftet i 2006. Vindu i vindfang 1. etasje skiftet i 2004.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det blir påvist sprekk i vindusglass på lofstuvindu gavli mot vest	
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.	
Karmen er værslitte.	
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.	
Balkongdør stue 1. etasje tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.	
Det er ufullstendig beslag under enkelte vinduer i tilbygg kjøkken 1. etasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skade i glass på lofstuvindu må utbedres.	
Overflatebehandlinger må påregnes.	
Justeringer/smøring anbefales.	
Beslag under kjøkkenvindu må oppgraderes.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble overflatebehandlet mot nord, vest og sør i 2024.	

Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
<p>Kledningen er stedvis noe værslitt spesielt vegg mot øst som ikke er blitt overflatebehandlet. Registrerer noe lite luftespalte stedvis i underkant av kledning.</p> <p>Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold av fasader med maling på jevnlig utføres.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loftet er innredet og oppbygd med limtrekonstruksjon og taksperrer.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-1
<p>Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.</p> <p>Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.</p>	

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1
<p>Det er ikke registrert noen skader på renner og nedløp. Anbefaler og kontrollere takrenner nærmere når det er nedbør med tanke på kontroll av drypplekkasjer.</p>	

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Takkonstruksjon med limtredeger i møne samt taksperrer.	
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
<p>Det er ikke etablert spalter/ventiler eller lekting for lufting av takkonstruksjon. Eier opplyser at det er etablert dobbel taksperrer ved trapp og ende på limtredeger mot øst, der limtredeger er hengt opp i sperrer med beslag.</p> <p>Det er ikke fremlagt dokumentasjon på takkonstruksjon, men limtredeger i hovedmøne skal være dimensjonert ut fra å holde opp limtredeger fra tilbygg.</p> <p>Det er ikke registrert noen svanker eller svekkelse i takkonstruksjonen ut fra visuell besiktigelse.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.</p>	

6.13 Taktekking

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

Oppsummering av taktekking

TG-2

Det er registrert fuktmerker i innvendig himling samt noe svelling på en veggplate stue 1. etasje. Eier opplyser at dette kommer fra at en taksten hadde glidd ned i vinter 2024. Undertak er utett under skadested da vann trengte inn i konstruksjon. Eier opplyser at takstein er utbedret og ingen lekkasje er registrert etter dette. Det ble ikke registrert noen forhøyet fuktverdier med kapasitiv fuktmåling inne på stue ved fuktsvellet himling og veggplate.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Det er påvist avvik ved beslagsløsninger oppe ved overgang pipe og takoppløft mot nord, fare for at vann kan drive inn.

Tekkingen og undertak har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler og utføre nærmere kontroll av undertak der vann kom inn i konstruksjon med tanke på eventuelle utettheter.

Påviste mose og beslagløsninger må utbedres.

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger? Ja

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger? Ja

Er det krav til stige for adkomst feier? Ja

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

Oppsummering av utstyr på tak

TG-3

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

Det er delvis etablert noen snøfanger på taket, men mangler over hovedinngang og ved balkong.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader 50 000 - 150 000

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type Støpt gulv på grunn

Plate på mark (støpt betong mot grunn) i sokkeletasje.

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille til 1. og 2. etasje er et trebjelkelag.	

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

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

Det registreres skjevhet på kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm, mel lokalt planavvik under 2 meter på 15 mm.

Ingen vesentlige avvik ble registrert på stue. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.17 Ildsted/Skorstein

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

Er det montert ildsted? Ja

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

Montert vedovn i sokkeletasje og 1. etasje.

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 stige

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 registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.
Pipe har helbeslått pipehatt på utsiden.

6.18 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**

En del bruksslitasje, dører henger på hengsler og mangler håndtak. En skuff mangler.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Ja

Oppsummering av avtrekk**TG-2**

Avtrekk mangler filter, deksel er skadet.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales og oppgradere avtrekksvifte.

6.19 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

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

6.20 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
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Blandebatteri på servant mangler dekklokk som viser varmt og kaldt vann. Blandebatteri fra byggeår, det har oversteget over halvparten av forventet levealder, fare for lekkasjer rundt pakninger på sikt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler å oppgradere blandebatteri på servant.	

6.21 Trapp: Til 1. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift. Trappetrinn har en del bruksslitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Oppgradering av trappetrinn må påregnes.	

6.22 Trapp: Til 2. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm). Åpninger i rekkverket er over 10 cm på 2 steder. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør**TG-2**

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

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

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk eller septik ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

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

Stoppekran er plassert på vaskerom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.25 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer	Automatsikringer, Skrusikringer
Skrusikringer fra byggeår. Automatsikringer på det som ble oppgradert i 1998.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Noe ombygget el-anlegg samtidig med tilbygg i 1998/1999. Montert ny strømmåler i 2018. Montert ny dimmebryter kjøkken.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Ja
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
Oppsummering av elektrisk	TG-2
<p>Kursfortegnelse er med håndskrift. Det mangler oppdatert kursfortegnelse opp mot antall kurser.</p> <p>Siste el-kontroll utført 03.01.2008 Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999 foruten målerskifte i 2018.</p> <p>Spotter i himling kjøkken er ikke tilkoblet strøm. Sentralstøvsuger er frakoblet.</p> <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 eiltsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter. Anbefaler å oppgradere kursfortegnelse.</p>	

6.26 Varmesentral

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert ny luft til luft varmpumpe.	
Når var siste service på anlegget?	
Ikke utført service siden ny.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.27 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Vaskerom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2005	
Størrelse	
198	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1**

Bereder er 19 år og nærmer 20 år som tilsier at bereder har usikker restlevetid.
Ut fra kontroll fungerer bereder som tiltenkt på befaringdagen.

6.28 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Mekanisk avtrekk installert på kaldloft er utkoblet.

Naturlig ventilering med spalventiler i vindu og periodisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Naturlig ventilasjon fungerer ut fra dagens konstruksjon og bruk.

6.29 Våtrom: Bad/vaskerom sokkeletasje**Overflate**

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og våtromstapet 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?

Ja

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Nei

Oppsummering av overflater**TG-3**

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.
Det registreres løse skjøter og noe avrevet tapet på vegger.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet har utett tettesjikt på vegger og en oppgradering må påregnes.

Utbedringskostnader overflater

50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Type sluk Plast

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

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

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

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

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.

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

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Av utstyr er det etablert dusjvegger med skyvedører, berder, skyllekum instal og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning? Ja

Er det innebygd sisterner til klosett? Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Registerer bruksslitasje på dusjvegger og dører.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjkabinett anbefales montert.

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-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende vedbod. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.30 Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje

Overflate

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

Oppsummering av overflater**TG-3**

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det registreres svakt fall til sluk.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres løst gulvbelegg ved sluk og sprekker i sveis på gulvbelegg bak toalett og bak badekar.

Det registreres fuktskade i veggoverflater ved badekar.

Det registreres svellinger i overflater.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet har større skader og en oppgradering må påregnes.

Utbedringskostnader overflater**50 000 - 150 000****Membran, tettesjikt og sluk**

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

Type sluk Plast

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

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-3**

Det registreres at gulvbelegg bare er ført ned i sluk. Det er ikke registrert noen klemring.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.
Tetting med mansjett / membran rundt rør bør avsluttet minst 25 mm over ferdig gulv for god vannsikkerhet.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Utbedringskostnader membran, tettesjikt og sluk**50 000 - 150 000****Sanitærutstyr****Beskrivelse**

Det er etablert ett større servantskap med nedfelt servant, gulvmontert klosett, badekar med dusj og dusjforheng, og opplegg for vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
<p>Det er noe bruksslitasje på baderoms innredningen samt blandebatteri har mistet toppdeksel som viser varmt og kaldt vann. Lekkasje inne i systerne på toalett. Plastføtter på badekar er knekt.</p>	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
<p>Blandebatteri på servant bør oppgraderes. Toalett med lekkasje må oppgraderes. Badekar bør oppgraderes.</p>	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
<p>Mekanisk avtrekk opp til kaldloft er frakoblet. Kun ventilering gjennom spalteventil i vindu samt mulighet for å åpne vindu.</p>	
Oppsummering av ventilasjon	TG-3
<p>Rommet er ikke ventilert og tilfredsstillende ikke krav til våtrom. Manglende ventilering medfører til en økt og uønsket fuktbelastning i rommet og dårlig inneklima.</p>	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
<p>Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.</p>	
Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig liggende panel. Taket har saltaksform tekket med takstein. Det er montert en leddport i tre med portåpner. Separat dør til garasje. Enkelt el-anlegg.

