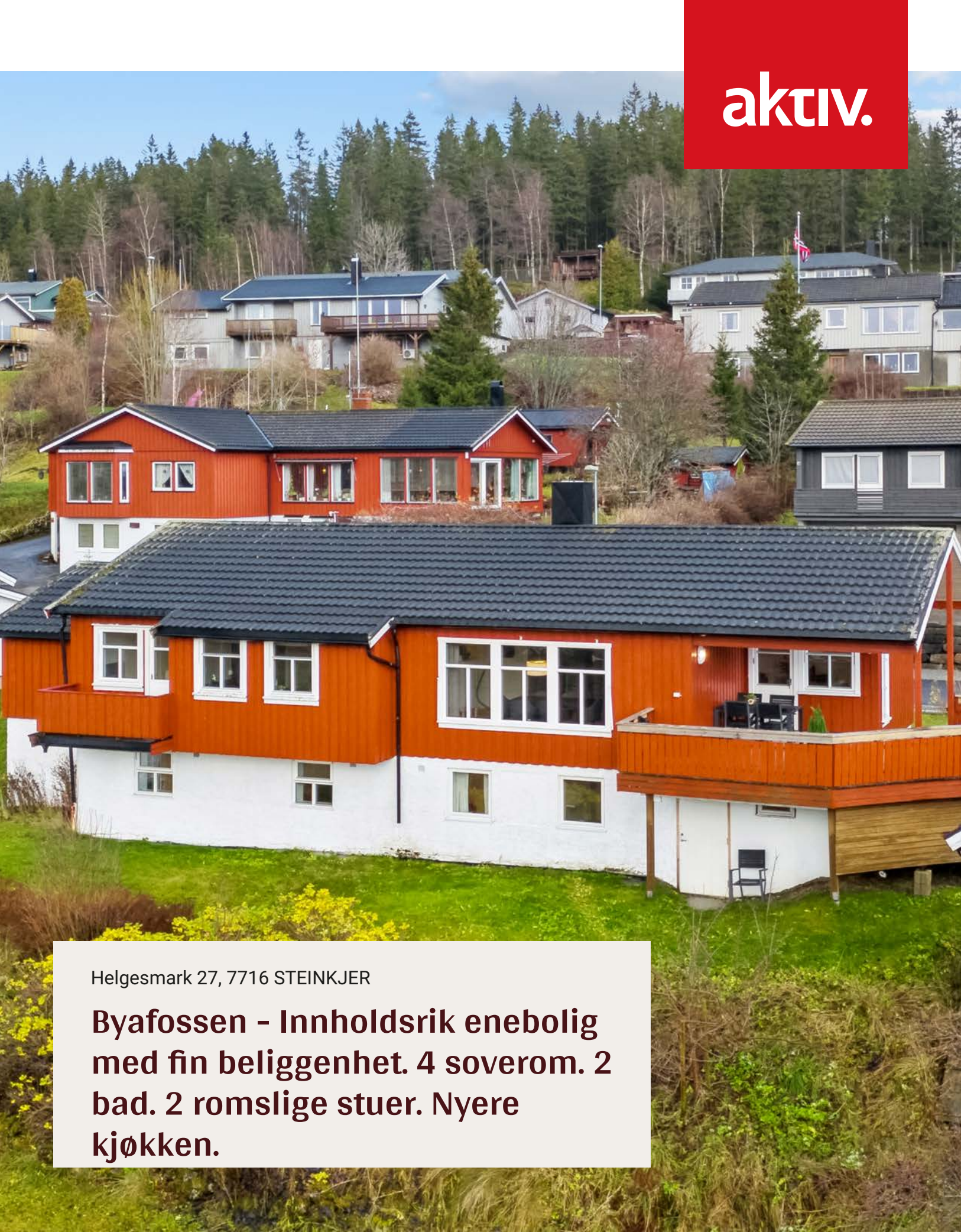




aktiv.

Helgesmark 27, 7716 STEINKJER

Byafossen - Innholdsrik enebolig med fin beliggenhet. 4 soverom. 2 bad. 2 romslige stuer. Nyere kjøkken.



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 74 990,-
Total ink omk.: Kr 3 024 990,-
Selger: Anders Setten

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1969
BRA-i/BRA Total 196/236 kvm
Tomtstr.: 972.4 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 195, bnr. 230
Oppdragsnr.: 1708240275

Din neste bolig?

Velkommen til Helgesmark 27.

Boligen ligger med utsikt utover Riise og Midjo i retning Steinkjer sentrum.

Mange flotte tur/friområder like utenfor ytterdøra.

Barnehage, barneskole og idrettsanlegg 3-4 minutters gange unna.

Boligen inneholder:

1.etg: Entre/gang, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

U.etg: Vf, 2 ganger, bad, vaskerom, kjellerstue, 2 soverom. 2 innvendige og 1 utvendig bod.

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	75
Energiattest	80
Nabolagsprofil	86
Tinglyst fremfestekontrakt	88
Tegninger mottatt fra kommunen	93
Vedtak fra kommunen	100
Kommunale avgifter	103
Opplysninger vedr. pipe/ildsted	104
Situasjonskart	105
Plantrapport	106
Budskjema	115

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 196 m²

BRA - e: 40 m²

BRA totalt: 236 m²

TBA: 30 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 87 m²

BRA-e: 13 m²

1. etasje

BRA-i: 109 m²

BRA-e: 18 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

30 m²

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Areal i underetasjen på uthuset er ikke målt opp da det er et åpent areal.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

972.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet. Tomten er opparbeidet med brostein i gårds plass, plen og beplantning i hagen.

Bortfester: Steinkjer kommune

Årlig festeavgift: kr. 3.023,- (betales via kommunale avgifter)

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2034

Festekontrakten utløper 2044

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2044. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

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 Helgesmark, et godt etablert boligfelt på Byafossen. Fin utsikt utover området og i retning Steinkjer sentrum.

Barnehage, skole og idrettsanlegg ligger 5 minutters gange unna.

Umiddelbar nærhet til flotte tur/friområder, enten innover i Geilvolden, på Rismyra eller ved Reinsvatnet.

Gang/sykkelstiforbindelse inn til Steinkjer sentrum og ungdom/vidergående skoler på Guldbergaunet.

Adkomst

Ta opp til høyre like etter man har passert Riise Gård. Midt i bakken tar man av til venstre, så får man eiendommen som den 2 på venstre hånd. Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Byafossen barnehage (0-5 år) 0.4 km

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 2.6 km

Skjefte barnehage (1-5 år) 3.8 km

Skolekrets

Byafossen skole (1-7 kl.) 0.4 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 3 km

Steinkjer vgs. 3 km

Mære landbruksskole 15.9 km

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er oppført i betong og lecablokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med Decra takpanner. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass. Uthuset er ikke tilstandsvurdert.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 05.11.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Monterte plater på vegger på vaskerom i kjeller.

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

Beskrivelse: Har vært observert i kjeller for litt tid tilbake.

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

Beskrivelse: Har utført gulvlegging og montering av panelplater selv. Skiftet to vinduer. Lagt gulv på terrasse.

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

Beskrivelse: Lagt nytt terrassegulv selv.

Innhold

Underetasje:

Vindfang, 2 ganger, bad, vaskerom, kjellerstue og 2 soverom. Utvendig bod og 2 innvendige boder.

1. etasje:

Entre, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering_

Det registreres stedvis grunnmursplast. Grunnmursplasten er registrert ved tilbygget og på nedre side av boligen. Med bakgrunn i byggeår er det sannsynligvis ikke etablert grunnmursplast på resterende del av boligen.

Det mangler toppliste på grunnmursplasten.

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

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

Taknedløp er stedvis avsluttet over bakken.

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt en vektprosent fukt på 25,5 ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

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

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

Anbefalte tiltak:

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

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

Sokkelen bør holdes under observasjon. God utlufting ivaretas.

Toppliste på grunnmursplast bør etableres.

Grunnmursplast bør etableres der det mangler.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

For videre omtale se "rom under terreng".

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

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

Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak:

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

Rom under terreng

Oppsummering:

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

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 25,5 ved piggmåling.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

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

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

Anbefalte tiltak:

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

Ytterligere undersøkelser anbefales utført for å få kartlagt årsak og om det er skader som kan knyttes til fukt i veggene.

Forholdet bør ses i sammenheng med punkt om «drenering».

Balkong, terrasse, platting:

Delvis takoverbygd balkong.

Oppsummering:

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på underliggende bjelkelag.

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.

Deler av balkongen er tekket med papp.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utkraget luftbalkong

Oppsummering:

Det registreres noe mose på tekkingen.

Det registreres fuktmerker og malingsavskalling på rekkverk, samt fuktmerker og mugg på panelet på balkongens underside. Dette tyder på at tekkingen ikke er tett.

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

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

Balkongen er tekket med papp

Anbefalte tiltak:

Tekkingen bør skiftes.

Panel på undersiden bør vaskes/renses eller skiftes.

Overflatebehandling må påregnes.

Konstruksjon under tekkingen bør kontrolleres for skader som ikke er synlige, da det ikke kan utelukkes skjulte skader mtp. at tekkingen ikke er tett.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Karmer er værslitte.

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

Balkongdør på soverom tar i karm/terskel og har behov for justering. Vrider på denne døren er i tillegg feilmontert.

Det registreres noe slarke i vridere på enkelte vinduer.

Det registreres ufullstendige beslag ifm lås/vrider på ytterdør.

Det registreres lakk/malingsavskalling og mosegroing på enkelte beslag.

Anbefalte tiltak:

Utbedringer av nevnte forhold må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering:

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

Kledningen er stedvis værslitt.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

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

Det er stedvis registrert manglende bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak.

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

Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det registreres at enkelte deler av undertaket (Ranitplater) har løsnet og henger delvis ned. Taktekingen er da synlig fra loftet, og undertaket har da mistet deler av sin hensikt, som er tetting.

Anbefalte tiltak:

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Utbedring/innfesting av løst undertak må utføres.

Renner og nedløp

Oppsummering:

Det registreres lekkasje på takrenne.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av lekkasje på takrenner må utbedres.

Taktekking

Oppsummering:

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

Det er bulker i takplater.

Anbefalte tiltak:

Fjerning av mose anbefales.

Utbedring av bulker i takpanner anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stuen. Avviket er målt til 18 mm.

Det registreres flere tilsvarende små skjevheter i boligen.

Det opplyses om at fugemasse på gulvflis i entre delvis er sprukket opp/løsnet, samt at en langskjøt på

laminatgulvet er sprukket opp. Dette er ved stuevinduer.

Anbefalte tiltak:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, samt nevnte avvik ifm. flisefuger og oppsprukket laminatskjøt.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en

luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

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

Anbefalte tiltak:

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Det henvises forøvrig til rapport fra Brannvesenet Midt IKS for utfyllende/mere informasjon.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:

Det registreres fuktmerker/fuktskader inne i benkeskap under vask pga drypplekkasje fra avløpsrør til vask.

Om det er fuktskader på laminatgulv/gulv under benkeskapet er ukjent og bør kontrolleres når det er mulig.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Drypplekkasje må stoppes og fuktskader/fuktmerker i benkeskap bør utbedres.

Avløpsrør

Oppsummering:

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

Det registreres en drypplekkasje fra avløpsrør under kjøkkenvask.

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker.

Anbefalte tiltak:

Drypplekkasje under kjøkkenvask må utbedres.

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

Vannledninger

Oppsummering:

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

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

Stoppekran er plassert på bod.

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

For å få TG-1 må vannrør fra byggeåret skiftes ut.

Anbefalte tiltak:

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

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

Våtrom:

Bad i sokkel Oppsummering av overflater:

Det opplyses om at det er 2 sluk i rommet.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

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

Anbefalte tiltak overflater:

Forholdet med bom i flis anbefales observert over tid (se om fuger sprekker eller om flis løsner) for å få klarhet i om forholdet er under utvikling eller ikke. Badet fungerer med dette avviket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Membran er synlig under klemring på den ene sluken, men kunne ikke ses på sluk i dusjnisen. Korrekt utførelse kan derfor ikke fastslås.

