



aktiv.

Svartenesvegen 99, 7730 BEITSTAD

**Beitstad - Enebolig med fri og
landlig beliggenhet. Stor
eiendomstomt. Dobbel garasje.
Kjøkken, soverom og stue i sokkel**



Daglig leder/Eiendomsmegler

Øyvind Krogstad

Mobil 932 31 100

E-post oyvind.krogstad@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 975 000,-
Omkostn.: Kr 50 720,-
Total ink omk.: Kr 2 025 720,-
Selger: Steinar Ressem

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1976
BRA-i/BRA Total 164/206 kvm
Tomtstr.: 2360 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 390, bnr. 4
Gnr. 390, bnr. 5
Gnr. 390, bnr. 6

Oppdragsnr.: 1708250140

Beitstad - Enebolig med fri og landlig beliggenhet. Stor eiendomstomt. Dobbel garasje. Kjøkken,

Enebolig med dobbel garasje og stor eiendomstomt i Dalbygda, Beitstad. Sokkel med kjøkken og bad, egen inngang.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	50
Tilstandsrapport	53
Bygningsskisser	86
Energiattest	91
Egenerklæring	97
Kommunale avgifter	102
Kommunal tilknytning	103
El-rapport Tensio	104
Feierapport	105
Matrikkelrapport	106
Ferdigattest	109
Planopplysninger	113
Kommuneplankart	115
Grunnkart	117
Tinglyste erklæringer	118
Nabolagsprofil	122
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 164 m²

BRA - e: 42 m²

BRA totalt: 206 m²

TBA: 28 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 79 m² Gang, vaskekjeller, kjølerom, gang 2, soverom, vindfang, bad, kjøkken, stue og bod

1. etasje

BRA-i: 85 m² Vindfang, trapperom, gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 42 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje:

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2360 m²

Tomtebeskrivelse

Stor opparbeidet eiendomstomt. Prydbusker, bærbusker, frukttrær, potetåker m.m.
Sørvendt skrånende tomt. Eiertomt på ca. 2360 kvm.

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

Beliggenhet

Landlig og fri beliggenhet i Svartegrenda, Dalbygda. Ca. 2 km. til Vellamelen med skole, barnehage og nærbutikk. Fin utsikt over bygda fra tomta og huset

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger

Bebyggelsen

Frittliggende eneboliger, gårdsbruk, landbruk i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Beitstad barnehage (1-5 år)

Jåddåren gårdsbarnehage (1-5 år)

Følling barnehage

Skoler:

Beitstad skole (1-7 kl.)

Malm skole (1-10 kl.)

Egge ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer vgs 22 min

Mære landbruksskole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Vellamelen, Linje 680, 732

Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70

Fly: Namsos lufthavn

Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Nedløp, renner og beslag av lakkert metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt. Det er etablert en luftbalkong i impregnert trevirke. Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt. Balkongen er så lav at det ikke er krav om rekkverk, derfor bemerkes heller ikke avvik på rekkverkshøyde

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:

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Noe kledning er stedvis skiftet, men kledningen er hovedsaklig fra byggeår. Inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå, med tilfeldige stikkprøver med kniv etter råte og tilfeldige kontrollpunkter mtp lufting og musetetting

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring/utskifting bør utføres. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Overflatebehandling og stedvis utbedring/utskifting må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen har W-takstoler i

tre.

Vurdering av avvik:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det registreres fuktmerker ved pipe, men ved piggmåling i trevirke måles det tørt treverk. Fuktmerkene anses derfor som gamle.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Forholdet med fuktmerkene ved pipen bør kontrolleres jevnlig for å være sikker på at forholdet ikke er under utvikling, dette selv om forholdet antagelig er fra før tekkingen blr skiftet.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. En del vinduer fikk nye glass i 2013, og noen vinduer ble skiftet i 2015, vindu på badet i sokkelen ble skiftet i 2023.

Resterende vinduer er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Enkelte vinduer tar i karm, noe som påvirker åpning/lukking av vinduene. Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer må justeres. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Overflatebehandling må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er etablert en balkong i impregneret trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt. Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres noe slitt treverk, og noe svertesopp/misfarging av terrassebord.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Overflatebehandling må påregnes

Liten balkong ved inngangspart:

Det er etablert en balkong i impregneret trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt. Balkongen er så lav at det ikke er krav om rekkverk, derfor bemerkes heller ikke avvik på rekkverkshøyde. Årstall: 2016 Kilde: Eier

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det registreres noe svertesopp på terrassebord, og noe flassing av maling på håndlist.

Konsekvens/tiltak:

Overflatebehandling anbefales utført.

Luftebalkong ved soverom:

Det er etablert en luftebalkong i impregnert trevirke. Terrassebord og rekkverk ble skiftet i 2015. Bjelkelaget er fra byggeår

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det registreres noe malingsavskalling og svertesopp/misfarging av terrassebord.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Overflatebehandling må påregnes.

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, teppe og belegg. Veggene har tapet, trepanel, betong og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflatene er av varierende alder.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det registreres stedvise bruksmerker på overflater. Enkelte himlingsplater i sokkelen er festet med skjult spikring, så innfestingen er synlig, men sparklet over og malt. Enkelte overflater er ikke helt ferdigstilt. Dette gjelder den ene siden av lettvegg mot kjøkken i underetasjen.

Konsekvens/tiltak:

Noe vedlikehold/utbedringer må påregnes, og uferdige overflater anbefales ferdigstilt

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpte gulv i underetasje

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det registreres mindre skjevheter i flere rom. Det registreres noe større avvik/ujevheter på gulv i underetasje.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Andre tiltak:

Forholdet anbefales overvåket over tid for å utelukke at forholdet er under utvikling.

Det er ikke nødvendig med øyeblikkelige tiltak.

Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe. Det er etablert en vedovn i underetasjen og en i hovedetasjen. Vedovn i hovedetasje er fra 2010.

Vurdering av avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er fritt

eksponerte murvegger på store deler av vegg mot terreng. Det er foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte murvegger og støpte gulv

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Søk med kapasitiv fuktmåler viser forhøyede fuktverdier i grunnmur og støpt gulv.