Garasjeport og portåpner er defekt og lar seg ikke åpne.
Noe værslitt kledning. Påkostninger må påregnes.

6.32 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240230	
Selger 1 navn	
Stig Olav Skjerve	
Gateadresse	
Berethaugen 32	
Poststed	Postnr
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	1992
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	32
Antall måneder	4
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	Sparebank smn1
Polise/avtalnr.	26597491

Document reference: 1708240230

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 Nei Ja
 Beskrivelse -På våtrom i hovedetasje har sveis i våtromsbelegg revnet ...ser ikke ut som at bygningskonstruksjonen er skadet.... -våtromsplater bak badekar er dårlige
- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
 Svar Nei
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 Svar Nei
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
 Beskrivelse Har hatt innsig av overflatevann under trapp og i vedbu ,dette har skjedd i vintre med lite snø og isdekt bakke /terreng ..dvs regnvann som har kommet inn
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
 Beskrivelse I vinter kom det inn litt vann i himling stue...feilen ble funnet og reparert ...en takstein hadde løsnet og sklidd neddet kom inn litt vann der -har også tidvis hatt innsig av overflatevann i garasje ved frost i bakken og store nedbørmengder
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
 Beskrivelse Fikk mus inn under kjøkkeninnredning for noen år siden ...fikk tettet der vi tror mus kom inn ...feil utbedret
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse Faglært person utførte arbeid i kjøkkentilbygg og i gang underetasje ...kontroll av nte....utenom dette så er el arbeid utført av nte
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
 Nei Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
 Beskrivelse Hadde el kontroll for noen år siden
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har egenhendig gjort snekkerarbeid på hus og garasje .

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

Bygde ut kjøkken for endel år siden ...det medførte at det ble større inngangsparti i kjeller og et ekstra soverom på loft...samtidig ble dt bygd et takoppløft på loftstua....noe samtidig ble det bygd tak over inngangsparti og en liten terrasse ved hovedinngang

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja

Beskrivelse

Steinkjer kommune

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Document reference: 1708240230

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

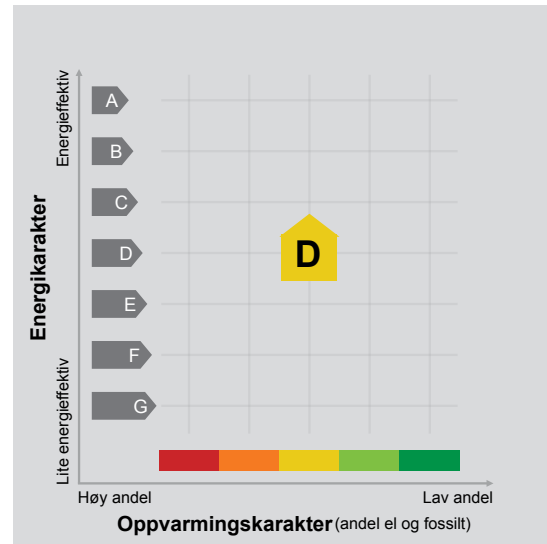
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stig Skjerve	fb4756b8ce1a12949fe23cc 6fe4f2d2f5df7743	20.08.2024 10:18:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240230

- 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	Berethaugen 32
Postnummer	7717
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	322
Bruksnummer	130
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10800935
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-23681
Dato	12.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

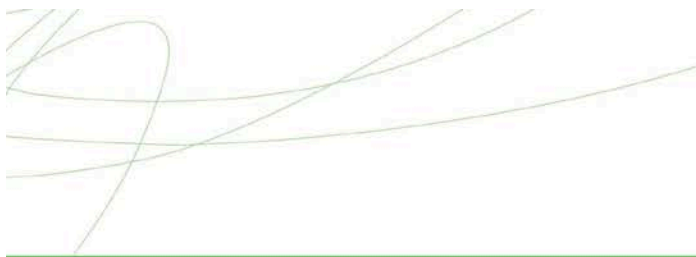
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt
- Slå el.apparater helt av

- Bruk varmtvann fornuftig
- Fyr riktig med ved

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fukt skader og andre byggs kader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1990
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	179
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Tiltak utendørs

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

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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 14: Montering tetningslister

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 322

Bnr: 130

Adresse: Berethaugen 32

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 357,96	Basert på siste års forbruk	68 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 829,20	Basert på siste års forbruk	68 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 370,00		
	Kr.			
SUM eks. mva.	Kr.	9 376,16		
25% mva.	Kr.	2 344,04		
SUM inkl. mva.		11 720,20		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	6 281,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år	Kr.	18 001,20		

Vannmålerstand pr 01.01.2024:

4185 m3

Totalt utfakt. forskudd 2024:

40 m3



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 322/130/0/0

Adresse: Berethaugen 32

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp	X	

Hvis Steinkjer Kommune ikke har registrert at eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp, må dette innrapporteres omgående.

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

For nærmere opplysninger om tilknytningen, ta kontakt med Vann og Avløpsetaten, 74 16 90 00 eller via postmottak@steinkjer.kommune.no

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	322	Bruksnr:	130	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Berethaugen 32, 7717 STEINKJER						
Dato:	21.08.2024	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	03.01.2008	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 05.09.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 7998316
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 322
Bruksnr: 130

Adresse: Berethaugen 32, 7717 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	22.06.22	Feiehyppighet:	Kategori 2, lav sotdannelse
Siste tilsyn:	05.09.24	Neste tilsyn:	2029

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul 3 på stua og Jøtul 602 i kjellerstua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 428.-.

Avvik som er registrert:

1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Sotluken skal være lett tilgjengelig, den er pr d.d montert bak ildstedet Jøtul F 602 i kjeller. Må sotluken være montert bak ildstedet, må det være stor nok avstand. Akseptabel avstand mellom sotluke og ildstedet er minimum 35-40 cm. Tre hovedgrunner til at sotluken skal være lett tilgjengelig: 1) skal kunne åpnes helt opp, 2) skal være lett å ta ut sot etter feiing, 3) for å kunne inspisere skorsteinen innvendig med lykt og speil på en god måte. Blir det en sotbrann, så skal det gå ann å slokke sotbrannen fra luken og det skal være enkelt å ta ut det brennende sotet uten at ildstedet må fjernes.

Anmerkninger som er registrert:

1. Anbefaler to ekstra takstige trinn på toppen, slik at vi lettere kommer til på baksiden av skorsteinen for å feie. Som er det mest naturlige. Hvis ikke så må det monteres feierplattform pga skorsteinen blir over 1,20 m. 2. Det er riss i to element fra inngang røykrør ved ildsted i kjeller. Rissene er mindre enn 2 mm og det kreves ikke utbedring pr d.d.

2. Ildsted, Vedovn, Kjellerstue På denne type skorstein er det påkrevd at det skal være innmurstuss og den skal monteres som anvist fra skorsteinsleverandøren. Mangler innmuringstussen så vil/kan det sprekke opp rundt røykrøret pga. at røykrøret er i bevegelse når det fyres. Røykrør som er i bevegelse kan gjøre til at det beveger seg inn i skorsteinen, røykrøret blir da til hinder for feing og det kan bli dårlig trekk fra ildstedet. Sprekker det det opp rundt røykrøret og vi feier, så kan det komme sot inn i huset.

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Stig Skjerve
Berethaugen 32

7700 STEINKJER

Vår ref:
98/00048-3/OVE

Arkiv
322/130

Deres ref:

Dato:
22.02.99

Stig Skjerve - Berethaugen 32, 322/130 - Godkjente reviderte tegninger på tilbygg til bolig

Det vises til tidligere godkjent melding datert 02.02.98, og nye reviderte tegninger mottatt 02.02.99.

Vi har ingen merknader til de reviderte tegningene.

Med hilsen

Geir Gilde
byggnings- og oppmålingssjef

Odd Vengstad
avd.ingeniør



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Stig Skjerve
Berethaugen 32
7700 STEINKJER

Vår ref.
8902254/L45/OG/OG

Reg.nr.
90003263

Dato
25.05.90

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR ENEBOLIG PÅ BERETHAUGEN 32,
GNR. 322, BNR. 130.**

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted 15.05.90 hvor
De selv var til stede.

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

Med dette bekreftes at byggearbeidet er lovmessig utført i
samsvar med byggetillatelse utstedt 17.10.89.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

- Handlist i trapp mangler.
- Veranda ikke ferdig.
Verandadør må holdes avsperrret inntil veranda er fullført,
jfr. BF kap. 43:21.
- Inngangstrapp er provisorisk.
- Boligen skal ha brannslukkingsutstyr som kan benyttes i alle
rom. Boligen skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at
alarmstyrken, målt i soverom, er minst 60 db (A) når
mellomliggende dører er lukket. Jfr. B.R. kap. 31:4.