Rørgjennomføring under servant er kun tett med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Kontroll av membran ved sluk i dusj bør gjøres om det blir mulig.

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

Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Gummipakning med magnetlist på dusjdør er skadet/ødelagt.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Skadet gummilist med magnet på dusjdør må skiftes.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Oppsummering av ventilasjon:

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

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

Oppsummering av fukt:

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt. Det opplyses at målingene er foretatt på gulv og vegg på et rom som er under bakkenivå, og mot ytterveggen da dusjsonen er mot yttervegg. Registrert fukt kan skyldes fuktinntrengning fra utsiden da dreneringen er gammel og det ikke er registrert bruk av grunnmursplast veggens ytterside. Det opplyses om at det ble registrert fukt i samme vegg på tilstøtende rom ved hulltaking og piggmåling.

Anbefalte tiltak fukt:

Forholdet med fukt bør undersøkes nærmere og kontrolleres jevnlig for å avklare om det er under utvikling.

Forholdet kan også ses på i sammenheng med punkt om «drenering» og «rom under terreng».

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater:

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

Vannsikkerheten er ivaretatt.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsatt bruke et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering/utbedring.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det registreres bruk av klemring, men membran er ikke synlig.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Det er panel på store deler av veggene.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det bør om mulig kontrolleres om det er brukt membran.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr:

Dører til dusjkabinettet er løse.

Toalettsete og lokk er løse/skadet.

Skuffer på servantskapet tar i hverandre/skapet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dører til dusjkabinettet må festes.
Toalettsete og lokk må skiftes.
Skuffer på servantskap må justeres.

Oppsummering av ventilasjon:
Tidligere mekanisk avtrekk som nå er frakoblet.
For smal tilluftspalte ved dør.
Anbefalte tiltak ventilasjon:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og bedre tilluft ved dør.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater:
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom vegg til utvendig bod.
Anbefalte tiltak overflater:
Vaskerommet fungerer med dagens tilstand da det ikke utsettes for fritt vann, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablert høyere vanntett sjikt ved dør og/eller fall mot sluk på hele rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:
Det er registrert bruk av klemring, men membran er ikke synlig.
Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater, noe som avviker fra monterings anvisninger.
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:
Det bør om mulig kontrolleres om det er brukt membran.

Oppsummering av ventilasjon:
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.
Anbefalte tiltak ventilasjon:
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Forhold som har fått TG3:
Ingen.

Lovlighet:
Det er ikke samsvar mellom tegningene undertegnede har mottatt og boligen slik den fremstår i dag. Tidligere eier(e) har utført en del endringer i sokkeletasjen som ikke er tegnet inn. Det bør undersøkes om det foretatt bruksendringer det ikke er søkt om.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 05.11.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggeår:

1998-2008

Arbeider opplyst utført av tidligere eier - kilde tidligere tilstandsrapport samme bygg:

- Lite tilbygg mot nordøst med utvidelse av entrè, soverom og nytt bad i 1. etasje i 1998.
- Tilbygg med utvidelse av stue mot sør i 2000. - Endring av planløsning i sokkel i 2003.
- Utbygd karnapp og flytting av kjøkken i 2004. - Endring av nedgang til sokkel og etablerte ny stue i sokkel i 2004.
- Skiftet taktekking i 2004. - Etablerte nytt bad i sokkel i 2008.
- Etablerte nytt vaskerom i sokkel i 2008.

2015

Monterte plater på vegger på vaskerom i kjeller - opplyst i egenerklæring. Nytt sikringsskap og store utskiftninger på el-anlegget - opplyst i egenerklæring. Samsvarserklæring er forevist. Lagt nytt gulv og panelplater på de fleste rom i boligen - arbeid utført som egeninnsats.

2016

Skiftet to vinduer, egeninnsats - opplyst i egenerklæringen og på befaring. Skiftet 2 ytterdører - opplyst av eier. Nytt terrassedekke, egeninnsats - opplyst av eier.

2017

Ny kjøkkeninnredning, montert av Kvik - opplyst av eier.

2019

Etterisolerte loftet - egeninnsats. Opplyst av eier.

TV/Internett/Bredbånd

Tv/internett fra Ntebb/Altibox

Parkering

På egen gårdsplass.

Enkel garasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

90446710

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.

Selger opplyser i egenerklæringen at det har vært observert skjeggkre i boligen. Skjeggkre er et beslektet insekt av sølvkre. Det lever kun innendørs og trives best ved høy fuktighet, men sammenlignet med sølvkre kan de klare seg også i tørrere miljøer. Skjeggkre er observert i bygg over hele landet, og mange av funnene er fra nyere og moderne boliger. Selv om det per i dag ikke er en kjent metode for å utrydde skjeggkre, finnes det tiltak som kan redusere antall skjeggkre betydelig. Anbefalte tiltak er bl.a. bruk av limfeller og hyppig renhold for å fjerne næringstilgangen. Skjeggkre gjør liten skade, men kan virke sjenerende.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk og ved.

Følgende er opplyst fra Brannvesenet Midt IKS ved kontroll 12.11.2024:

Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Teglskorsteinen er kledd inn på 2 sider i kjeller, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.
2. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Sotluke har for liten avstand til brennbart materiale. Kravet er 30cm.

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

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

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 950 000

Kommunale avgifter

Kr 21 858

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendommen har vannmåler.

Vannmålerstand pr 01.01.2024: 3430 m³. Målerstanden er stipulert pga. manglende avlesning.

Totalt utfakt. forskudd 2024: 38 m.³

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.-.

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

Formuesverdi primær

Kr 919 767

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 495 113

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 195, bruksnummer 230 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst fra Brannvesenet Midt IKS ved kontroll 12.11.2024:

Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Teglskorsteinen er kledd inn på 2 sider i kjeller, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.
2. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Sotluke har for liten avstand til brennbart materiale. Kravet er 30cm.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/195/230:

30.01.1969 - Dokumentnr: 435 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 75 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 267

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

19.12.1968 - Dokumentnr: 5105 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 8,730

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
MED FLERE BESTEMMELSER
PRIORITETSBEST.

19.12.1968 - Dokumentnr: 5105 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 99 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 8,730
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
BESTEMMELSER OM GJERDEPLIKT
MED FLERE BESTEMMELSER
PRIORITETSBEST.

30.01.1969 - Dokumentnr: 435 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 75 år
FRAMFESTEKONTRAKT
ÅRLIG AVGIFT NOK 267
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

30.01.1969 - Dokumentnr: 434 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:195 Bnr:208

01.01.2018 - Dokumentnr: 112797 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:195 Bnr:230

01.01.2020 - Dokumentnr: 526163 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:195 Bnr:230

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 12.06.1970.
Ferdigattesten har følgende anmerkninger:
Utvendig puss av grunnmuer mangler.
Det gjenstår endel arbeide i kjeller.
Beslag under inngangsdør i kjeller mangler.
Rekkverk ved kjellertrapp må fastgjøres snarest.
Garasjen mangler brannherdig kledning, dette bes utført snarest og innen 01.09.1970.

Det er ikke samsvar mellom tegningene undertegnede har mottatt og boligen slik den fremstår i dag. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er foretatt en del endringer i sokkeletasjen som ikke er tegnet inn. Det bør undersøkes om det foretatt bruksendringer det ikke er søkt om.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.06.1970.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/ stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål bolig.

Kopi av kart og bestemmelser for kommunedelveplan sentrum datert 25.10.2018 med ID 50042018002, kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

74 990 (Omkostninger totalt)

90 890 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

93 690 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 024 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 040 890 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 043 690 (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 74 990

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 49.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger
13 900 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
1 750 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
10 000 Tilretteleggingsgebyr
1 250 Utleggsgebyr
1 875 Visninger per stk.
500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
450 Utlegg festeopplysninger Steinkjer kommune, faktura 40438646
4 428 Utlegg fotograf (ca. 2000 dyrere hvis vi ønsker drone) Faktura 259042
18 000 Utlegg takst/tilstandsrapport (Ca. Pris, kan variere på noen 100 lapper.)
480 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk. x 2 stk.