Konsekvens/tiltak:

Forholdet bør observeres over tid for å se om det er under utvikling eller ikke. Tiltak kan ikke utelukkes.

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp med belegg på trinnene.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav

1. ETASJE > BAD: Overflater vegger og himling:

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Det opplyses om at dusjkabinett begrenser muligheten til kontroll av våtromsplater bak dette

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Våtromsplater er meget gamle og skjøtene tetter ikke godt, så de vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Konsekvens/tiltak:

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales. Om dusjkabinett ikke skal brukes må baderomsplatene byttes ut for å tåle belastningen av fritt vann.

1. ETASJE > BAD: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk fra byggeår, belegg fra 2021.

Årstall: 2021 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Rørgjennomføringer i vegg er ikke tettet. Sluk er plassert under dusjkabinett og inspeksjonen er begrenset av dette.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Rørgjennomføringer bør tettes. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

1. ETASJE > BAD: Ventilasjon:

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket. Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

UNDERETASJE > BAD: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk er fra byggeår, belegg fra 2023. Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak:

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

UNDERETASJE > BAD: Ventilasjon:

Det er naturlig ventilering. Årstall: 2023 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak:

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og

muggvekst.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket

UNDERETASJE > KJØKKEN: Overflater og innredning:

Eldre kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål. Det er ingen hvitevarer

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det registreres drypplekkasje fra kran ved bruk.

Konsekvens/tiltak:

Drypplekkasje fra kran og utbedres.

UNDERETASJE > KJØLEROM: Teknisk anlegg:

Kjølerom

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat. Alder på aggregatet er ukjent.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.

Andre tiltak:

Alder på aggregatet bør om mulig kontrolleres.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er skade på armatur/blandebatteri. Det drypper fra armatur på skyllekum i vaskekjeller og fra armatur på kjøkken i sokkelen ved bruk.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Armaturer/blandebatteri som lekker, må skiftes/utbedres

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Andre VVS-installasjoner:

Det er etablert en luft til luft varmepumpe. Årstall: 2010 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

Elektrisk anlegg:

Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja, Da det er registrert utette gjennomføringer i sikringsskapet, samt at anlegget er gammelt og det er lenge siden forrige kontroll anbefales det utført en elkontroll.

Kostnadsoverslag knyttes til tetting av sikringsskap og til utførelsen av elkontrollen, og ikke til eventuelle avvik den kan avdekke. Eldre elanlegg det er lenge siden det er utført kontroll på. Kontroll anbefales utført.

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Dreneringen er fra 1976.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng. Det registreres stedvis grunnmursplast, dette gjelder under den store balkongen. Eier informerte om at det er brukt grunnmursplast rundt hele boligen, men deler av den er den under bakkenivå. Det er ikke registrert bruk av topplist på synlig grunnmursplast. Det registreres forhøyede fuktverdier i grunnmur og støpt gulv ved søk med kapasitiv fuktmåler.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak. Det bør foretas terrengjusteringer. Grunnmursplast bør avsluttes over bakkenivå, og med topplist, for å hindre fukt i å komme inn bak grunnmursplasten

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamentet er ikke synlig, og type er derfor ikke fastslått.

Vurdering av avvik:

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk. Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Eier informerte om at grunnmuren sprakk kort tid etter byggeår. Det er foretatt utbedringer ved å støpe en betongmur utenfor det skadde området på grunnmuren.

Dette er synlig på boligens utside. Eier opplyste om at forholdet har vært stabilt siden.

Det anbefales likevel å kontrollere forholdet jevnlig.

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er avvik:

Muren er gammel og slitt, og det gror en del mose på muren.

Konsekvens/tiltak:

Fjerning av mose og vedlikehold av muren anbefales utført.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra 2008. Avløpsrør er fra 1976. Årstall: 2008 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Septiktank:

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra 1976.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag:

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året.

Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig. Årstall: 2015 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det burde vært etablert snøfangere på hele taket da det ble etablert ny taktekking i 2015.

Konsekvens/tiltak:

Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav. Det må monteres

snøfangere på resten av taket for å tilfredsstille kravet som gjaldt da taktekingen ble skiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

1. ETASJE > BAD: Overflater Gulv:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Belegget er fra 2021

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er registrert 10 mm motfall fra dør til dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak:

Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

UNDERETASJE > KJØKKEN: Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Dør til rommet må være åpen ved bruk av ventilator.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom). Det opplyses om at eier har brukt rommet til oppbevaring, og ikke til kjøkken, så avviket har ikke hatt betydning for eiers bruk.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Om kjøkkenet igjen skal brukes som kjøkken må oppsatt lettvegg med dør (alternativt bare døren) anbefales demontert. Om ikke må dør stå åpen ved bruk av ventilator.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

UNDERETASJE > KJØLEROM: Overflater og konstruksjon:

Kjølerom

Vurdering av avvik:

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Det registreres fuktskade i gulv.

Konsekvens/tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade. Årsak til fuktskade bør undersøkes og utbedres samt skadet gulv bør byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold:

Boligen ligger i et skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Det informeres om at eier fortalte at det ligger en drengroft langs

gårdsplassen ca 1,5 meter fra forstøtningsmuren.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Øvrige arbeider: ufaglært og egeninnsats

Arbeid utført av: Elektro Nord, Malermester Odd Aunan (golvbelegg), MG-rør (oppkobling vaskemaskin)

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Inntak og varmtvannsbereder

Arbeid utført av: MG-rør

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Vinter for ca. 12-14 år siden

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Leca-muren på oversiden av huset sprakk på tidlig 80-tall. Ble da gravd og støpt ny betongmur utenpå den gamle. (Opplyst av daværende eier.)

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Skifta golv i kjølerommet pga. råte.