Med hilsen

Håkon Holmlí
Håkon Holmlí
konst.bygningssjef

Gjenpart: Selmer Fururholmen

Even Blengsli
Even Blengsli
avd.ing.

Postadresse:
Postboks 1115
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjonen, Ølvegt. 2
Steinkjer

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-64250



STEINKJER KOMMUNE

- Plassering av ovn er ikke vist på tegning. B.F. kap. 49:422 skal følges.
- Garasje plasseres i.h.t. reguleringsplan endret 12.10.89. Det må søkes spesielt om byggetillatelse for garasje.

Merknader/orientering:

- Sanitæranlegget skal anmeldes til drifts- og vedlikeholdskontoret av autorisert rørlegger før byggestart.
- De bes gi beskjed når byggearbeidet skal igangsettes for kontroll. Vedlagt oversendes skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes returnert i undertegnet stand før byggestart.
- Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Dette dokumentet er ikke å betrakte som byggetillatelse. Byggetillatelsesdokument og godkjente tegninger skal avhentes ved ekspedisjonen, BRANNSTASJONEN, mot framvisning av kvittering for betalt gebyr kr. 16.824,-.

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

Dokumentene må være avhentet og gebyr betalt før byggearbeidet lovlig kan starte i henhold til byggesaks- og boligkontorets godkjenning.

Med hilsen

Ulf Rossen
Ulf Rossen
bygningssjef

Ola Ystad
Ola Ystad
avd.ing.

Vedlegg.

Gjenpart: Steinkjer Tomteselskap A/S, Industriv. 1



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Stig Skjerve

7750 BINDE

Vår ref.
8902254/L42/OY/KBS

Reg.nr.
89006366

Dato
17.10.89

**VEDR. BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR
EIENDOMMEN BERETHAUGEN 32 GNR. 322 BNR. 130**

Deres søknad mottatt: 10.10.89.

Arb. art: Nybygg Byggets art: Bolig Bto.gr. areal: 72 m²

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 29.06.88 - sak 200/88 (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetninger:

- Boligen skal ha brannsløkkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Boligen skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken, målt i soverom, er minst 60 db (A) når mellomliggende dører er lukket. Jfr. B.R. kap. 31:4.
- Annet hvert rom i etasjer og plan som ikke har utgang til det fri, skal ha minst ett vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsveg, jfr. BF kap. 31:52 og 30:76.
- Vindu skal kunne pusses på farefri måte. Vindu over 1. etasje i bolig skal ha barnesikring, utført slik at den ikke hindrer bruk av vinduet som rømningsveg, når slik bruk er krevet, jfr. BF kap. 43:23.
- Boligen(e) skal ventileres i medhold til bestemmelser i byggeforskriftene. Spesielt vises til bestemmelser om avtrekk fra kjøkken, bad, og wc, jfr. BF kap. 47:53.
- Baderom skal ha vanntette gulv, eksempelvis utført etter NBI-anvisning A 527.204, jfr. BF kap. 41:511.
- Rom med golv under terrengnivå skal sikres mot inntrengning av fuktighet, eksempelvis m/forsvarlig lagt grunnmursplate på utsiden, jfr. BF kap. 41:32.

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjonen, Ølvegt. 2
Steinkjer

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-64250



STEINKJER KOMMUNE

Merknader/orientering:

Dette dokumentet er ikke å betrakte som byggetillatelse. Byggetillatelsesdokument og godkjente tegninger skal avhentes ved ekspedisjonen, KOMPETANSESENTERET, mot framvisning av kvittering for betalt gebyr kr. 1.260,-.

Beløpet bes innbetalt til kemneren i Steinkjer med vedlagte postgiroblankett, eller til bankgirokonto 6415.05.09740, innen en - 1 måned fra dags dato.

Dokumentene må være avhentes og gebyr betalt før byggearbeidet lovlig kan starte i henhold til byggesaks- og oppmålingsavdelingens godkjenning.

./.

De bes gi beskjed når byggearbeidet skal igangsettes for kontroll. Vedlagt oversendes skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes returnert i undertegnet stand før byggestart.

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Hallgrím Bremsset
for Hallgrím Bremsset
bygnings- og oppmålingssjef

O. Govasmark
Oddvar Govasmark
avd.ing.

Kopi til: Kristin og Rune Jenssen, Berethaugen 34, Binde
Vedlegg.

Adresse: Kompetansesenteret

Seilmakergt. 2
7700 STEINKJER

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-45534



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Stig Skjerve
Berethaugen 32

7750 BINDE

Vår ref.
9302066/L42/OG

Reg.nr.
93010834

Dato
08.07.93

**VEDR. BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR
EIENDOMMEN BERETHAUGEN 32, GNR. 322, BNR. 130**

Deres søknad mottatt: 15.06.93

Arb. art: Nytt bygg Byggets art: Garasje Bto.gr.areal: 36 m²

Det søkes om dispensasjon fra bestemmelsene i reuleringsplanen ang. avstand til eiendomsgrense mot veg. Drift- og vedlikeholdsavdelinga ved avd.ing. Skjeflo har ingen invendinger mot søknaden.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7, innvilges dispensasjon fra lovens § 70 nr. 2 ved at bygget kan oppføres nærmere grense mot veg enn reguleringsplanens bestemmelser (2 meter). Avstand til grense blir da som omsøkt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 29.06.88 - sak 200/88 (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetninger:

Garasje med bruttoareal mindre enn 50 m² skal ha minst 2 m avstand til bygning i annen bruksenhet, med mindre garasjen skilles fra den andre bygningen med bygningsdeler B 30 eller garasjen har innvendig kledning K1-A.

Fasadeelementer, så som takform, takteking, utvendig kledning og farge, skal i størst mulig grad tilpasses eksisterende bebyggelse, jfr. plan- og bygningslovens § 74 nr. 2.

Adresse: Kompetansesenteret

Seilmakergt. 2
7700 STEINKJER

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-45534



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Stig Skjerve
Berethaugen 32

7700 STEINKJER

Vår ref:
98/00048-2/OVE

Arkiv
322/130

Deres ref:

Dato:
02.02.98

Stig Skjerve - Berethaugen 32 - Tilbygg bolig

Det vises til melding vedrørende tilbygg mottatt av bygnings- og oppmålingsavdelingen den 05.01.98.

Bygnings- og oppmålingsavdelingen har ingen merknad til det arbeid som er meldt.

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

For behandling av meldingen skal det betales et gebyr for saksbehandling, jf. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte postgiroblankett.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalget for teknisk sektor.

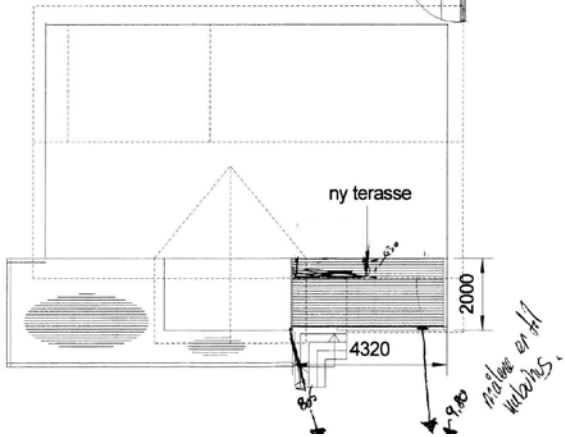
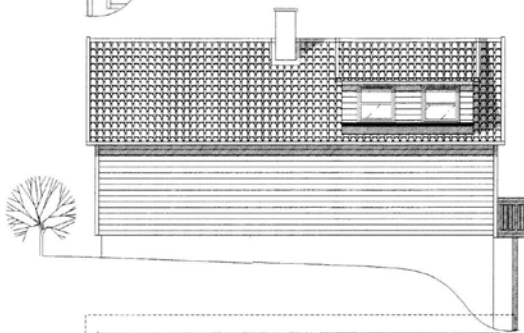
Med hilsen