Totalt kr: 91 075

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

Oppdragsansvarlig

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Ansvarlig megler

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

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

Salgsoppgavedato

14.05.2025





















Plantegning

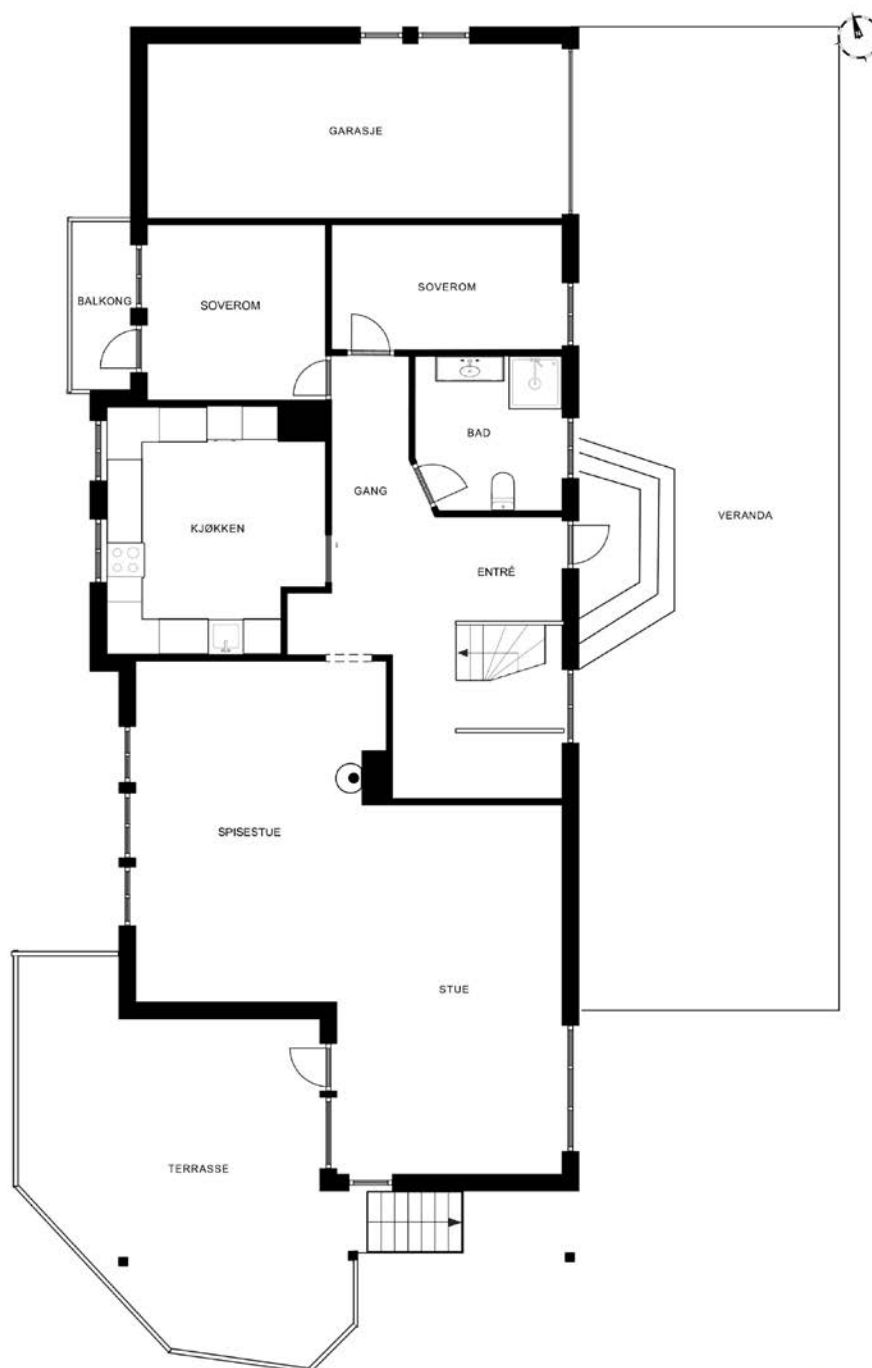


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

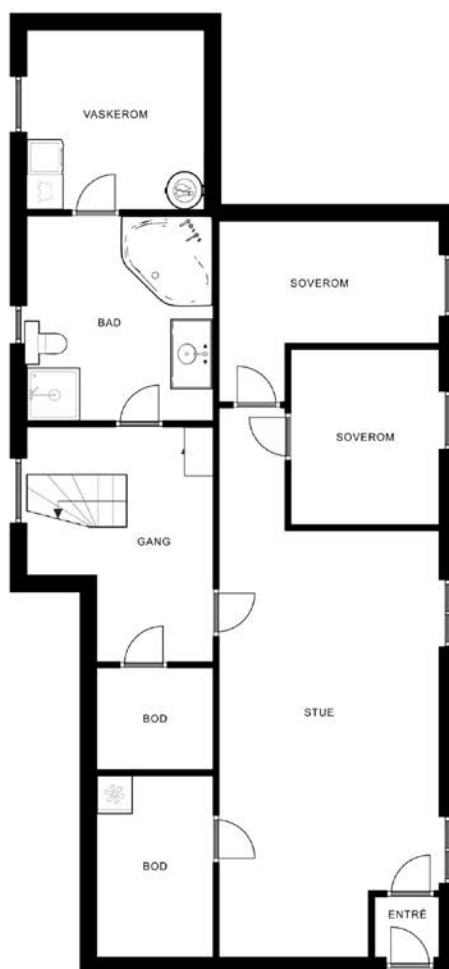


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

Helgesmark 27 7716 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1970

BRA: 227 m²

BRA-i: 196 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

8

TG-2

28

TG-3

0

TG-IU

2

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24416>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres stedvis grunnmursplast. Grunnmursplasten er registrert ved tilbygget og på nedre side av boligen. Med bakgrunn i byggeår er det sannsynligvis ikke etablert grunnmursplast på resterende del av boligen.

Det mangler toppliste på grunnmursplasten.

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

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

Taknedløp er stedvis avsluttet over bakken.

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt en vektprosent fukt på 25,5 ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

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

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

Anbefalte tiltak

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

Sokkelen bør holdes under observasjon. God utlufting ivaretas.

Toppliste på grunnmursplast bør etableres.

Grunnmursplast bør etableres der det mangler.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

For videre omtale se "rom under terreng".

Grunnmur og fundament

Oppsummering

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

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

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

Rom under terreng

Oppsummering

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

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 25,5 ved piggmåling.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

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

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

Anbefalte tiltak

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

Ytterligere undersøkelser anbefales utført for å få kartlagt årsak og om det er skader som kan knyttes til fukt i veggene.

Forholdet bør ses i sammenheng med punkt om «drenering».

Balkong, terrasse, platting: Delvis takoverbygd balkong.

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Det registreres skjevheter i søyler og fundament.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på underliggende bjelkelag.

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.

Deler av balkongen er teknet med papp.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Utkraget luftbalkong.

Oppsummering

Det registreres noe mose på tekkingen.

Det registreres fuktmerker og malingsavskalling på rekkverk, samt fuktmerker og mugg på panelet på balkongens underside. Dette tyder på at tekkingen ikke er tett.

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

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

Balkongen er teknet med papp.

Anbefalte tiltak

Tekkingen bør skiftes.

Panel på undersiden bør vaskes/renses eller skiftes.

Overflatebehandling må påregnes.

Konstruksjon under tekkingen bør kontrolleres for skader som ikke er synlige, da det ikke kan utelukkes skjulte skader mtp at tekkingen ikke er tett.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

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

Balkongdør på soverom tar i karm/terskel og har behov for justering. Vrider på denne døren er i tillegg feilmontert.

Det registreres noe slarke i vridere på enkelte vinduer.

Det registreres ufullstendige beslag ifm lås/vrider på ytterdør.

Det registreres lakk/malingsavskalling og mosegroing på enkelte beslag.

Anbefalte tiltak

Utbedringer av nevnte forhold må påregnes.

Yttervegger

Oppsummering

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

Kledningen er stedvis værslitt.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

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

Det er stedvis registrert manglende bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak

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

Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det registreres at enkelte deler av undertaket (Ranitplater) har løsnet og henger delvis ned. Taktekkingen er da synlig fra loftet, og undertaket har da mistet deler av sin hensikt, som er tetting.

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Utbedring/innfesting av løst undertak må utføres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres lekkasje på takrenne.

Anbefalte tiltak

Utbedring av lekkasje på takrenner må utbedres.

Taktekking

Oppsummering

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

Det er bulker i takplater.

Anbefalte tiltak

Fjerning av mose anbefales.

Utbedring av bulker i takpanner anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stuen. Avviket er målt til 18 mm.

Det registreres flere tilsvarende små skjevheter i boligen.

Det opplyses om at fugemasse på gulvflis i entre delvis er sprukket opp/løst, samt at en langskjøl på laminatgulvet er sprukket opp. Dette er ved stuevinduer.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, samt nevnte avvik ifm flisefuger og oppsprukket laminatskjøl.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.

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

Anbefalte tiltak

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.

Det henvises forøvrig til rapport fra Brannvesenet Midt IKS for utfyllende/mere informasjon.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fuktmerker/fuktskader inne i benkeskap under vask pga drypplekkasje fra avløpsrør til vask. Om det er fuktskader på laminatgulv/gulv under benkeskapet er ukjent og bør kontrolleres når det er mulig.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Drypplekkasje må stoppes og fuktskader/fuktmerker i benkeskap bør utbedres.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Det registreres en drypplekkasje fra avløpsrør under kjøkkenvask.

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker.

Anbefalte tiltak

Drypplekkasje under kjøkkenvask må utbedres.

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

Vannledninger

Oppsummering

Fordelerskap er plassert på vaskerom.

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

Stoppekran er plassert på bod.

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

For å få TG-1 må vannrør fra byggeåret skiftes ut.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Oppsummering av overflater

Det opplyses om at det er 2 sluk i rommet.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

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

Anbefalte tiltak overflater

Forholdet med bom i flis anbefales observert over tid (se om fuger sprekker eller om flis løsner) for å få klarhet i om forholdet er under utvikling eller ikke. Badet fungerer med dette avviket.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran er synlig under klemring på den ene sluken, men kunne ikke ses på sluk i dusjsjisen. Korrekt utførelse kan derfor ikke fastslås.

Rørgjennomføring under servant er kun tettet med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Kontroll av membran ved sluk i dusj bør gjøres om det blir mulig.

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Gummipakning med magnetlist på dusjdør er skadet/ødelagt.

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Skadet gummilist med magnet på dusjdør må skiftes.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Oppsummering av fukt

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt. Det opplyses at målingene er foretatt på gulv og vegg på et rom som er under bakkenivå, og mot ytterveggen da dusjsjonen er mot yttervegg. Registrert fukt kan skyldes fuktinntrengning fra utsiden da dreneringen er gammel og det ikke er registrert bruk av grunnmursplast veggens ytterside. Det opplyses om at det ble registrert fukt i samme vegg på tilstøtende rom ved hulltaking og piggmåling.

Anbefalte tiltak fukt

Forholdet med fukt bør undersøkes nærmere og kontrolleres jevnlig for å avklare om det er under utvikling.

Forholdet kan også ses på i sammenheng med punkt om «drenering» og «rom under terreng».

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater

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

Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Enkelte flis er skadet / sprukket.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsatt bruke et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering/utbedring.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres bruk av klemring, men membran er ikke synlig.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Det er panel på store deler av veggene.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør om mulig kontrolleres om det er brukt membran.

Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet.

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

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Dører til dusjkabinettet er løse.

Toalettsete og lokk er løse/skadet.

Skuffer på servantskapet tar i hverandre/skapet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dører til dusjkabinettet må festes.

Toalettsete og lokk må skiftes.

Skuffer på servantskap må justeres.

Oppsummering av ventilasjon

Tidligere mekanisk avtrekk som nå er frakoblet.

For smal tilluftspalte ved dør.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og bedre tilluft ved dør.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.

Det er gjennomføring av avtrekksskanal gjennom vegg til utvendig bod.

Anbefalte tiltak overflater

Vaskerommet fungerer med dagens tilstand da det ikke utsettes for fritt vann, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablert høyere vanntett sjikt ved dør og/eller fall mot sluk på hele rommet.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er registrert bruk av klemring, men membran er ikke synlig.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør om mulig kontrolleres om det er brukt membran.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Det er etablert en krypkjeller under garasjen.

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren må etableres og inspeksjon bør gjøres.

Varmesentral

Oppsummering

Det er ikke registrert et fyringsanlegg for olje i boligen, men det er rørføringer utenfor boligen til en gammel oljetank. Om denne er fjernet eller ikke er ukjent.

Anbefalte tiltak

Det bør kontrolleres om oljetank er fjernet. Om den ikke er det må sanering/fjerning utføres.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke samsvar mellom tegningene undertegnede har mottatt og boligen slik den fremstår i dag. Tidligere eier(e) har utført en del endringer i sokkeletasjen som ikke er tegnet inn. Det bør undersøkes om det foretatt bruksendringer det ikke er søkt om.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.11.2024

Rapportdato
22.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Anders Setten**
Navn: **Steinkjer Kommune**
Navn: **By Brug AS**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:
Takstfullmektig

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.
Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.
Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Helgesmark 27, 7716 Steinkjer**
Kommunenr: **5006** Gårdsnr: **195** Bruksnr: **230** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1970 - Basert på ferdigattest datert 12/3-1970.**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

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

Overflater med noen bruksmerker og slitasje på grunn av alder, men det registreres ikke skader/slitasje ut over det som kan forventes med tanke på alder.

Det registreres også noen uferdige overflater/arbeider, bl.a. i vindfang og bod i sokkel.

Uthuset er ikke tilstandsvurdert.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1998-2008	Arbeider opplyst utført av tidligere eier - kilde tidligere tilstandsrapport samme bygg: - Lite tilbygg mot nordøst med utvidelse av entrè, soverom og nytt bad i 1.etasje i 1998. - Tilbygg med utvidelse av stue mot sør i 2000. - Endring av planløsning i sokkel i 2003. - Utbygd karnapp og flytting av kjøkken i 2004. - Endring av nedgang til sokkel og	Nei

	etablerte ny stue i sokkel i 2004. - Skiftet takteking i 2004. - Etablerte nytt bad i sokkel i 2008. - Etablerte nytt vaskerom i sokkel i 2008.	
2015	Monterte plater på vegger på vaskerom i kjeller - opplyst i egenerklæring. Nytt sikringsskap og store utskiftninger på el-anlegget - opplyst i egenerklæring. Samsvarserklæring er forevist. Lagt nytt gulv og panelplater på de fleste rom i boligen - arbeid utført som egeninnsats.	Ja
2016	Skiftet to vinduer, egeninnsats - opplyst i egenerklæringen og på befaring. Skiftet 2 ytterdører - opplyst av eier. Nytt terrassedekke, egeninnsats - opplyst av eier.	Nei
2017	Ny kjøkkeninnredning, montert av Kvik - opplyst av eier.	Nei
2019	Etterisolerte loftet - egeninnsats. Opplyst av eier.	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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	227	196	31	0	30
Uthus	9	0	9	0	0
Totalt m²	236	196	40	0	30

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	100	87	13	0	0
1. etasje	127	109	18	0	30
Totalt m²	227	196	31	0	30

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	100	75	25	Vindfang, 2 ganger, bad, vaskerom, kjellerstue og 2 soverom.	Utvendig bod og 2 innvendige boder.
1. etasje	127	109	18	Entre, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.	Garasje.
Totalt m²	227	184	43		

Bygning: Uthus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	9	0	9	0	0
Totalt m²	9	0	9	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	9	0	9		Bod
Totalt m²	9	0	9		

Kommentar til arealberegning

Areal i underetasjen på uthuset er ikke målt opp da det er et åpent areal.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dreneringen er opplyst skiftet på boligens nedre side (mot vest) i 2020.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuksikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	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?	Ja

Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres stedvis grunnmursplast. Grunnmursplasten er registrert ved tilbygget og på nedre side av boligen. Med bakgrunn i byggeår er det sannsynligvis ikke etablert grunnmursplast på resterende del av boligen.