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: Sikringsskap, baderom/vaskerom sokkel, armatur kjøkken/stue. termostater golvvarme

Arbeid utført av: Elektro Nord, NTE installasjon

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

Svar: Ja

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner

(f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det lokale el-tilsyn NTE 16.12.2015

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse:

Skifte av tak og beslag, vindskier, en del ytre kledning, alle dører utvendig og innvendig, de fleste vinduer (i en del skifta glass), ny terrasse, nytt inngangsparti. Vindskier og kledning gjelder også garasje. (2015/2016, innvendige dører seinere.)

Arbeid utført av: Masti A/S

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sokkelleilighet (kjøkken/stue, bad, soverom, bod.)

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: 08.06.1976 Steinkjer bygningsråd

Tilleggs kommentar:

Taket i stue/gang blir malt i overgang mai/juni av fagmann.

Innhold

1. etasje: Vindfang, trapperom, gang, bad, 2 soverom, kjøkken og stue

Kjeller: Gang, vaskekjeller, kjølerom, gang 2, soverom, vindfang, bad, kjøkken, stue og bod

Standard

UTVENDIG:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå. Nedløp, renner og beslag av lakkert metall. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt. Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. Noe kledning er stedvis skiftet, men kledningen er hovedsaklig fra byggeår. Inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå, med tilfeldige stikkprøver med kniv etter råte og tilfeldige kontrollpunkter mtp lufting og musetetting. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. En del vinduer fikk nye glass i 2013, og noen vinduer ble skiftet i 2015, vindu på badet i sokkelen ble skiftet i 2023. Resterende vinduer er fra byggeår. Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre. Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen

er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt. Det er etablert en luftbalkong i impregnert trevirke.

Terrassebord og rekkverk ble skiftet i 2015. Bjelkelaget er fra byggeår. Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt. Balkongen er så lav at det ikke er krav om rekkverk, derfor bemerkes heller ikke avvik på rekkverkshøyde.

INNVEDIG:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, teppe og belegg. Veggene har tapet, trepanel, betong og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflatene er av varierende alder. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpte gulv i underetasje. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Det er etablert en vedovn i underetasjen og en i hovedetasjen. Vedovn i hovedetasje er fra 2010. Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking nødvendig. Det er fritt eksponerte murvegger på store deler av vegg mot terreng. Det er foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte murvegger og støpte gulv. Boligen har malt tretrapp med belegg på trinnene. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Alle innvendige dører er skiftet i nyere tid, bortsett fra dør til vaskekjeller og dør til kjølerom. Dører i underetasjen ble skiftet i 2022. Dørene oppe ble skiftet i 2016. Dør til vaskekjeller er noe slitt og gis TG-2.

VÅTROM:

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er i all hovedsak fra byggeår, men gulvbelegg og innredning er opplyst fra 2021. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Det opplyses om at dusjkabinett begrenser muligheten til kontroll av våtromsplater bak dette. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Belegget er fra 2021. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk fra byggeår, belegg fra 2021. Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett. Det er naturlig ventilerings. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vindfang.

Bad:

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Eier opplyste at badet ble renoveret i 2023. Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Himlingsplater er fra byggeår. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 mm fra dør. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk er fra byggeår, belegg fra 2023. Rommet har innredning med nedfelt servant, åpen dusj og toalett. Det er naturlig ventilerings. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN:

Eldre kjøkkeninnredning fra byggeår. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål. Det er ingen hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Dør til rommet må være åpen ved bruk av ventilator. Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt, forøvrig ingen integrerte hvitevarer. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM:

Kjølerom

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av kobber. Det er avløpsrør av plast. Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler på yttervegg og spalteventiler på vinduer. Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Det er etablert 2 sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på vindfang i 1. etasje og i gang i underetasjen. Skjult/åpen installasjon. Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD:

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1976. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamentet er ikke synlig, og type er derfor ikke fastslått. Forstøtningsmurer er av betong. Boligen ligger i et skrånende terreng. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra 2008. Avløpsrør er fra 1976. Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1976.

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 medfølger. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte. Selger opplyser at komfyr, oppvaskmaskin, kjøleskap og fryser medfølger i handelen.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra NTE

Parkering

På egen gårdsplas og i garasje

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

19820947

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.

Energi

Oppvarming

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

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul F163 kombi på stua i 1.etg., og Jøtul 3 i kjellerstua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660,-. Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 975 000

Kommunale avgifter

Kr 14 516

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vanngebyr, renovasjonsgebyr, septiktømming samt eiendomsskatt. 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 519 364

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 077 455

Formuesverdi sekundær år

2023

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 390, bruksnummer 4 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 390, bruksnummer 5 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 390, bruksnummer 6 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/390/4:

01.10.1979 - Dokumentnr: 7659 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 63106 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:390 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1457434 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:390 Bnr:5

21.09.1837 - Dokumentnr: 900009 - Utskifting

Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1899 - Dokumentnr: 900104 - Bestemmelse om beiterett

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:2

Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1906 - Dokumentnr: 900181 - Erklæring/avtale

Grensegangssak

Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1916 - Dokumentnr: 900212 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1940 - Dokumentnr: 901004 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1947 - Dokumentnr: 582 - Utskifting

Overført fra gnr 391 bnr 2

Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1947 - Dokumentnr: 582 - Utskifting

Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1949 - Dokumentnr: 28 - Erklæring/avtale

OVERUTSKIFTNING.

Overført fra gnr 391 bnr 2

Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1949 - Dokumentnr: 28 - Erklæring/avtale

OVERUTSKIFTNING.

Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1959 - Dokumentnr: 1379 - Jordskifte

Grensegangssak

Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1959 - Dokumentnr: 1382 - Jordskifte

Grensegangssak

Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2003 - Dokumentnr: 5921 - Jordskifte

Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2017 - Dokumentnr: 887657 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1

Elektronisk innsendt

01.01.2018 - Dokumentnr: 184569 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:390 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1437839 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:390 Bnr:6

15.05.2025 - Dokumentnr: 543072 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS
Org.nr: 993 609 145
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

15.05.2025 - Dokumentnr: 543072 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS
Org.nr: 993 609 145
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

12.06.1975 - Dokumentnr: 3949 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:4
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2025 - Dokumentnr: 543072 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS
Org.nr: 993 609 145
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

25.03.1975 - Dokumentnr: 1982 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 194715 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:390 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1859423 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:390 Bnr:4

05.05.1975 - Dokumentnr: 2782 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:389 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:389 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1975 - Dokumentnr: 2783 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:389 Bnr:2

12.06.1975 - Dokumentnr: 3949 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:6
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

5006/390/5:
01.10.1979 - Dokumentnr: 7659 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 63106 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:390 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1457434 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:390 Bnr:5

21.09.1837 - Dokumentnr: 900009 - Utsifting
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1899 - Dokumentnr: 900104 - Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:2
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1906 - Dokumentnr: 900181 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1916 - Dokumentnr: 900212 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1940 - Dokumentnr: 901004 - Elektriske kraftlinjer

Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1947 - Dokumentnr: 582 - Utskifting
Overført fra gnr 391 bnr 2
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1947 - Dokumentnr: 582 - Utskifting
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1949 - Dokumentnr: 28 - Erklæring/avtale
OVERUTSKIFTNING.
Overført fra gnr 391 bnr 2
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1949 - Dokumentnr: 28 - Erklæring/avtale
OVERUTSKIFTNING.
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1959 - Dokumentnr: 1379 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1959 - Dokumentnr: 1382 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2003 - Dokumentnr: 5921 - Jordskifte
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2017 - Dokumentnr: 887657 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Elektronisk innsendt

01.01.2018 - Dokumentnr: 184569 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:390 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1437839 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:390 Bnr:6

15.05.2025 - Dokumentnr: 543072 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS
Org.nr: 993 609 145
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

15.05.2025 - Dokumentnr: 543072 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS
Org.nr: 993 609 145
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

12.06.1975 - Dokumentnr: 3949 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:4
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2025 - Dokumentnr: 543072 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS
Org.nr: 993 609 145
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

25.03.1975 - Dokumentnr: 1982 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 194715 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:390 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1859423 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:390 Bnr:4

05.05.1975 - Dokumentnr: 2782 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:389 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:389 Bnr:17

Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1975 - Dokumentnr: 2783 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:389 Bnr:2

12.06.1975 - Dokumentnr: 3949 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:6
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

5006/390/6:

01.10.1979 - Dokumentnr: 7659 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 63106 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:390 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1457434 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:390 Bnr:5

21.09.1837 - Dokumentnr: 900009 - Utskifting
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1899 - Dokumentnr: 900104 - Bestemmelse om beiterett
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:2
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

22.01.1906 - Dokumentnr: 900181 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1916 - Dokumentnr: 900212 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.08.1940 - Dokumentnr: 901004 - Elektriske kraftlinjer
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1947 - Dokumentnr: 582 - Utskifting
Overført fra gnr 391 bnr 2
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

14.03.1947 - Dokumentnr: 582 - Utskifting
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1949 - Dokumentnr: 28 - Erklæring/avtale
OVERUTSKIFTNING.
Overført fra gnr 391 bnr 2
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.1949 - Dokumentnr: 28 - Erklæring/avtale
OVERUTSKIFTNING.
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1959 - Dokumentnr: 1379 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

23.05.1959 - Dokumentnr: 1382 - Jordskifte
Grensegangssak
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.2003 - Dokumentnr: 5921 - Jordskifte
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2017 - Dokumentnr: 887657 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Elektronisk innsendt

01.01.2018 - Dokumentnr: 184569 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:390 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 1437839 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:390 Bnr:6

15.05.2025 - Dokumentnr: 543072 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS
Org.nr: 993 609 145
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

15.05.2025 - Dokumentnr: 543072 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS
Org.nr: 993 609 145
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

12.06.1975 - Dokumentnr: 3949 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:4
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

15.05.2025 - Dokumentnr: 543072 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS
Org.nr: 993 609 145
Gjelder denne registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

25.03.1975 - Dokumentnr: 1982 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 194715 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:390 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1859423 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:390 Bnr:4

05.05.1975 - Dokumentnr: 2782 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:389 Bnr:3
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:389 Bnr:17
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.1975 - Dokumentnr: 2783 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:389 Bnr:2

12.06.1975 - Dokumentnr: 3949 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:390 Bnr:6

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for eneboligen datert 08.06.1976.

Det er utstedt ferdigattest for garasje datert 14.02.1978.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.06.1976.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet kommunalt vann. Eiendommen har septikktank.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 50042018001

Navn Kommuneplanens arealdel revisjon 2018

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.10.2018

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/>

2018001_bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 911 m

ArealbrukSpredt boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2024003

Navn Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)

Status Planforslag

Plantype Kommuneplanens arealdel

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

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

bud inngis.

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 975 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 370 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

50 720 (Omkostninger totalt)

66 620 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

69 420 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 025 720 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 041 620 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 044 420 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 50 720

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgraden 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 6 000 Utlegg fotograf
- 1 040 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt)

Totalt kr: 103 425

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Øyvind Krogstad
Daglig leder/Eiendomsmegler
oyvind.krogstad@aktiv.no
Tlf: 932 31 100

Ansvarlig megler

Øyvind Krogstad
Daglig leder/Eiendomsmegler
oyvind.krogstad@aktiv.no
Tlf: 932 31 100