Geir Gilde

Geir Gilde
bygnings- og oppmålingssjef

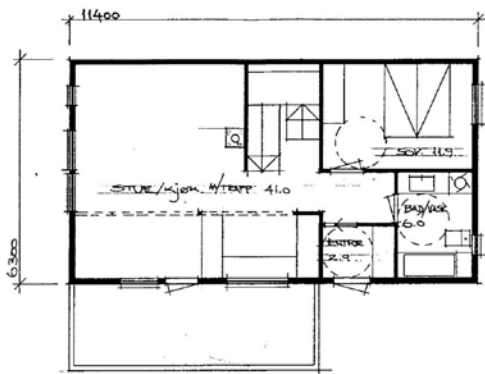
Odd Vengstad
Odd Vengstad
avd.ingeniør

vedlegg

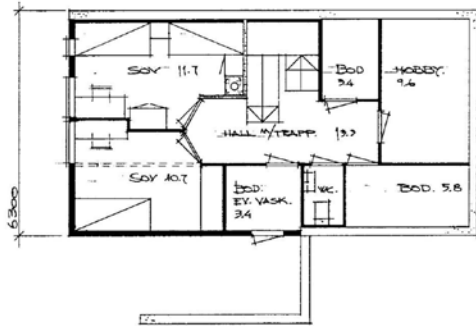
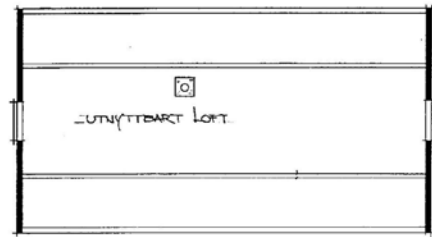


Rev	Dato	Tekst	Sign.
 STIG JOHANSEN Asmund Vejes v 21 7715 Steinkjer Telefon 74 16 77 03 Mobil 934 98 781 stigjohansen@c2i.net			
Tilskriver:		STIG SKJERVE	
Prosjekt:		BERETHAUGEN	
Innhold:		BINDE	
Prosjekt:		OPPLØFT/VERANDA	
Innhold:		FASADER/PLAN	
Tegningsgrad:		1 FORELØPIG	
Ger:	Er:	Prosjektør:	
Tegnet:	Sj:	Tegn.:	
Mål:	1:100	Rev.:	
Dato:	29.04.04		

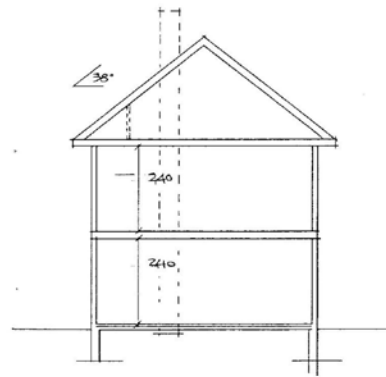
12.05.04 Stian Wodahl



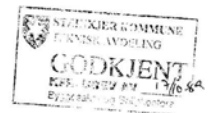
Hovedplan - 66.6 m² BA.

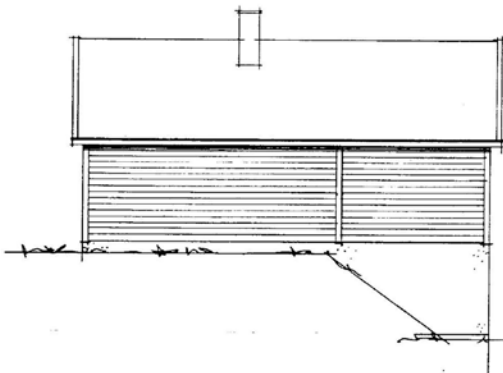
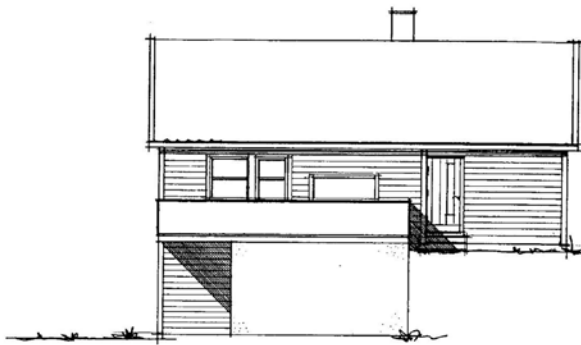


Sokkel - 32.0 m² BA.




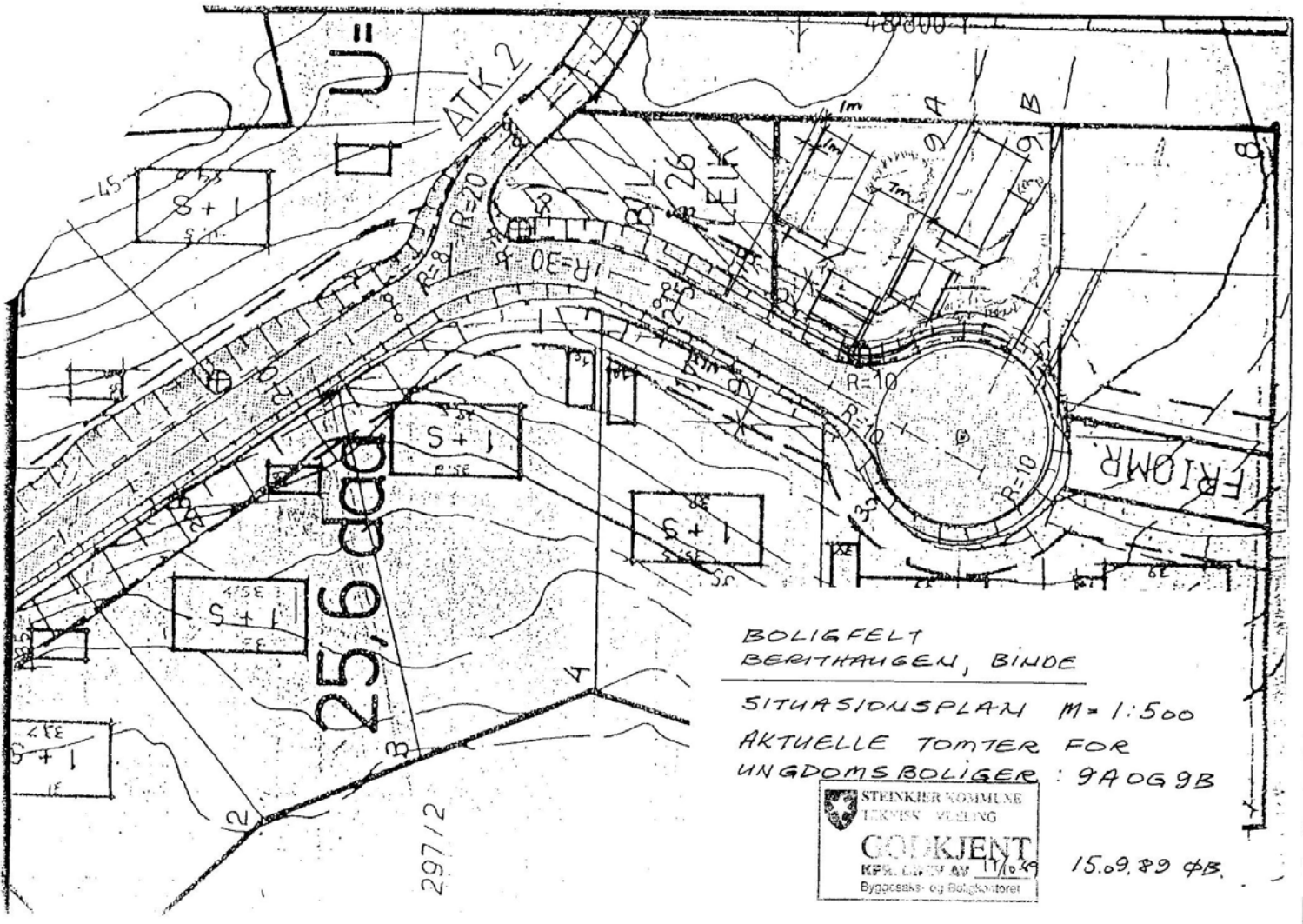
Sjutt





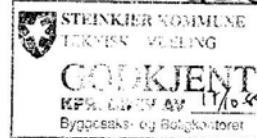
SELMER FURUHOLMEN
 BYGGESKISSE
ODKJENT
 1998. 05.15. AV 11/089
 Byggeskisse og Rullplastertegning

 Selmer-Furuholmen Midt-Norge	NAVN UNGOMSDOLIGER, STEINJER TONKULJE	OPPDRAG ANSV.	1:100
	BYGGEGHESSE	PROJEKT PLANER, SNITT, FASADER.	DATO 22.12.98
BOKAVN: 24A, POSTBOKS 1130, 7701 STEINKJER. TELF. 077-64900		SIGN. TEGN. NR.	1/1 1/1