Det mangler topplst på grunnmursplasten.

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

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

Taknedløp er stedvis avsluttet over bakken.

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling. Det ble målt en vektprosent fukt på 25,5 ved piggmåling i trevirke ifm hulltaking.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Sokkelen bør holdes under observasjon. God utlufting ivaretas.

Toppliste på grunnmursplast bør etableres.

Grunnmursplast bør etableres der det mangler.

Tiltak på dreneringen kan ikke utelukkes.

For videre omtale se "rom under terreng".

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur

Grunnmur m/underetasje

Type byggegrunn

Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller

Betong, Lettklinker (lecastein eller lign)

Grunnmur på opprinnelig del av boligen er av betong, mens grunnmuren på tilbygget er av lecablokker.

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-2

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

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av kryp kjeller

TG-IU

Det er etablert en kryp kjeller under garasjen.

Kryp kjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til krypkjelleren må etableres og inspeksjon bør gjøres.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ikke kontrollerbart

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

Nei

Oppsummering av støttemur**TG-1**

Det er oppført en støttemur i naturstein. Det er vanskelig å si om den har endret seg siden oppføring da natursteinsmur er naturlig har sprekker og glipper mellom steinene også når de er nyoppført.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Det er foretatt arbeider etter byggeår. Bl.a. ble bad og vaskerom innredet i 2008.

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?

Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-2**

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

Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles et fuktinnhold som er over faregrensen for utvikling av skader. Det ble målt en vektprosent fukt på 25,5 ved piggmåling.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Ytterligere undersøkelser anbefales utført for å få kartlagt årsak og om det er skader som kan knyttes til fukt i veggene.

Forholdet bør ses i sammenheng med punkt om «drenering».

6.6 Balkong, terrasse, platting: Delvis takoverbygd balkong.

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en delvis takoverbygd balkong, fundamentert med støpte pillarer og forøvrig oppbygd med impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er opplyst oppført i år 2000 i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres skjevheter i konstruksjonen,	
Det registreres skjevheter i søyler og fundament.	
Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på underliggende bjelkelag.	
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.	
Deler av balkongen er tekket med papp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.7 Balkong, terrasse, platting: Utkraget luftbalkong.

Type	Balkong
Det er etablert en utkraget balkong.	
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?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres noe mose på tekkingen.	
Det registreres fuktmerker og malingsavskalling på rekkverk, samt fuktmerker og mugg på panelet på balkongens underside. Dette tyder på at tekkingen ikke er tett.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Balkongen er tekket med papp.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tekkingen bør skiftes.	
Panel på undersiden bør vaskes/renses eller skiftes.	
Overflatebehandling må påregnes.	
Konstruksjon under tekkingen bør kontrolleres for skader som ikke er synlige, da det ikke kan utelukkes skjulte skader mtp at tekkingen ikke er tett.	

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør og terrassedører med glass.	
Innvendige fyllingsdører.	
Et trevindu med koblet glass i sokkelen.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene er i all hovedsak fra 2004/2005.	
Balkongdører er datostemplet 1998 og 2004.	
Ytterdører opplyses av eier å være fra 2016.	
Vinduer på soverom i sokkel er opplyst fra 2016.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Karmen er værslitte.	
Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Balkongdør på soverom tar i karm/terskel og har behov for justering. Vrider på denne døren er i tillegg feilmontert.	
Det registreres noe slarke i vridere på enkelte vinduer.	
Det registreres ufullstendige beslag ifm lås/vrider på ytterdør.	
Det registreres lakk/malingsavskalling og mosegroing på enkelte beslag.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedringer av nevnte forhold må påregnes.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Boligen har stående tømmermannskledning på det meste av overflatene, men liggende kledning på øvre del av gavlvegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledningen er fra etablering av tilbygg og karnapp.	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader. Kledningen er stedvis værslitt. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er stedvis registrert manglende bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige. Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler. Inspeksjonen er begrenset til det som er synlig fra gardintrapp under loftsluken.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres svertesopp /muggsopp i undertak Det ble registrert misfarging i undertak mot raft, som er et symptom på utilstrekkelig lufting. Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det registreres at enkelte deler av undertaket (Ranitplater) har løsnet og henger delvis ned. Taktekkingen er da synlig fra loftet, og undertaket har da mistet deler av sin hensikt, som er tetting.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Utbedring/innfesting av løst undertak må utføres.

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er opplyst skiftet i 2004 i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres lekkasje på takrenne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av lekkasje på takrenner må utbedres.	

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
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?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.13 Takteking

Type teking	Metallplater
Tekking av Decra takpanner.	
Inspisert fra	På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen er opplyst skiftet i 2004 i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av takteking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Det er bulker i takplater.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Fjerning av mose anbefales.	
Utbedring av bulker i takpanner anbefales.	

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Det er etablert takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.	
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.	
Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).	
Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.	
Godkjent takstige er etablert.	

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulv i sokkel er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres stedvis knirk.	
Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stuen. Avviket er målt til 18 mm.	
Det registreres flere tilsvarende små skjevheter i boligen.	
Det opplyses om at fugemasse på gulvflis i entre delvis er sprukket opp/løsnet, samt at en langskjøl på laminatgulvet er sprukket opp. Dette er ved stuevinduer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik, samt nevnte avvik ifm flisefuger og oppsprukket laminatskjøl.	

6.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
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-2
Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Om det er en luftkanal i pipa kan siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert	
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.	
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).	
Tiltak for å øke avstanden til brennbart materiale må utføres.	
Det henvises forøvrig til rapport fra Brannvesenet Midt IKS for utfyllende/mere informasjon.	

6.17 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Det registreres fuktmerker/fuktskader inne i benkeskap under vask pga drypplekkasje fra avløpsrør til vask. Om det er fuktskader på laminatgulv/gulv under benkeskapet er ukjent og bør kontrolleres når det er mulig.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Drypplekkasje må stoppes og fuktskader/fuktmerker i benkeskap bør utbedres.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Kullfilter bør vaskes/renses jevnlig.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er ikke samsvar mellom tegningene undertegnede har mottatt og boligen slik den fremstår i dag. Tidligere eier(e) har utført en del endringer i sokkeletasjen som ikke er tegnet inn. Det bør undersøkes om det foretatt bruksendringer det ikke er søkt om.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 12/3-1970 er forevist.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Trapp

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?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-1
Det er ikke etablert håndløper på veggen i trappen, men det er mulighet til å støtte seg på avsats og vindusåpning. Sikkerheten vurderes derfor som ivaretatt.	

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av avløpsanlegget er antatt skiftet/etablert ifm etablering av bad og vaskerom i sokkel i 2008.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	
Det registreres en drypplekkasje fra avløpsrør under kjøkkenvask.	
Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Drypplekkasje under kjøkkenvask må utbedres.

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

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Synlige vannledninger er av kobber og "rør i rør" system.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av anlegget er skiftet. Antatt å være ifm etablering av bad og vaskerom i 2008.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Fordelerskap er plassert på vaskerom.	
Deler av vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Stoppekran er plassert på bod.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	
For å få TG-1 må vannrør fra byggeåret skiftes ut.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger fra byggeår bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.22 Elektrisk

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

Ja

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 19/10-2023. Avvik er rettet 31/10-2024 av Elman. Dokumentasjon via QR kode i sikringsskap.

6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral

TG-IU

Det er ikke registrert et fyringsanlegg for olje i boligen, men det er rørføringer utenfor boligen til en gammel oljetank. Om denne er fjernet eller ikke er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør kontrolleres om oljetank er fjernet. Om den ikke er det må sanering/fjerning utføres.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2004

Størrelse

Ca 300 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

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

6.25 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Naturlig ventiler med spalventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.26 Våtrom: Bad i sokkel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Det opplyses om at en downlightpære i himlingen har ødelagt innfesting og henger ned. Denne må repareres/skiftes.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er opplyst etablert i 2008 i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det opplyses om at det er 2 sluk i rommet.	
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	
Anbefalte tiltak overflater	
Forholdet med bom i flis anbefales observert over tid (se om fuger sprekker eller om flis løsner) for å få klarhet i om forholdet er under utvikling eller ikke. Badet fungerer med dette avviket.	

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Membran er synlig under klemring på den ene sluken, men kunne ikke ses på sluk i dusjnisen. Korrekt utførelse kan derfor ikke fastslås.	
Rørgjennomføring under servant er kun tettet med fugemasse / silikon.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	
Kontroll av membran ved sluk i dusj bør gjøres om det blir mulig.	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sisterner, et badekar og en dusjnise.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Gummipakning med magnetlist på dusjdør er skadet/ødelagt.	
Det er ikke etablert noen dreinsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Skadet gummilist med magnet på dusjdør må skiftes.	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten dreinsåpning.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	
Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-2
Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.	
Det er utført søk med fuktindikator i overflater i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt. Det opplyses at målingene er foretatt på gulv og vegg på et rom som er under bakkenivå, og mot ytterveggen da dusjonen er mot yttervegg. Registrert fukt kan skyldes fuktinntrengning fra utsiden da dreneringen er gammel og det ikke er registrert bruk av grunnmursplast veggens ytterside. Det opplyses om at det ble registrert fukt i samme vegg på tilstøtende rom ved hulltaking og piggmåling.	
Anbefalte tiltak fukt	
Forholdet med fukt bør undersøkes nærmere og kontrolleres jevnlig for å avklare om det er under utvikling.	
Forholdet kan også ses på i sammenheng med punkt om «drenering» og «rom under terreng».	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv, flis og malt panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er opplyst renover i 1998 i tidligere tilstandsrapport på samme bygg.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det blir ikke målt fall til sluk på badet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt. Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Enkelte flis er skadet / sprukket.	
Anbefalte tiltak overflater	
Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales det å fortsatt bruke et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning i påvente av en oppgradering/utbedring.	

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-2
Det registreres bruk av klemring, men membran er ikke synlig. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann. Det er panel på store deler av veggene. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det bør om mulig kontrolleres om det er brukt membran. Lokal utbedring rundt rørføringer anbefales for bedre sikkerhet. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å fortsatt bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, et klosett og et dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Dører til dusjkabinettet er løse. Toalettsete og lokk er løse/skadet. Skuffer på servantskapet tar i hverandre/skapet.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Dører til dusjkabinettet må festes. Toalettsete og lokk må skiftes. Skuffer på servantskap må justeres.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Tidligere mekanisk avtrekk som nå er frakoblet. For smal tilluftspalte ved dør.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og bedre tilluft ved dør.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

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

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.28 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv, flis og våtromsplater på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Vaskerommet ble etablert i 2008. Opplyst i tidligere takstrappreport.

Våtromsplater på vegger ble etablert i 2015. Opplyst av eier.

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

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? Nei

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

Er det registrert knirk i gulvet? Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.	
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom vegg til utvendig bod.	
Anbefalte tiltak overflater	
Vaskerommet fungerer med dagens tilstand da det ikke utsettes for fritt vann, men på grunn av påviste forhold anbefales det etablert høyere vanntett sjikt ved dør og/eller fall mot sluk på hele rommet.	