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

Salgsoppgavedato

13.06.2025



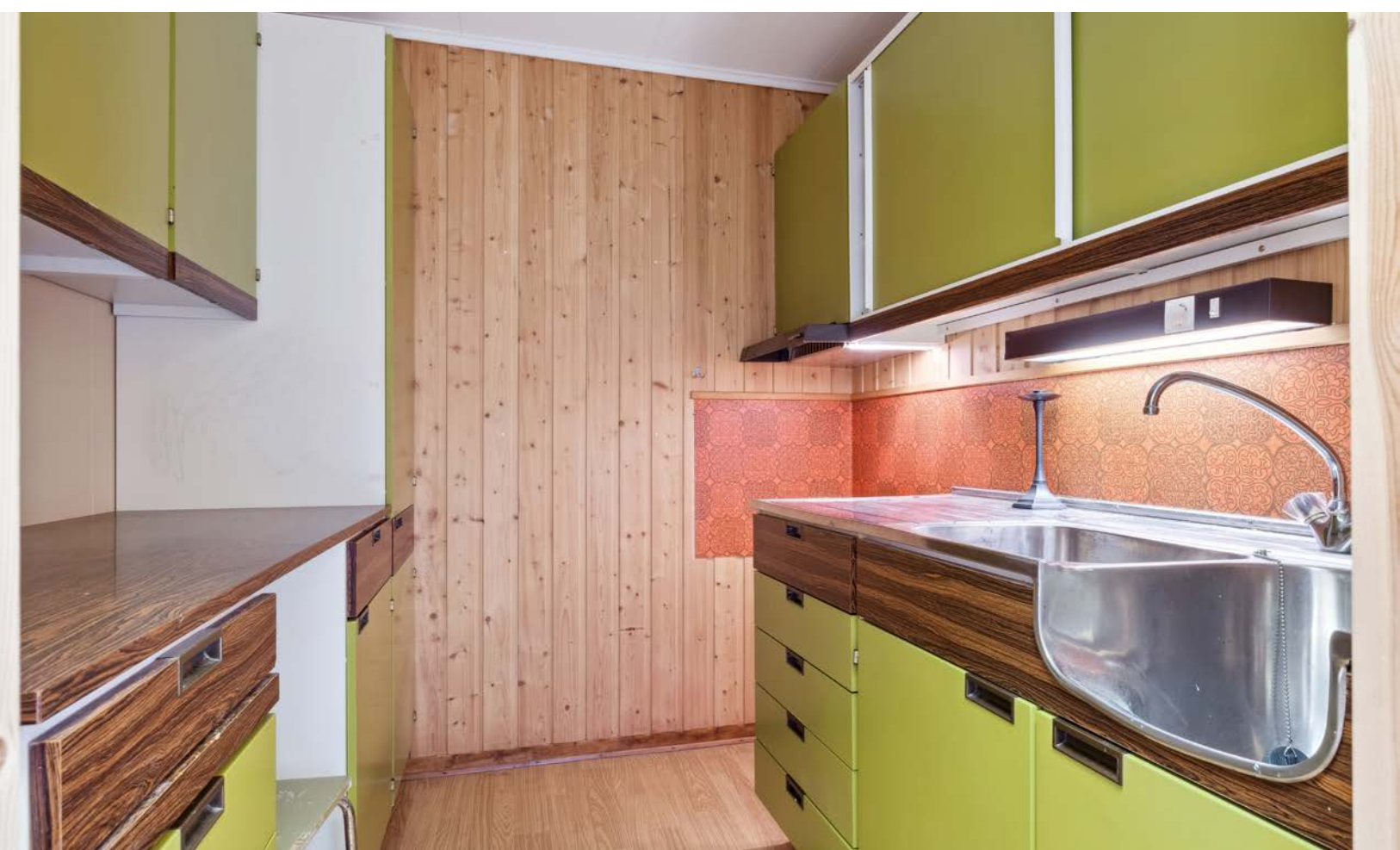
















Plantegning



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

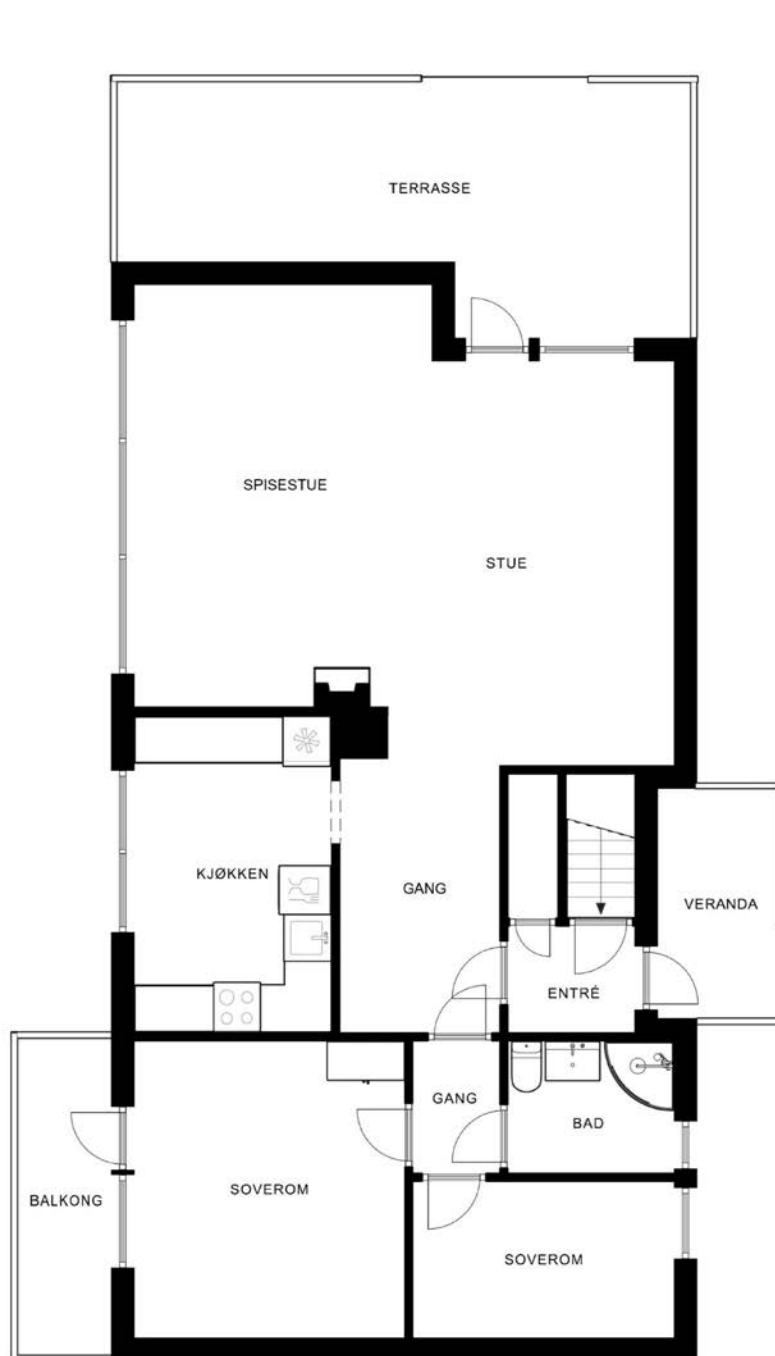


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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.