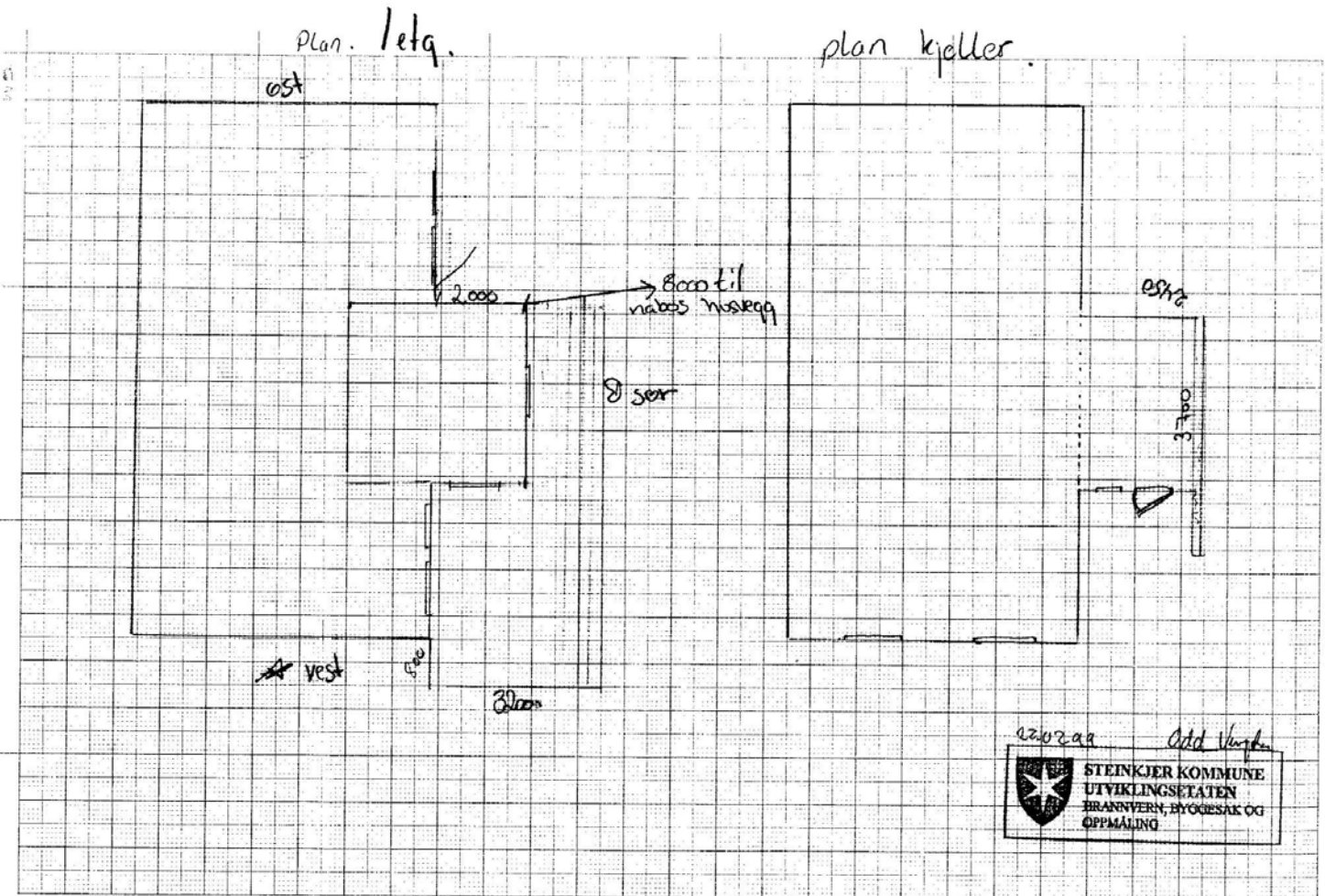


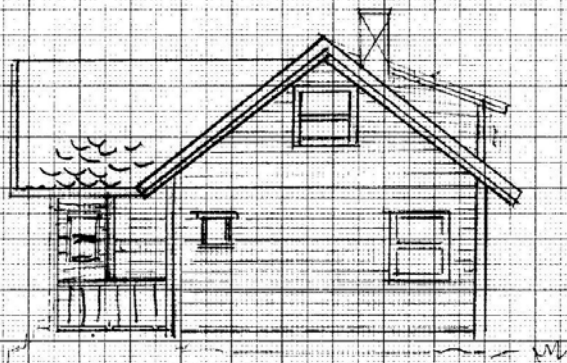
BOLIGFELT
BERITHAUGEN, BINDE

SITUASJONSPLAN M=1:500
AKTUELLE TOMTER FOR
UNGDOMS BOLIGER : 9A OG 9B




15.09.89 φB.



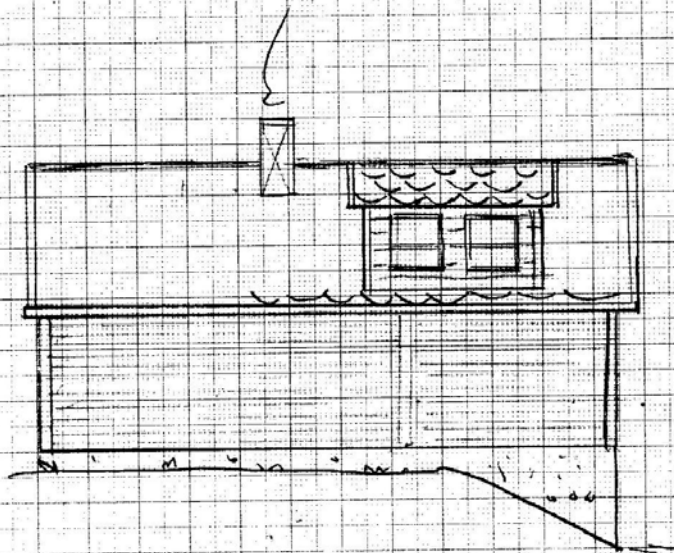


02.02.98 OV




STEINKJER KOMMUNE
UTVIKLINGSETATEN
BRANNVÆRN, BYGGESAK OG
OPPMÅLING

15. A1

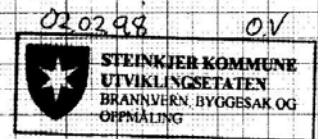
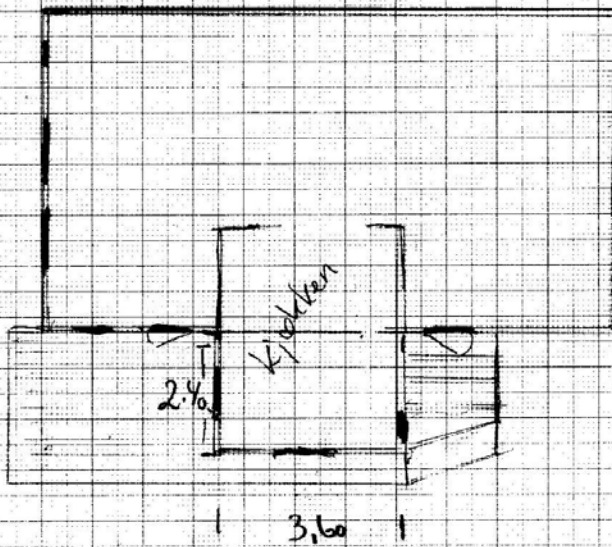