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?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er registrert bruk av klemring, men membran er ikke synlig.	
Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater, noe som avviker fra monterings anvisninger.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det bør om mulig kontrolleres om det er brukt membran.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert opplegg til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
---	-----

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt

TG-1

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong eller er i utvendig bod, og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Rommet er ikke utsatt for fritt vann, så sannsynligheten for fukt er minimal. Det er likevel foretatt fuktsøk på overflater i rommet. Fuktsøk viste ingen utslag på vegger, men svakt forhøyede verdier på gulv.

Forholdet vurderes til TG-1, men anbefales likevel jevnlig kontrollert over tid for å utelukke fuktproblematikk.

Dokumentasjon

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

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240275	
Selger 1 navn	
Anders Setten	
Gateadresse	
Helgesmark 27	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7716
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2015
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	4
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	90446710

Document reference: 1708240275

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Monterte plater på vegger på vaskerom i kjeller.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har vært observert i kjeller for litt tid tilbake

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 faglært

Beskrivelse

Store utskiftninger av det elektriske anlegget, blant annet nytt sikringsskap

Arbeid utført av

Elman

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

Eltilsynet utførte kontroll i oktober 2023. Alle feil og merknader er utbedret.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har utført gulvlegging og montering av panelplater selv. Skiftet to vinduer. Lagt gulv på terrasse.

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

Lagt nytt terrassegulv selv.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708240275

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708240275

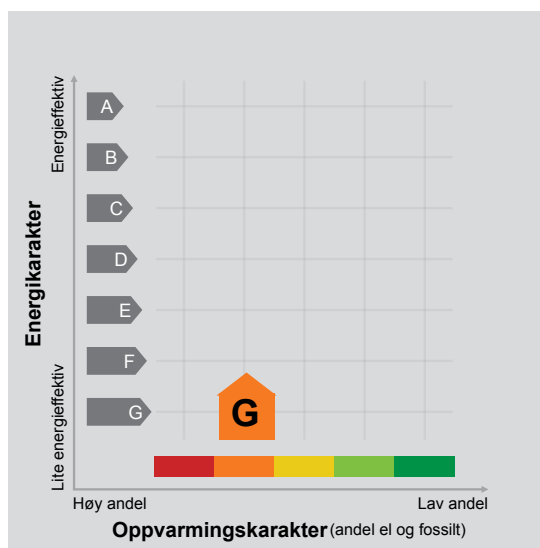
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anders Setten	62d3639eeb192974712dde6 85269f09f94014ece	07.11.2024 13:38:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240275

- 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	Helgesmark 27
Postnummer	7716
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	195
Bruksnummer	230
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184972972
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-50388
Dato	13.11.2024



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

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

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

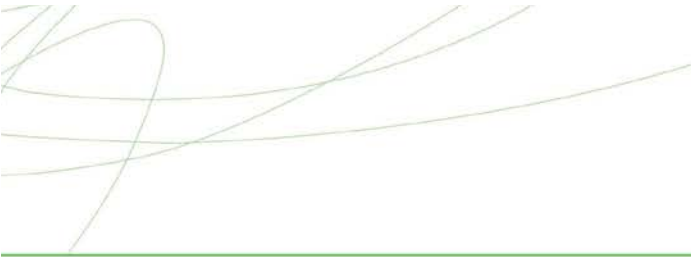
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 16 826 kWh pr. år

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

10 200 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	4 500 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

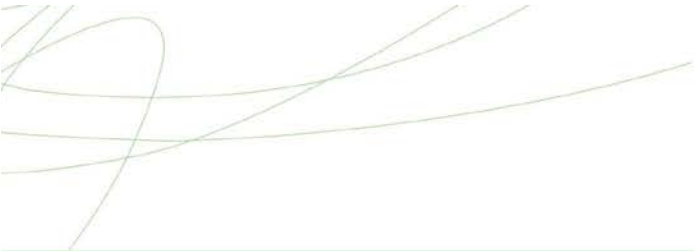
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner
- Spar strøm på kjøkkenet

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

- Luft kort og effektivt
- Montering tetningslister

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



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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1970
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	227
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 3: 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 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: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Montering tetningslister

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 15: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

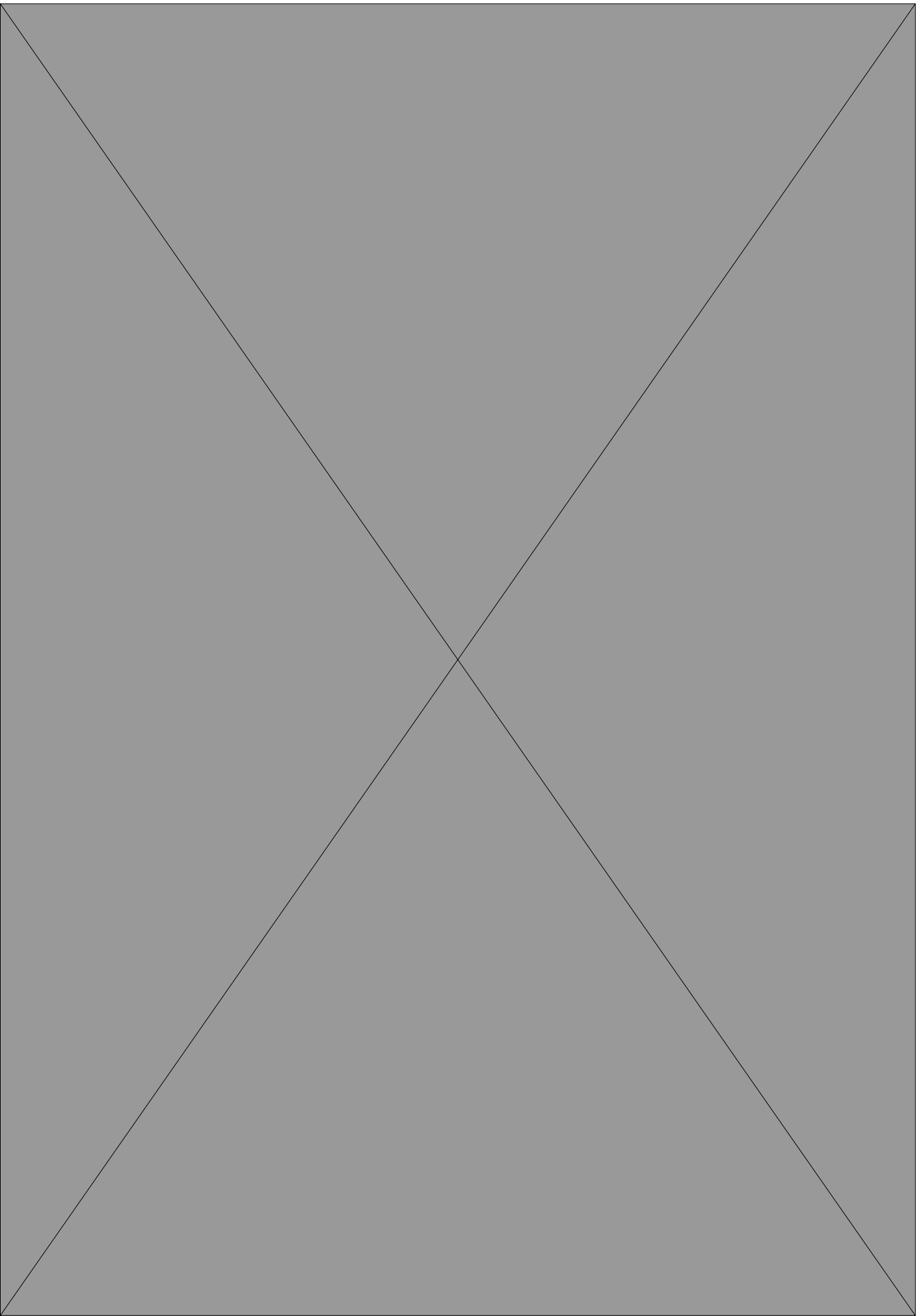
Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

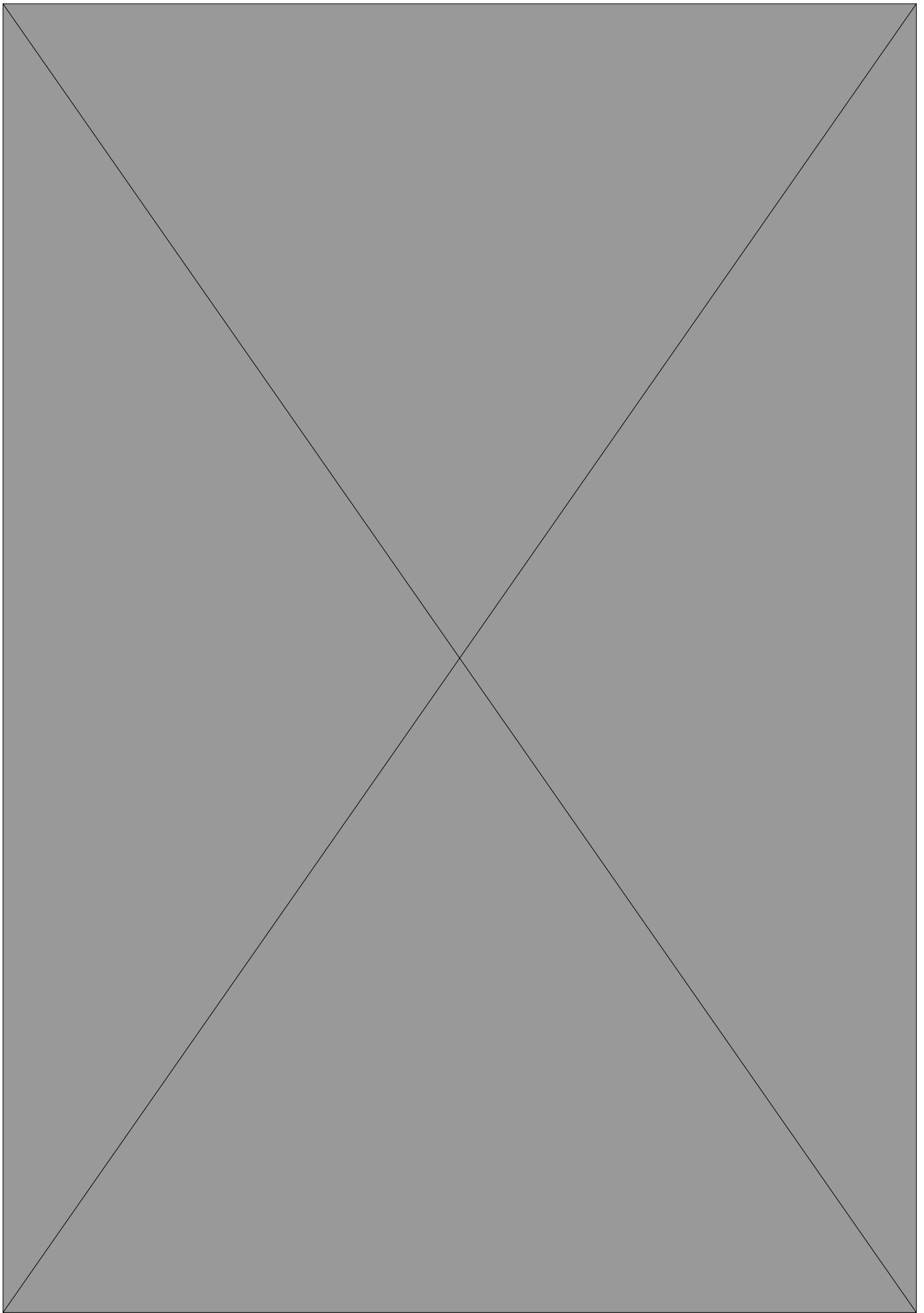
Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