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



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



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Svartevsvegen 99, 7730 BEITSTAD



STEINKJER kommune



gnr. 390, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 206 m² BRA-i: 164 m²



Befaringsdato: 22.05.2025

Rapportdato: 27.05.2025

Oppdragsnr.: 21983-1078

Referansenummer: BJ1416

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Troset

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig

Kjetil Troset
Uavhengig Takstingeniør
kjetil.troset@norconsult.com
909 88 321

Medansvarlig

Tommy Berg
Uavhengig Takstingeniør
tommy.berg@norconsult.com
413 01 188



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: 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.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE 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.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig som er jevnlig vedlikeholdt, men det er fortsatt noe tiltaksbehov.

Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1976

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.
Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
Noe kledning er stedvis skiftet, men kledningen er hovedsaklig fra byggeår.
Inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå, med tilfeldige stikkprøver med kniv etter råte og tilfeldige kontrollpunkter mtp lufting og musetetting.
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
En del vinduer fikk nye glass i 2013, og noen vinduer ble skiftet i 2015, vindu på badet i sokkelen ble skiftet i 2023. Resterende vinduer er fra byggeår.
Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.
Det er etablert en balkong i impregneret trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt.
Det er etablert en luftebalkong i impregneret trevirke.
Terrassebord og rekkverk ble skiftet i 2015. Bjelkelaget er fra byggeår.
Det er etablert en balkong i impregneret trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt. Balkongen er så lav at det ikke er krav om rekkverk, derfor bemerkes heller ikke avvik på rekkverkshøyde.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, teppe og belegg. Veggene har tapet, trepanel, betong og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Overflatene er av varierende alder.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpte gulv i underetasje.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Boligen har elementpipe. Det er etablert en vedovn i underetasjen og en i hovedetasjen. Vedovn i hovedetasje er fra 2010.
Gulvet har belegg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er fritt eksponerte murvegger på store deler av vegg mot terreng. Det er foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte murvegger og støpte gulv.
Boligen har malt tretrapp med belegg på trinnene.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Alle innvenige dører er skiftet i nyere tid, bortsett fra dør til vaskekjeller og dør til kjølerom.
Dører i underetasjen ble skiftet i 2022. Dørene oppe ble skiftet i 2016.
Dør til vaskekjeller er noe slitt og gis TG-2.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er i all hovedsak fra byggeår, men gulvbelegg og innredning er opplyst fra 2021.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Det opplyses om at dusjkabinett begrenser muligheten til kontroll av våtromsplater bak dette.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Belegget er fra 2021
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk fra byggeår, belegg fra 2021.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vindfang.

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier opplyste at badet ble renoveret i 2023.
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Himlingsplater er fra byggeår.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 mm fra dør.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk er fra byggeår, belegg fra 2023.
Rommet har innredning med nedfelt servant, åpen dusj og toalett.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre kjøkkeninnredning fra byggeår.
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål. Det er ingen hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Dør til rommet må være åpen ved bruk av ventilator.
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt, forøvrig ingen integrerte hvitevarer.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Kjølerom
Kjølerom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler på uttervegg og spalteventiler på vinduer.
Det er etablert en luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken

Beskrivelse av eiendommen

kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er etablert 2 sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på vindfang i 1. etasje og i gang i underetasjen Skjult/åpen installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 1976.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamentet er ikke synlig, og type er derfor ikke fastslått.

Forstøtningsmurer er av betong.

Boligen ligger i et skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra 2008. Avløpsrør er fra 1976.

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1976.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

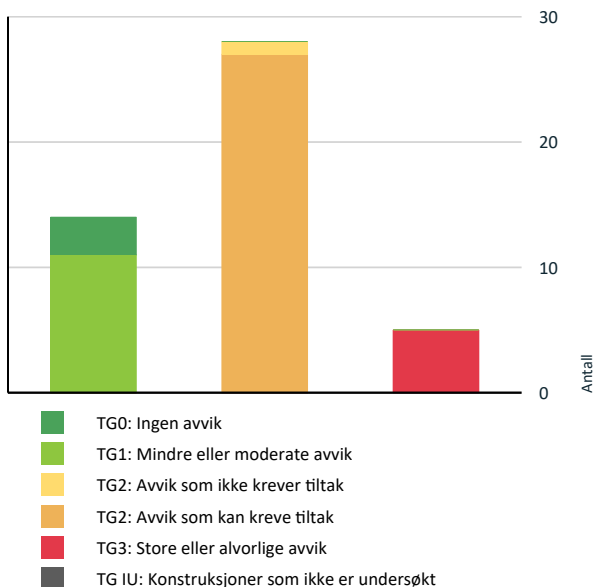
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

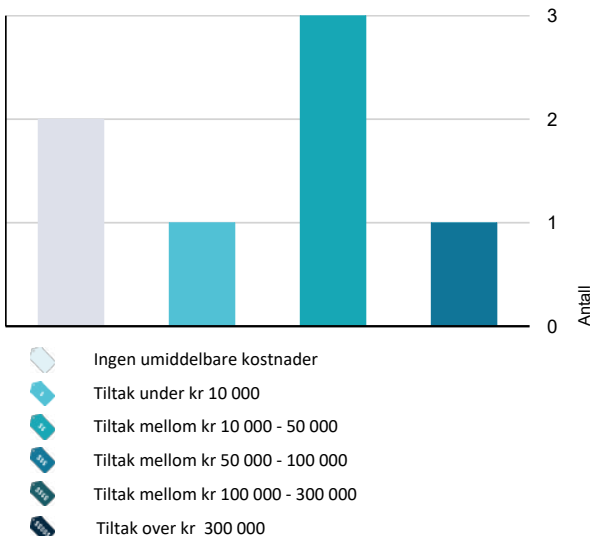
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det burde vært etablert snøfangere på hele taket da det ble etablert ny taktekkning i 2015.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Det informeres om at eier fortalte at det ligger en drenggrøft langs gårdsplassen ca 1,5 meter fra forstøtningsmuren.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert 10 mm motfall fra dør til dusjkabinett.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag av boligens tilstand

! Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Overflater [Gå til side](#)

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Det registreres fuktskade i gulv.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Det opplyses om at eier har brukt rommet til oppbevaring, og ikke til kjøkken, så avviket har ikke hatt betydning for eiers bruk.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres fuktmerker ved pipe, men ved piggmåling i trevirke måles det tørt treverk. Fuktmerkene anses derfor som gamle.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer tar i karm, noe som påvirker åpning/lukking av vinduene.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres noe slitt treverk, og noe svertesopp/misfarging av terrassebord.

! Utvendig > Liten balkong ved inngangsparti [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres noe svertesopp på terrassebord, og noe flassing av maling på håndlist.

! Utvendig > Luftebalkong ved soverom [Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres noe malingsavskalling og svertesopp/misfarging av terrassebord.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis bruksmerker på overflater. Enkelte himlingsplater i sokkelen er festet med skjult spikring, så innfestingen er synlig, men sparklet over og malt.

Enkelte overflater er ikke helt ferdigstilt. Dette gjelder den ene siden av lettvegg mot kjøkken i underetasjen.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Det er avvik:

Søk med kapasitiv fullmåler viser forhøyede fuktverdier i grunnmur og støpt gulv.

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er skade på armatur/blandebatteri.

Det drypper fra armatur på skyllekum i vaskekjeller og fra armatur på kjøkken i sokkelen ved bruk.

Sammendrag av boligens tilstand



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

Det er avvik:

Muren er gammel og slitt, og det gror en del mose på muren.



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

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

Det er etablert 2 sikringskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på vindfang i 1. etasje og i gang i underetasjen
Skjult/åpen installasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtromsplater er meget gamle og skjøtene tetter ikke godt, så de vil ikke tåle belastningen av fritt vann.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Rørgjennomføringer i vegg er ikke tettet.

Sluk er plassert under dusjkabinett og inspeksjonen er begrenset av dette.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det registreres stedvis grunnmursplast, dette gjelder under den store balkongen. Eier informerte om at det er brukt grunnmursplast rundt hele boligen, men deler av den er den under bakkenivå. Det er ikke registrert bruk av topplist på synlig grunnmursplast. Det registreres forhøyede fuktverdier i grunnmur og støpt gulv ved søk med kapasitiv fuktmåler.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.



Spesialrom > Underetasje > Kjølerom > Teknisk anlegg

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Alder på aggregatet er ukjent.



Våtrom > Underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Underetasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.



Kjøkken > Underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres drypplekkasje fra kran ved bruk.



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det registreres mindre skjevheter i flere rom.
Det registreres noe større avvik/ujevnheter på gulv i underetasje.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1976

Anvendelse

Boligformål.

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Basert på ferdigattest.

Tilbygg / modernisering

1996	Modernisering	Nytt kjøkken - opplyst av eier.
2008	Modernisering	Delvis nye vann/avløpsledninger utvendig, og nytt vanninntak ifm tilkobling kommunalt vann - opplyst av eier. Etablerte ny varmtvannsbereder - opplyst av eier.
2010	Modernisering	Deler av sikringsskap ble fornyet - opplyst av eier. Ny vedovn - opplyst av eier.
2015	Modernisering	En del vinduer fikk nye glass i 2013, og en del vinduer ble skiftet i sin helhet i 2015. Nye ytterdører, nye balkongdører, ny takteking, nye takrenner, nye nedløp og nye beslag, nytt rekkverk og nye terrassebord på luftbalkong og bygde hovedbalkongen opp fra bunnen av. Liggende i ledning i øvre del av gavler og kledning rundt vinduer i sokkel ble skiftet - opplyst av eier.
2021	Modernisering	La nytt belegg og etablerte ny innredning på bad i hovedetasje - opplyst av eier.
2023	Modernisering	Renoverte bad i underetasje - opplyst av eier.
2025	Modernisering	Utvendig kledning delvis skiftet - opplyst av eier.
2016	Modernisering	Etablerte terrasse ved inngangsparti - opplyst av eier. Innvendige dører i hovedetasjen ble skiftet. Opplyst av eier.
2022	Modernisering	Innvendige dører i underetasjen ble skiftet. Opplyst av eier.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall.

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Tilstandsrapport

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det burde vært etablert snøfangere på hele taket da det ble etablert ny takteking i 2015.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres snøfangere på resten av taket for å tilfredsstille kravet som gjaldt da taktekingen ble skiftet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

Noe kledning er stedvis skiftet, men kledningen er hovedsaklig fra byggeår.

Inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå, med tilfeldige stikkprøver med kniv etter råte og tilfeldige kontrollpunkter mtp lufting og musetetting.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskifting bør utføres.
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Overflatebehandling og stedvis utbedring/utskifting må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres fuktmerker ved pipe, men ved piggmåling i trevirke måles det tørt treverk. Fuktmerkene anses derfor som gamle.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet med fuktmerkene ved pipen bør kontrolleres jevnlig for å være sikker på at forholdet ikke er under utvikling, dette selv om forholdet antagelig er fra før tekkingen blir skiftet.

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

En del vinduer fikk nye glass i 2013, og noen vinduer ble skiftet i 2015, vindu på badet i sokkelen ble skiftet i 2023. Resterende vinduer er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer tar i karm, noe som påvirker åpning/lukking av vinduene.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Overflatebehandling må påregnes.