02.02.98 DV

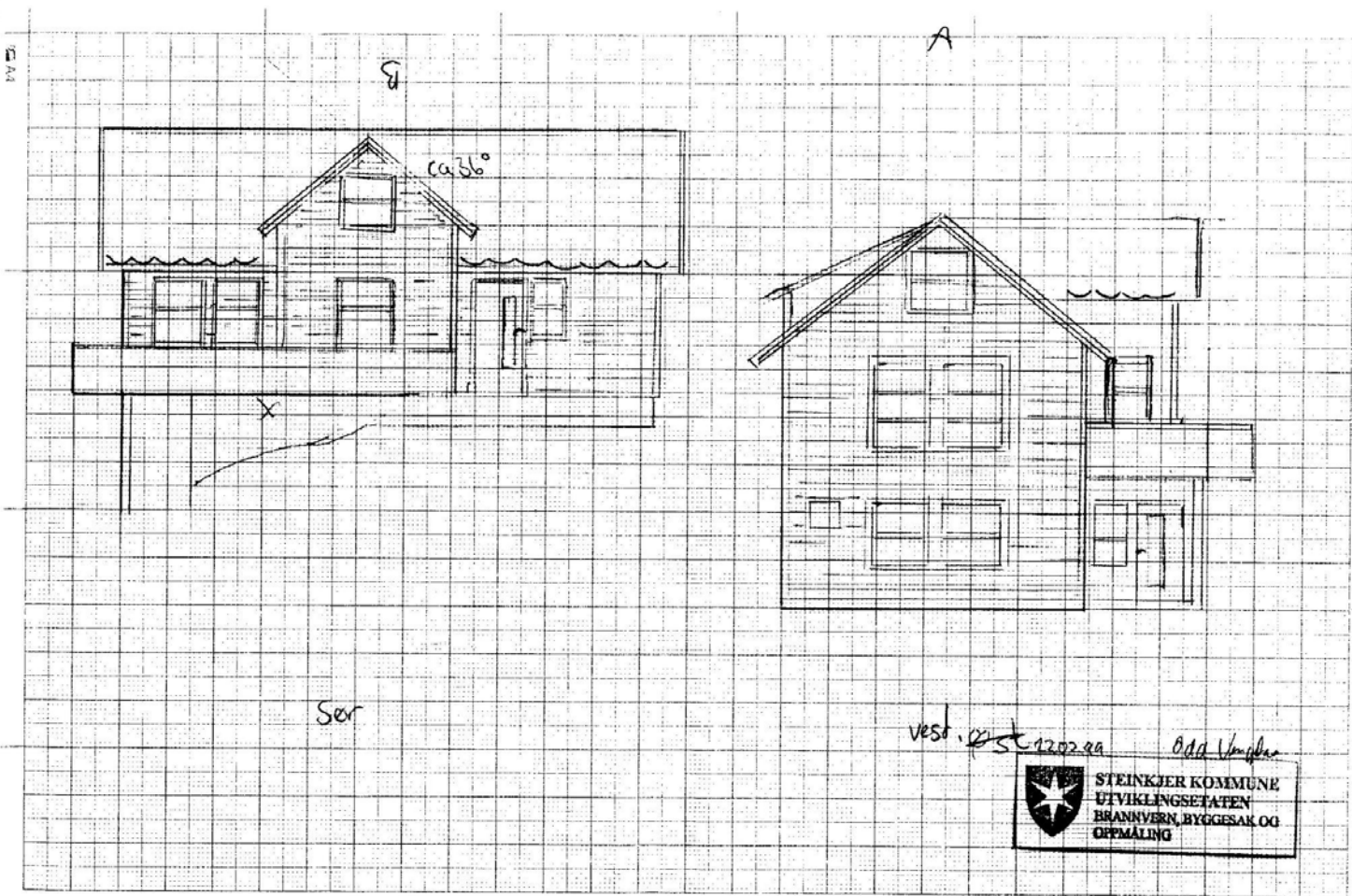


STEINKJER KOMMUNE
UTVIKLINGSETATEN
BRANNVERN BYGGESAK OG
OPPMÅLING

plan 1. etg.

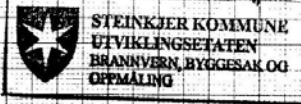


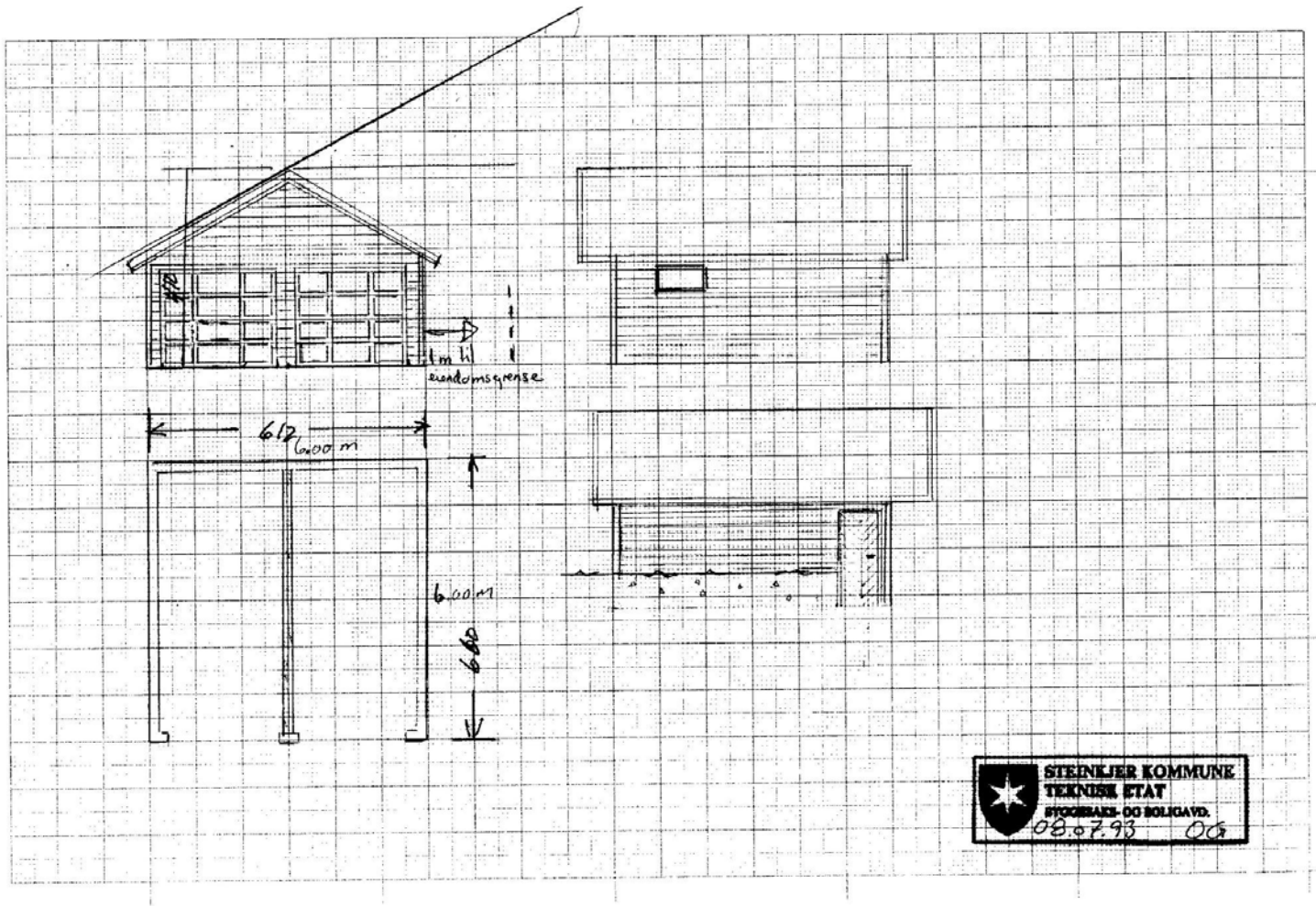
Stig Skjerve
Beretningen 32
7700 STEINKJER