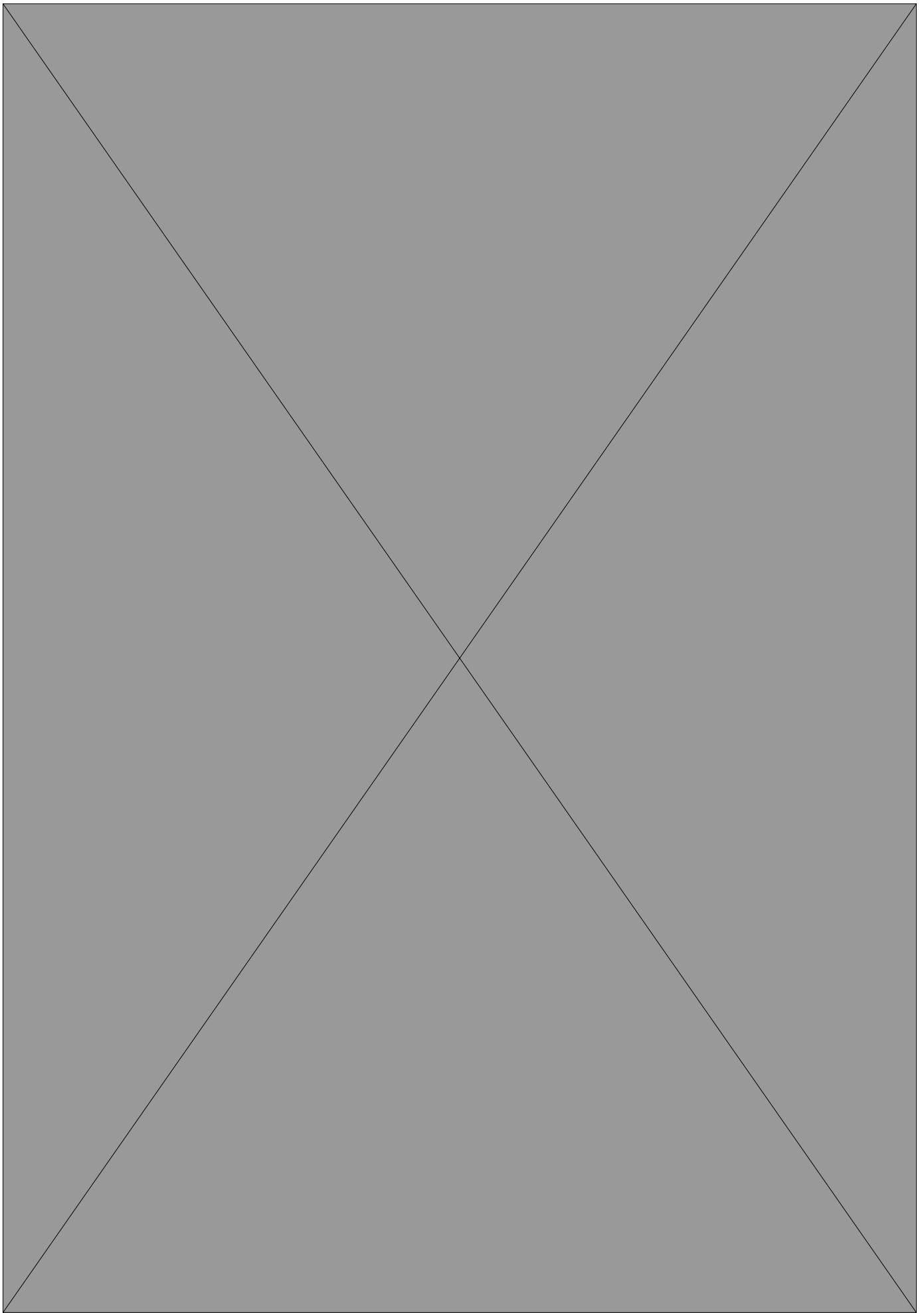
Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 22: 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.







Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

Do. 435 011 301 / 1169
Indkom: Sørenskriveren 2010

FESTEKONTRAKT¹⁾

§ 1.

Partene og tomta.

Steinkjer kommune

Undertegnede

født _____ fester
som eier av eiendommen _____

festetomt nr. 7, gnr. 195, bnr. 1

Eiendommens navn (evt. velnavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Steinkjer kommune, Nord-Trøndelag fylke

fester herved bort til Harald Nilsen

født 30.9.39 en hustomt stor 980,9 m² av eiendommen, betegnet Tomt nr. 27 -

Til det nevnte tomteområde blir ved beregning av festeavgiften å
tillegge festerens andel av § 2-lagt gategrunn, som settes til
128,0 m².

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Tomtas form og størrelse forøvrig framgår av vedheftede
skisse.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 266,14, kronertohundresekstisjeksl4/0

beregnet etter 4 % om året av tomteverdi kr. -----

Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hvert års 1. februar

og 1. september.

1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.

Når festekontrakten sendes til tinglysing må:

- avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
- tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
- et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.

På ligger Sam. a. Sørensen i Oslo
4-63.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder ^{kommunen} grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal ^{kommunen} grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er ^{kommunen} grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være ⁷⁵ år.

Person som mottar eller får tildelt utleie av eiendom vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår, så lenge den er pliktig til etter lovlige skjønn å overta bygningene på tomta og godtgjøre verdiskningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bevilget av festeren og dennes leiddjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

- Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
- Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- Husbanken eller kommunen i tilfelle av festedighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

- Innfestningspenger betaler festeren forskuddsvis en gang for alle kr. 266,14.
- Festeren skal betale den på denne tomt fallende forholdsmessige del av utgiftene til opparbeidelse av gate, plasser og anlegg av kloakk i området, jfr. formannskapets vedtak av 28.12.67.
Beløpet blir å betale i sin helhet når fordeling av anleggskostnaden foreligger.

3. Festeavgiften kan kreves regulert opp eller ned hvert 10. år etter endringer i rentenivået og/eller eiendommens verdi regulert etter engrosprisindeksen. Regulering av leien skal godkjennes av vedk. offentlige myndighet. Dersom ingen offentlig myndighet på den tid har kompetanse til avgjørelse av slike forhold, skal avgjørelsen treffes ved voldgift hvis partene ikke blir enige.
4. Festeren betaler den eiendomsskatt og andre offentlige avgifter som måtte falle på tomten.
5. Eventuell fredning (inngjerding) av tomten påhviler festeren. Den stående skog på arealet skal tilfalle grunneieren. Enkelte prydtreer kan dog settes igjen etter bygningssjefens plan.
6. Nærværende bortfeste skjer med hjemmel av Feste kontrakt av 22.12.67, tgl. 10.12.68 mellom eieren av Helgesmark, gnr.195, bnr.1 i Steinkjer, og Steinkjer kommune. Bestemmelsene i kontrakten av 22.12.67 gjelder også for nærværende festeforhold i den utstrekning disse kan få betydning for dette. Fra denne kontrakt hitsettes:
 pkt. 2: Festetiden skal være 99 år, regnet fra 1. januar 1968.
 " 4: Etter festetidens utløp har kommunen eller de resp. framleiere rett til innløsning på grunnlag av tomteverdien på innløsnings tiden. Dog skal det gjøres fradrag for verdiløst som måtte skyldes påkostninger og/eller forbedringer av tomten som kommunen eller framleieren har tilført denne. Retten til innløsning er betinget av at grunneieren ikke på rimelige vilkår vil forlenge festet.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av festeren

§ 10.

Ikrafttreden.

1. januar 1969.

Denne kontrakt trer i kraft

Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som kommunen og grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier:

Som fester:

Steinkjer den 10. januar 1969.

den 30/1 69

Steinkjer kommune

(grunneier)
hovedfester

Harald Wilken

(fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 21 år.

1. _____

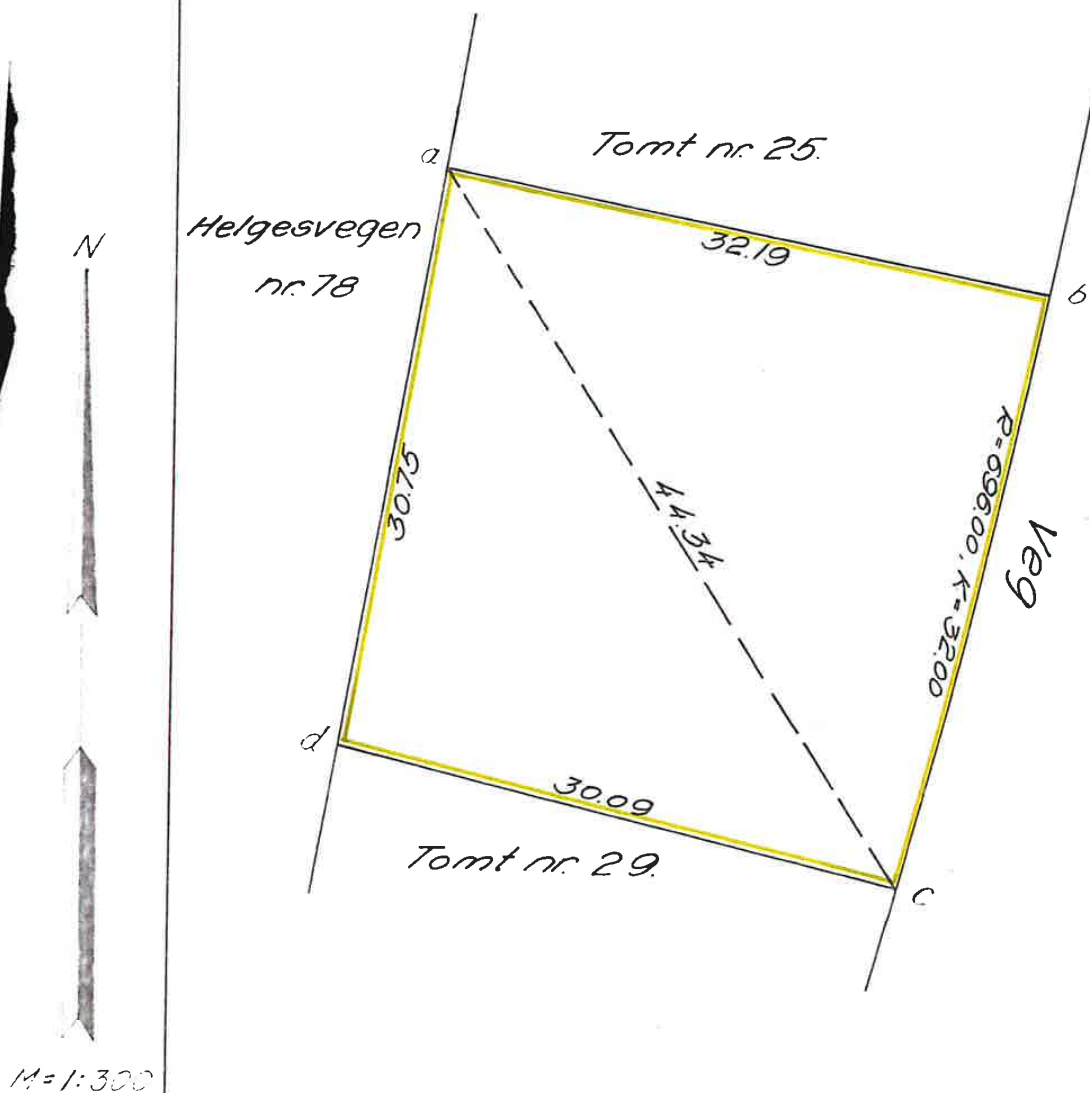
1. *Tigve Aune*

2. _____

2. *Olga Gulberg*



For Inntegning eller Innføring av kart.

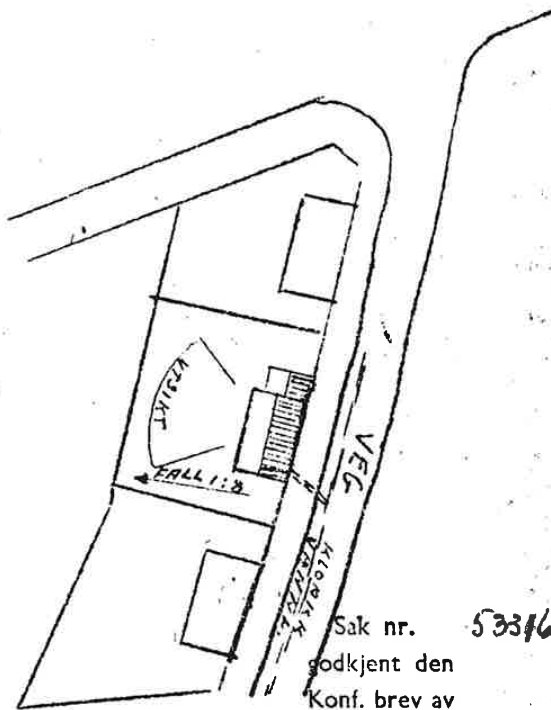


Vegggrunn = 128.0 m²

Fl. = 980.9 m²

Tomte nr. 27.

SITUASJONSPLAN for tomt vei nr.
 byggefelt HELGESMARKA
 g.nr. byggekommune STEINKJER
 mål' ... 1:1000 h.nr.
 navn HARALD NILSEN
 postadresse VILJE GÅRD STEINKJER



Sak nr. 533/68
 godkjent den 12/12 1968
 Konf. brev av 13/12 1968

Steinkjer Bygningsråd

[Signature]

St. Bygn. råd
 sak. nr. 533/68
 møte 12/12 68

Med lånsøknad til Husbanken skal det følge situasjonsplan som skal være i samsvar med godkjent regulering eller godkjent ved påtegning fra ansvarlig kommunal etat. Situasjonsplanen skal vise:

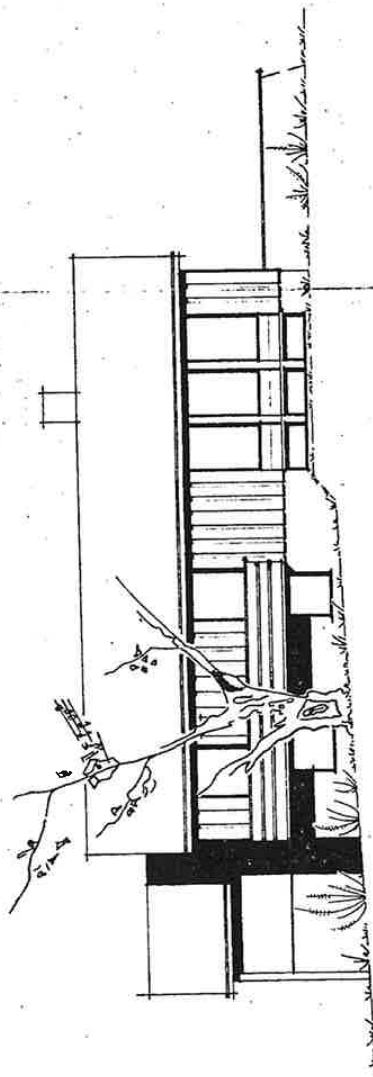
1. Tomtens begrensning, adkomstvei, avløp for kloakk, utsiktsretning, nordpil,
2. huset tegnet inn i riktig målestokk, inngang markert med pil, mønere, retning, målsatt avstand fra nabogrense,
3. tomtens fall, angitt ved koter med høydetall eller ved pil og påskrevet stigningsforhold,
4. høyden fra nåværende terreng til overkant grunnmur påskrevet for alle hjørner på det planlagte hus (linjen for ferdig planert terreng skal dessuten tegnes inn på fasadetegningene),
5. garasje og eventuell annen bebyggelse, eksisterende og planlagt,
6. eventuelle andre ting som har vært bestemmende for plassering og orientering.

DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.

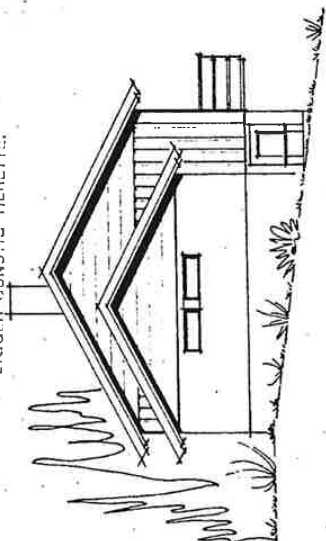


TYPE 70.†

HUSTYPEN KAN GODT AG AV HUSBANKEN
HVAI GOTTJENNING OG LUGGJOSTNADER
LIGGER GUNSTIG TILRETTE.

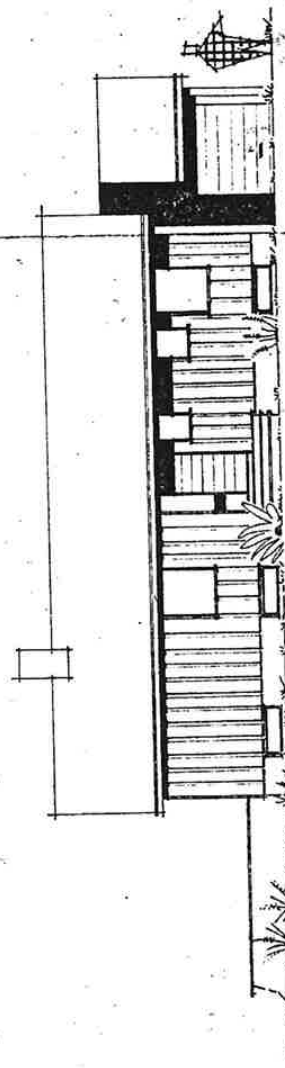


FAÇADE (A) MOT:

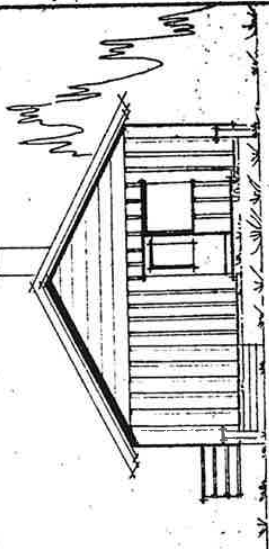


FAÇADE (B) MOT:

Sak nr. 533168
godkjent den 12/12 1968
Kont. brev av 12/12 1968
Steinkjer Bygningråd
St. Bygningråd



FAÇADE (C) MOT:

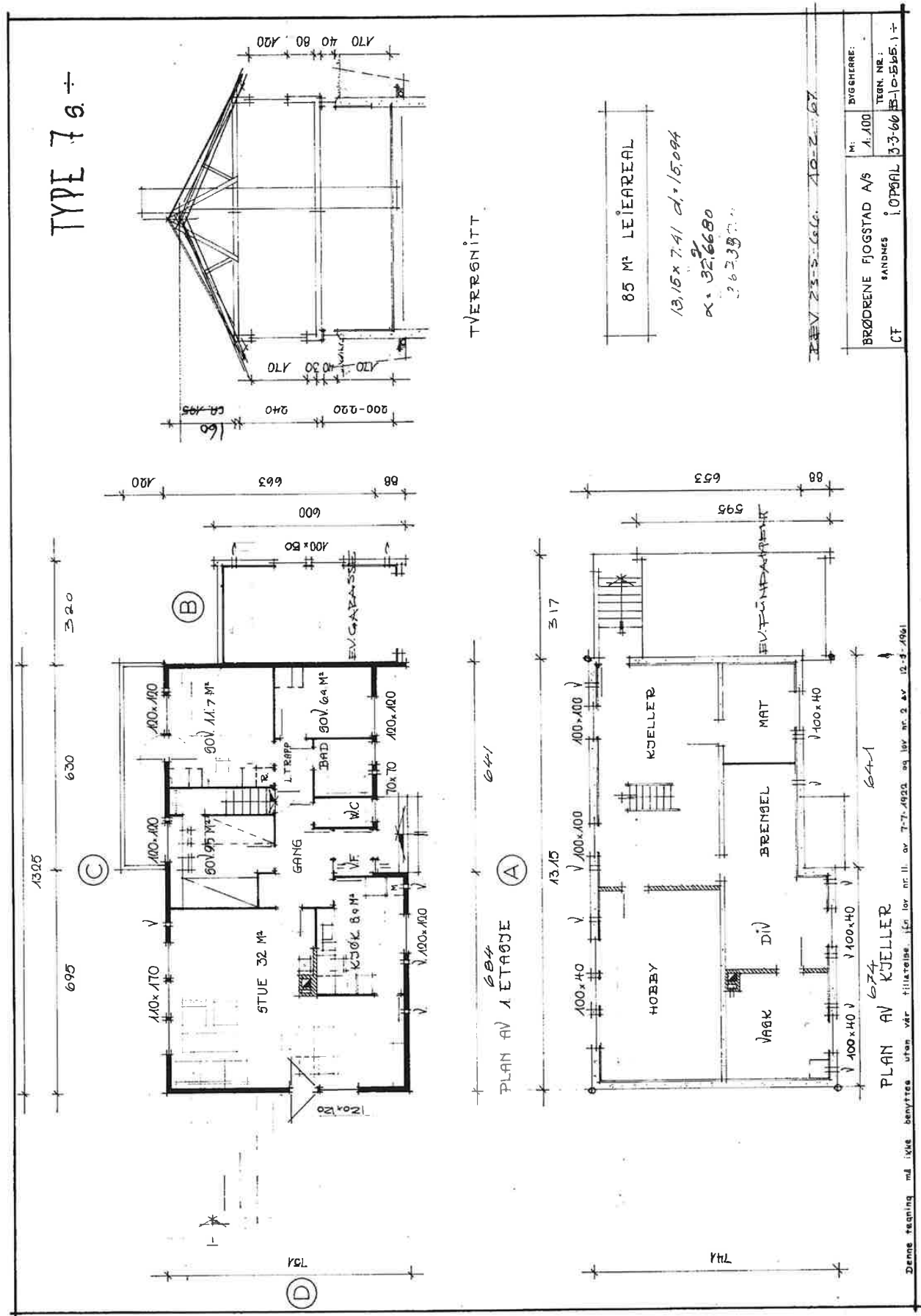


FAÇADE (D) MOT:

St. Bygningråd
sak nr. 533168
mot. 12/12 68

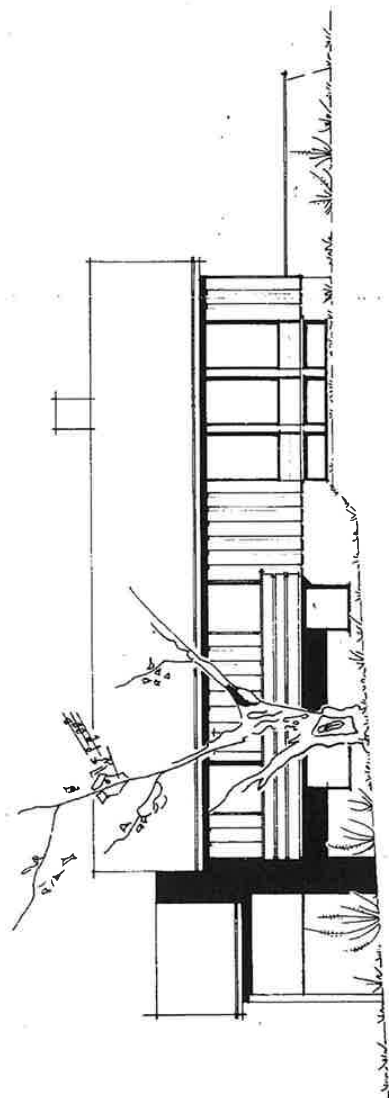
Handl. Nbr. 9. Steinkjer

BRØDRENE FJØGSTAD AS	1/100
Saksnummer	533-66
Arkiv	10-5552

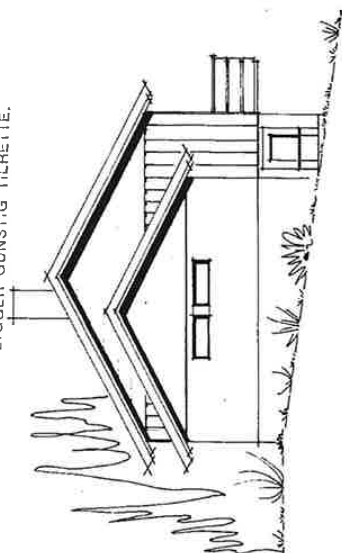


TYPE 7 a.