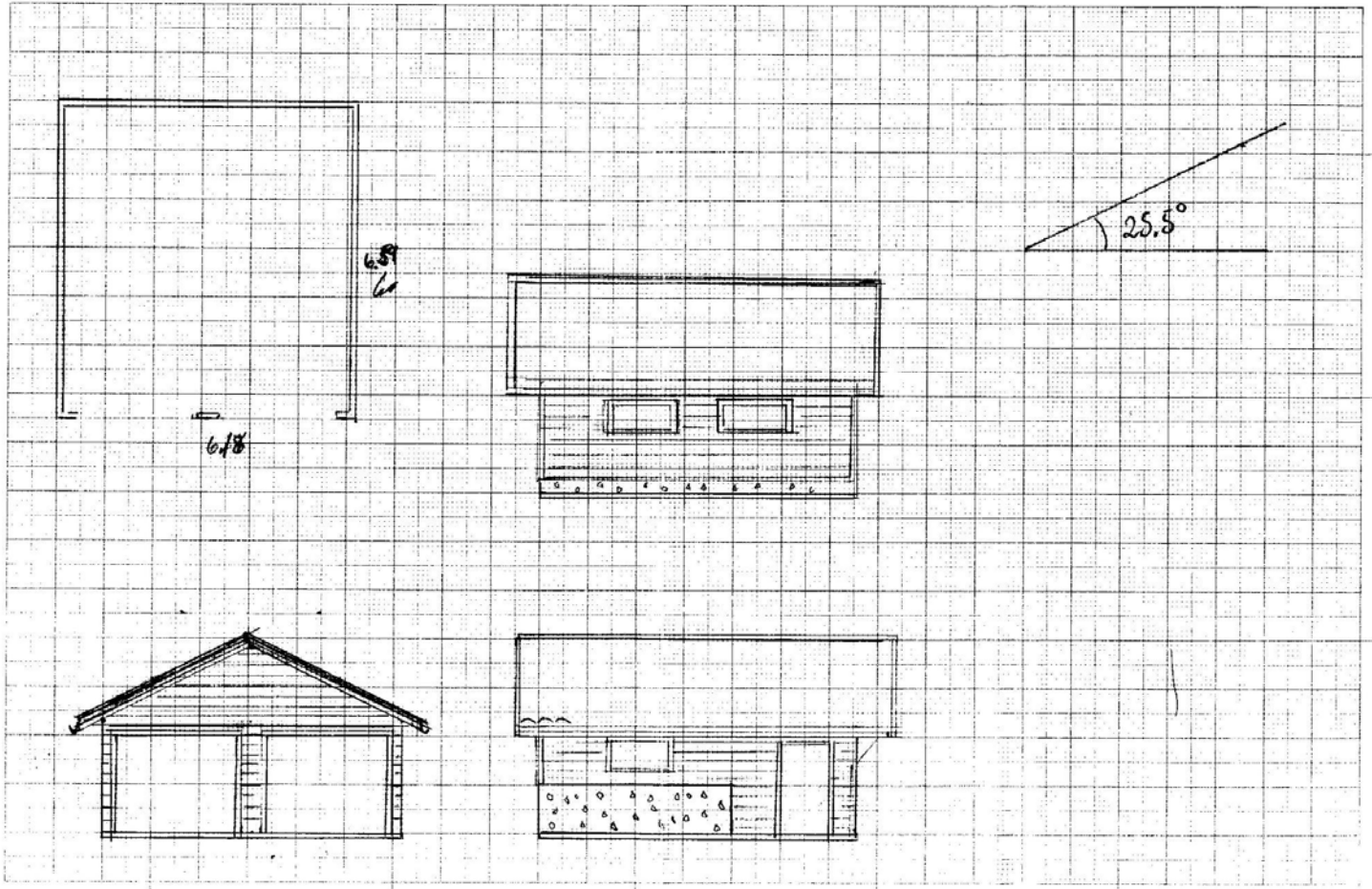


Ser

vest. 12.02.00 Oda Vangdal







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.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BERETHAUGEN 32	Beregnet areal	397.9
Etablert dato	19.10.1989	Historisk oppgitt areal	398
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	322/130
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	322/130
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.10.1989			322/111 (-398), 322/130 (398)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7109291.76	632480.91	0	Ja	397.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SKJERVE STIG OLAV F140663*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Berethaugen 32 7717 7717 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Berethaugen 32

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7717 STEINKJER	Kirkesogn	09150406 Stod
Grunnkrets	602 Binde	Tettsted	
Valgkrets	5 Stod		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	10800935		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	15.05.1990
2	10807905		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	01.09.1993

1: Bygning 10800935: Enebolig (111), Tatt i bruk 15.05.1990

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	162
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	162
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	17.10.1989	17.10.1989
Igangsettingstillatelse	01.05.1990	01.05.1990
Tatt i bruk	15.05.1990	15.05.1990

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Berethaugen 32	H0101	322/130	162	4	1	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	30	0	30	0	0	0
H01	1	66	0	66	0	0	0
U01	0	66	0	66	0	0	0

2: Bygning 10807905: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 01.09.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	34
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	34
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	38
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	08.07.1993	12.10.1993
Igangsettingstillatelse	15.07.1993	12.10.1993
Tatt i bruk	01.09.1993	12.10.1993

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

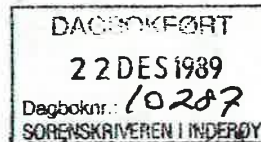
Unummerert		-	322/130	-	-	-	-	-
------------	--	---	---------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	34	34	0	0	0

Doknr: 10287 Tinglyst: 22.12.1989 Emb 068
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

S K J Ø T E



Steinkjer kommune skjøter og overdrar herved til

Stig Skjerve _____ personnr.: 140663 _____

eiendommen Berethaugen 32 _____ gnr. 322 bnr. 130

av boligfelt Berethaugen for en kjøpesum kr. 81.000,- som
er avgjort på omforenet måte.

Vedlikehold av felles stikkledninger fra anboringspunktet og inn til tomte samt vedlikehold av de felles avkjørsler, herunder snørydding, påligger eieren av denne eiendom som betjener ssg av disse fellesanlegg.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over denne eiendom, plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til Steinkjer kommune som gir kommunen rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Eier av denne eiendom er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraseen.

Tomtekjøpere innenfor samme gruppe er forpliktet til å delta i samarbeid om etablering og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal. Etter utført arbeid plikter kjøperen å sette opparbeidete vegger og ledninger i samme stand som før.

Kommunen har rett til å legge fram vann- og kloakkledninger samt elektriske ledninger og/eller kabler over eiendommen. E-verket og Tele-verket er berettiget til å legge kabler uten å yte erstatning herfor.

Det er ikke anledning til å bruke offentlige eller felles private vegger og grøftetraceer som opplagsplass for materialer eller maskiner. Det må ikke kjøres med beltegående maskiner på opparbeidet vegggrunn, eller kjøres med lastebiler og anleggsmaskiner på slik måte at kantstein og asfalt skades.

Den enkelte eier av tomt som er utskilt av samme byggefelt i Steinkjer, er berettiget til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over nærliggende tomter fram til hovedledning etter godkjent plan for stikkledninger og forøvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning.

Steinkjer kommune og A/S Steinkjer Tomteselskap er i ethvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

- 2 -

For bebyggelse og utnyttelse av tomta gjelder kommunale vedtekter for feltet, og bygningsrådets bestemmelser. Selgeren overtar intet ansvar dersom reguleringsplan eller vedtekter måtte bli endret.

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomta innen 2 - to - år etter at tomta er stilt til hans disposisjon. Hvis bebyggelse ikke er iverksatt innen nevnte frist, kan Steinkjer kommune/A/S Steinkjer Tomteselskap kreve å få tomta tilbakeført mot å tilbakebetale innbetalt kjøpesum i henhold til kjøpekontrakt med tillegg av innbetalte omkostninger som kan belastes ny kjøper.

Tomta skal kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Eier av denne eiendom kan ikke motsette seg, eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomtekjøpere.

Steinkjer, den 201287.....


.....
Steinkjer kommune, ordføreren



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 20.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	322	Bruksnr.	130	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Berethaugen 32, 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.

Id	50042018012		
Navn	Kommunedelplan Binde		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1488/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	398 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702178	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702178
Navn	Binde, søndre del

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelse	28.06.1983
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/626/1702178_best.pdf



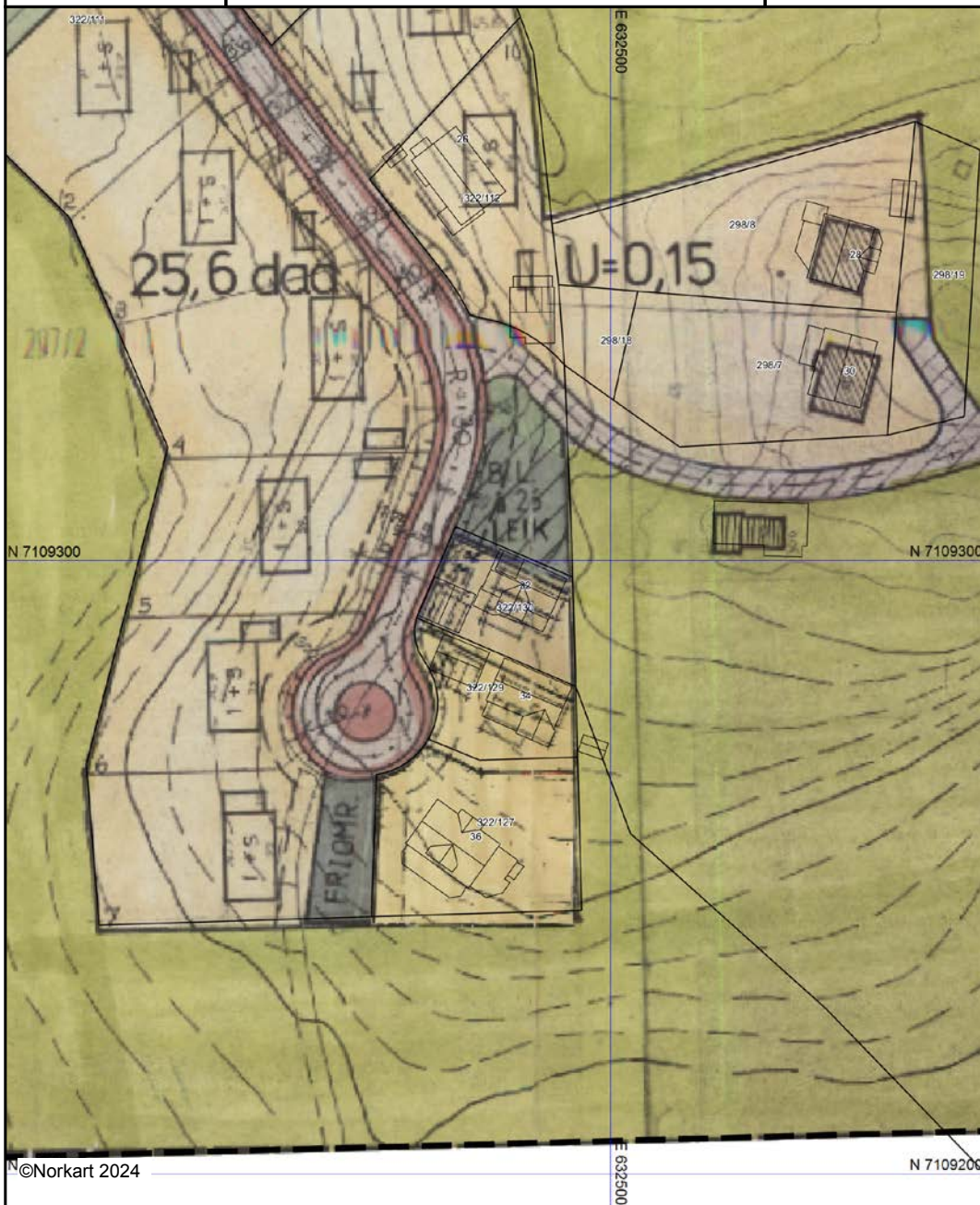
Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 322/130
Adresse: Berethaugen 32
Utskriftsdato: 20.08.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2024