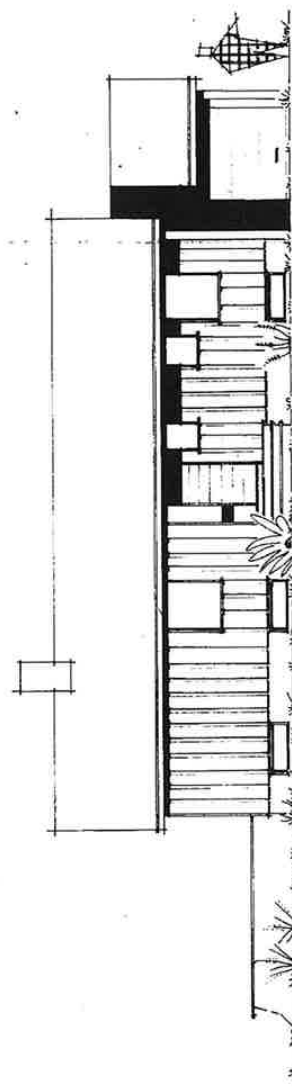
HUSTYTTELSE KAN RODTAS AV HJEBANKEN
HUSSTYLET ER EN LØS LØSSTANDER.
LIGGER GUNSTIG TILRETTE.



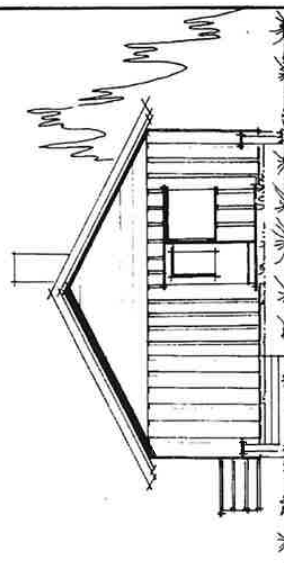
FAÇADE (C) MOT:



FAÇADE (B) MOT:



FAÇADE (A) MOT:



FAÇADE (D) MOT:

Harald Nilsen, Torshavn 27, København 6.

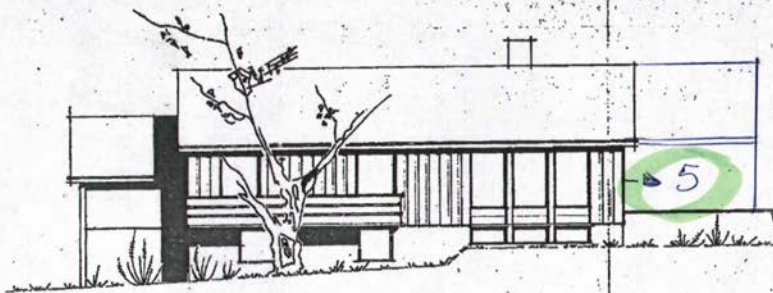
BEGRENE FJOSTAD A/S	SKALA	1:100	BYGGERI
	SANDNES	1.08.61	TRUKEN
CF	3-3-66	10.5.65	

MOTTATT

18. AUG 2014

TYPE 7a+

HUSTYPEN KAN GODTAS AV HUSBANKEN
HVIS ORIENTERING OG BYGGKOSTNADER
LIGGER GUNSTIG TILRETTE.



FASADE (C) MOT.



FASADE (B) MOT.

Sak nr. 533168
godkjent den 12/12 1968
Konf. brev av 12/12 1968
Steinkjer Bygningsskisse



FASADE (A) MOT.



FASADE (D) MOT.

St. Byggn. råd
sak nr. 533168
vedtatt 12/12 1968

HARALD NILSEN RØKE 9. SEPTEMBER 1968	
BRØDRENS HJØSTAD A/S	1/108
byggeskisse	1/108
1. etasje	1/108

4/53/68
Tr.

Harald Nilsen,
rute 9,
S t e i n k j e r.

Enebolig på tomt nr. 27, Helgesmark, Fjogstad 7 st.

Deres byggemelding av 27.11.68 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningråds møte 12. desember 1968 (sak 533/68), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Saniteranlegget må anmeldes til byingeniøren før byggestart.
2. Byggherren må delta i kostnaden for anlegg av felles rensetank, som bygges av Steinkjer kommune, mot refusjon når rensetanken er ferdig anlagt fra tomtseierne inntil et beløp maks. tilsvarende en septiktanks kostende for en enebolig.
3. Takvinkel skal iflg. vedtekter være 22,5°. Høyde fra o.k. loftsbjelke til o.k. mure må følge-
lig senkes 30 cm. fra 195 cm. til 165 cm.
4. Fjogstads tegninger forutsetter skillevegger på 5 cm. tykkelse. Byggherren må være merksam på dette, slik at vansker kan unngås hvis den mer vanlige tykkelse på 10 cm. benyttes.
5. Bad og w.c. må ventileres over tak.
6. Garasje bør føres opp samtidig med våningshuset. Hvis garasjen bygges i tre, må vegger og tak kles innvendig med brannherdige plater B-15, og porten må beslås på innsiden."

1205/70.

JTE/Tr.

Harald Nilsen,
Helgesmark nr. 27,
Steinkjer.

Enebolig - Helgesmark nr. 27 - ferdigbefaring.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 9.3.d.å.,
hvor De selv var tilstede.

./.. Ferdigattest følger vedlagt.

Under befaringen har en notert seg følgende bemerkninger:

Utvendig puss av grunnmur mangler.

Det gjenstår endel arbeide i kjeller.

Beslag under inngangsdør i kjeller mangler.

Rekkverk ved kjellertrapp må fastgjøres snarest.

Garasjen mangler brannherdig kledning, dette bes utført snarest
og innen 1.9.1970.

Huset er utført etter de godkjente tegninger .-

Steinkjer, den 12. mars 1970.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

Gjenpart sendt: ansv.h. Reidar Dyrstad, rute 8, Steinkjer.

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes, for utstikking og kontroll.

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

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

Steinkjer, den 13. desember 1968.

Bjarne Skogaeth
bygn. inspektør

Aasta Trøbakk
fullm.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 195

Bnr: 230

Adresse: Helgesmark 27

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 018,47	Basert på siste års forbruk	51 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 371,90	Basert på siste års forbruk	51 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.	8 579,37		
25% mva.	Kr.	2 144,84		
SUM inkl. mva.		10 724,21		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	8 111,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	3 023,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år	Kr.	21 858,21		

Vannmålerstand pr 01.01.2024:

3430 m3

Målerstanden er stipulert pga manglende avlesning

Totalt utfakt. forskudd 2024:

38 m3

For eiendommer som har vannmåler bør målerstand innrapporteres før restansene blir oppgitt ved eierskifte. Hvis målerstanden viser et avvik i forhold til m3 som er innbetalt i forskudd, vil det bli avregnet og etterfakturert til selgeren. Ved manglende avlesning, vil dette bli fakturert til ny eier.

Send målerstand (sammen med GnrBnr, målernr og dato for avlesning) til:

vannmaler@steinkjer.kommune.no



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 12.11.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8124562
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 195
Bruksnr: 230
Adresse: Helgesmark 27, 7716 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	16.05.24	Feiehyppighet:	Kategori 1, høy sotdannelse
Siste tilsyn:	12.11.24	Neste tilsyn:	2029

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul 1 på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.-.

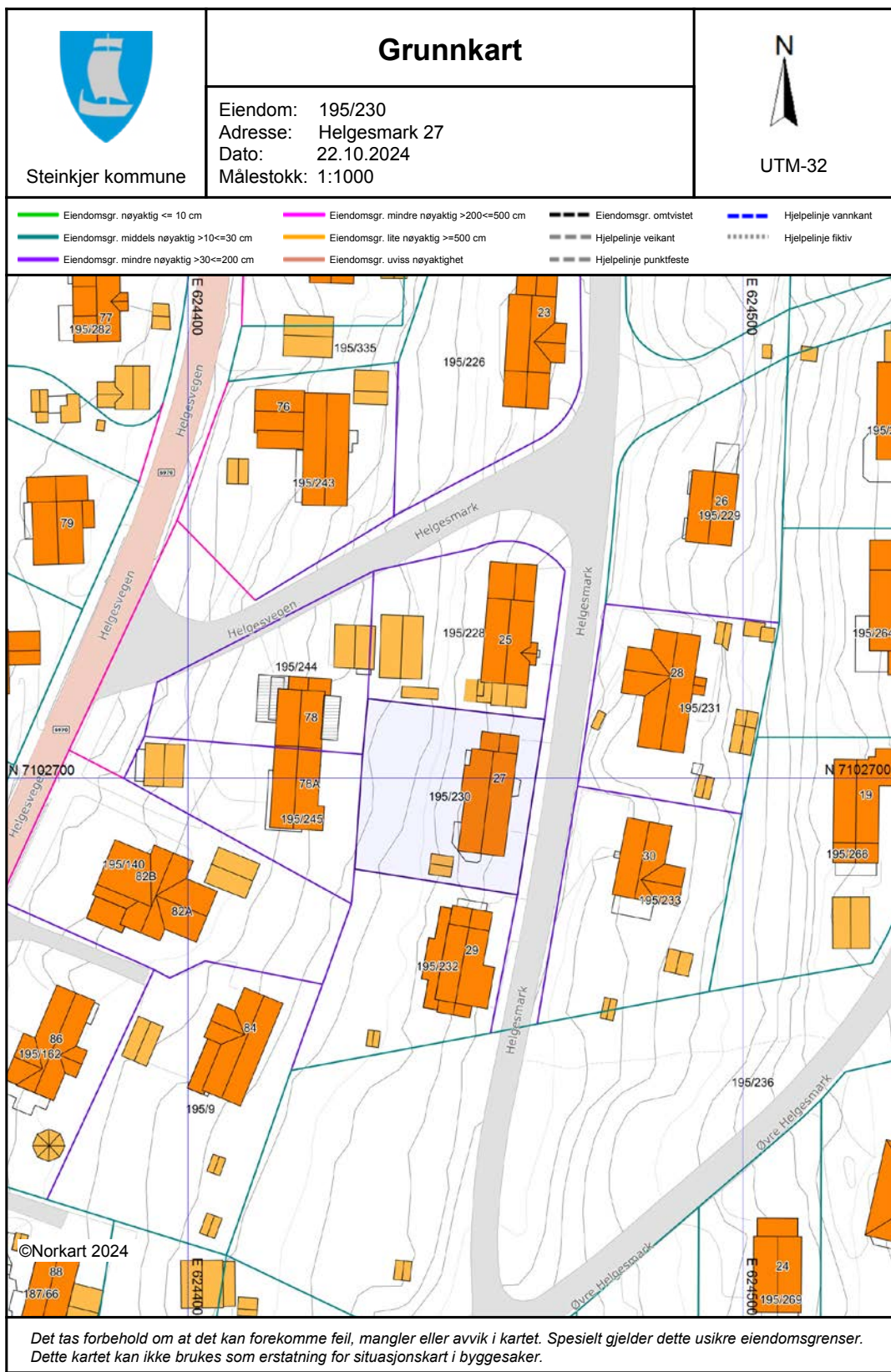
Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Teglskorsteinen er kledd inn på 2 sider i kjeller, en halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.
2. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Sotluke har for liten avstand til brennbart materiale. Kravet er 30cm.

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

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 22.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	195	Bruksnr.	230	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Helgesmark 27, 7716 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 972 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjennomføring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-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 **PLUS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Helgesmark 27
7716 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Oppdragsnummer:

Telefon: 928 92 938
E-post: anders.borgso@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



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



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

aktiv.
Tar deg videre