N 7109200

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

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

Nabolagsprofil

Berethaugen 32 - Nabolaget Sunnan/Binde - vurdert av 13 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Godt voksne
- Eldre



Offentlig transport

🚗 Binde Linje 733	7 min 🚶 0.5 km
🚗 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	17 min 🚗 16.1 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 16 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 36 min 🚗

Skoler

Binde skole (1-7 kl.) 88 elever, 6 klasser	13 min 🚶 0.9 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	18 min 🚶 16.2 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 311 elever, 18 klasser	18 min 🚶 16.7 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	18 min 🚶 16.2 km
Mære landbruksskole 165 elever	28 min 🚶 28.2 km

«Rolig bygd med store muligheter for friluftsliv.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Naboskapet

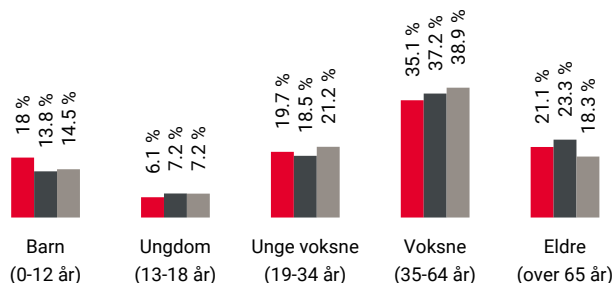
Godt vennskap 71/100



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)	14 min 🚶
56 barn	1 km

Dagligvare

Coop Marked Stod	12 min 🚶
PostNord	0.9 km

Primære transportmidler



1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100



Gateparkering

Lett 89/100

Sport

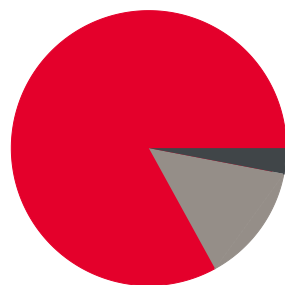
⚽ Stod Samfunnshus flerbrukshall 14 min 🚶
Aktivitetshall 1 km

⚽ Binde stadion 14 min 🚶
Fotball, sandvolleyball 1.1 km

🚴 3T-Steinkjer 19 min 🚗

🚴 Care Treningssenter Steinkjer 19 min 🚗

Boligmasse



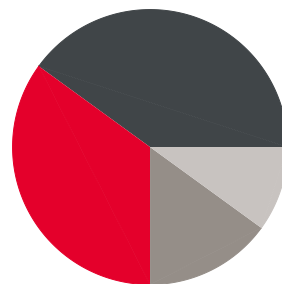
■ 83% enebolig
■ 3% rekkehus
■ 14% annet

Varer/Tjenester

📄 Dampsaga Senter 17 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



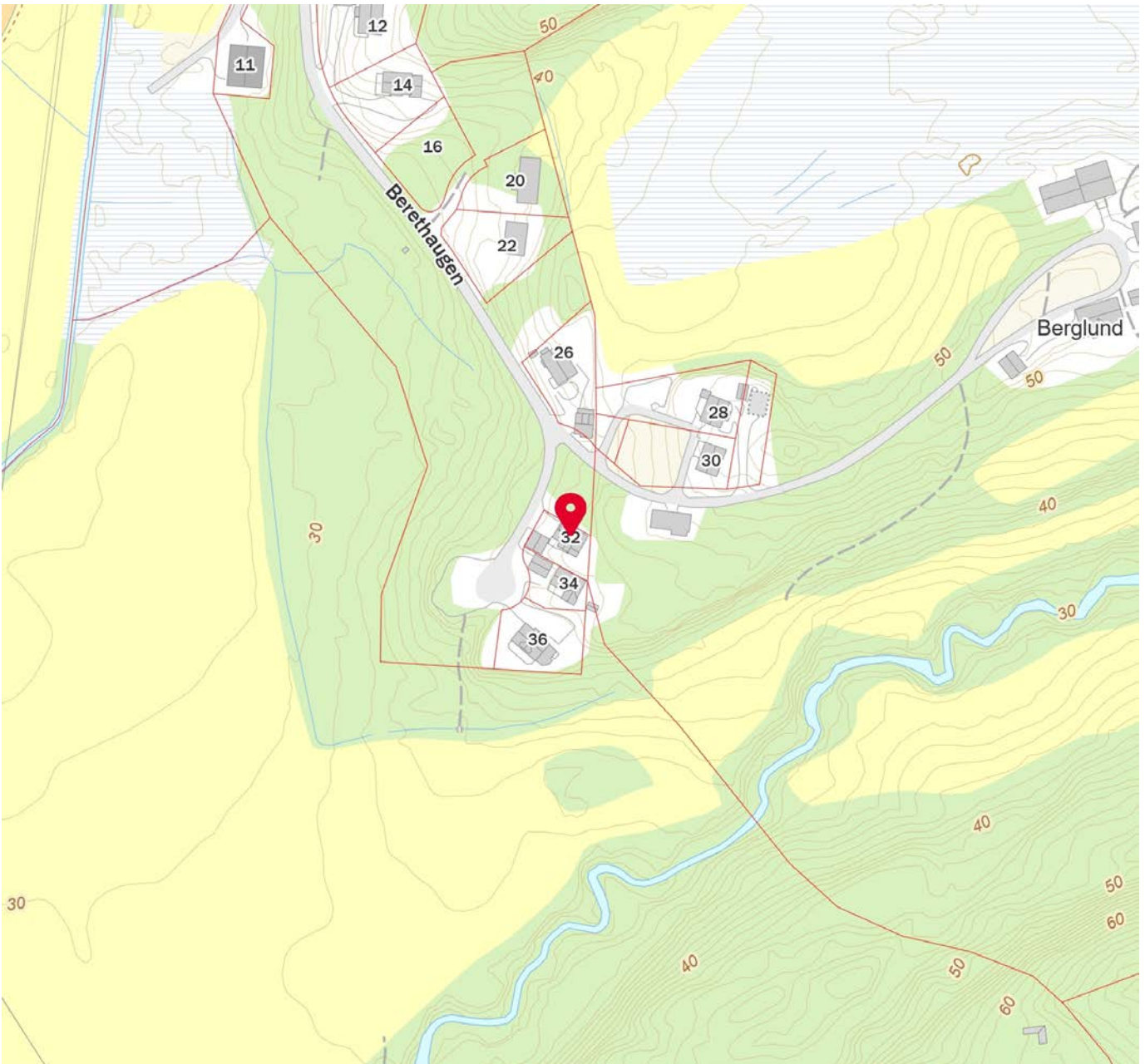
0%

43%

■ Sunnan/Binde
■ Steinkjer kommune
■ Norge

Sivilstand

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





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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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. Veggglamper, 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”

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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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

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: Berethaugen 32
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

aktiv.
Tar deg videre