TG 1 Dører

Bygningen har malte hovedytterdører og malte balkongdører i tre.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong i impregneret trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt.

Årstall: 2015

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres noe slitt treverk, og noe svertesopp/misfarging av terrassebord.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Overflatebehandling må påregnes.

Liten balkong ved inngangsparti

Det er etablert en balkong i impregneret trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt. Balkongen er så lav at det ikke er krav om rekkverk, derfor bemerkes heller ikke avvik på rekkverkshøyde.

Årstall: 2016

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres noe svertesopp på terrassebord, og noe flassing av maling på håndlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling anbefales utført.

Luftebalkong ved soverom

Det er etablert en luftebalkong i impregneret trevirke. Terrassebord og rekkverk ble skiftet i 2015. Bjelkelaget er fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres noe malingsavskalling og svertesopp/misfarging av terrassebord.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overflatebehandling må påregnes.

INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av parkett, laminat, betong, teppe og belegg. Veggene har tapet, trepanel, betong og strie. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater. Overflatene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis bruksmerker på overflater.

Enkelte himlingsplater i sokkelen er festet med skjult spikring, så innfestingen er synlig, men sparklet over og malt. Enkelte overflater er ikke helt ferdigstilt. Dette gjelder den ene siden av lettvegg mot kjøkken i underetasjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold/utbedringer må påregnes, og uferdige overflater anbefales ferdigstilt.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpte gulv i underetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilstandsrapport

Det registreres mindre skjevheter i flere rom.

Det registreres noe større avvik/ujevheter på gulv i underetasje.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

- Andre tiltak:

Forholdet anbefales overvåket over tid for å utelukke at forholdet er under utvikling. Det er ikke nødvendig med øyeblikkelige tiltak.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe. Det er etablert en vedovn i underetasjen og en i hovedetasjen. Vedovn i hovedetasje er fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har beleg. Veggene har betong/mur og panel. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig. Det er fritt eksponerte murvegger på store deler av vegg mot terreng. Det er foretatt søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte murvegger og støpte gulv.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Søk med kapasitiv fultmåler viser forhøyede fuktverdier i grunnmur og støpt gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet bør observeres over tid for å se om det er under utvikling eller ikke.

Tiltak kan ikke utelukkes.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med belegg på trinnene.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører

Innendig har boligen malte fyllingsdører. Alle innvendige dører er skiftet i nyere tid, bortsett fra dør til vaskekjeller og dør til kjølerom. Dører i underetasjen ble skiftet i 2022. Dørene oppe ble skiftet i 2016.

Dør til vaskekjeller er noe slitt og gis TG-2.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er i all hovedsak fra byggeår, men gulvbelegg og innredning er opplyst fra 2021.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Det opplyses om at dusjkabinett begrenser muligheten til kontroll av våtromsplater bak dette.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtromsplater er meget gamle og skjøtene tetter ikke godt, så de vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

Om dusjkabinett ikke skal brukes må baderomsplatene byttes ut for å tåle belastningen av fritt vann.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.

Belegget er fra 2021

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er registrert 10 mm motfall fra dør til dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Påviste avvik må utbedres, gulvet må bygges med riktig fall.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk fra byggeår, belegg fra 2021.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Rørgjennomføringer i vegg er ikke tettet.

Sluk er plassert under dusjkabinett og inspeksjonen er begrenset av dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Rørgjennomføringer bør tettes.

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.



1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vindfang.



UNDERETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier opplyste at badet ble renoveret i 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater. Himlingsplater er fra byggeår.

Årstall: 2023

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 38 mm fra dør.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Sluk er fra byggeår, belegg fra 2023.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, åpen dusj og toalett.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Årstall: 2023

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8.

Årstall: 2023

Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er komfyrvakt, forøvrig ingen integrerte hvitevarer.

Årstall: 1996

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 1996

Kilde: Eier

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning fra byggeår.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål. Det er ingen hvitevarer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres drypplekkasje fra kran ved bruk.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

Drypplekkasje fra kran og utbedres.



UNDERETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.
Dør til rommet må være åpen ved bruk av ventilator.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist noen form for ventilering av kjøkkenrommet (lukket rom).

Det opplyses om at eier har brukt rommet til oppbevaring, og ikke til kjøkken, så avviket har ikke hatt betydning for eiers bruk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Om kjøkkenet igjen skal brukes som kjøkken må oppsatt lettvegg med dør (alternativt bare døren) anbefales demontert. Om ikke må dør stå åpen ved bruk av ventilator.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



SPESIALROM

UNDERETASJE > KJØLEROM

Overflater og konstruksjon

Kjølerom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Det registreres fuktskade i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Årsak til fuktskade bør undersøkes og utbedres samt skadet gulv bør byttes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > KJØLEROM

TG 2 Teknisk anlegg

Kjølerom

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på kjøleaggregat.

Alder på aggregatet er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men ut ifra alder kan svikt lett oppstå.
- Andre tiltak:

Alder på aggregatet bør om mulig kontrolleres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er skade på armatur/blandebatteri.

Det drypper fra armatur på skyllekum i vaskekjeller og fra armatur på kjøkken i sokkelen ved bruk.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Armaturer/blandebatteri som lekker, må skiftes/utbedres

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via klaffventiler på uttervegg og spalteventiler på vinduer.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2010

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.

1 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

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

Det er etablert 2 sikringsskap med automatsikringer/skrusikringer plassert på vindfang i 1. etasje og i gang i underetasjen
Skjult/åpen installasjon.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1976

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Samsvarserklæringer foreligger på arbeid det er opplyst om.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da det er registrert utette gjennomføringer i sikringsskapet, samt at anlegget er gammelt og det er lenge siden forrige kontroll anbefales det utført en elkontroll. Kostnadsoverslag knyttes til tetting av sikringsskap og til utførelsen av elkontrollen, og ikke til eventuelle avvik den kan avdekke.

Generell kommentar

Eldre elanlegg det er lenge siden det er utført kontroll på. Kontroll anbefales utført.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1976.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
- Utvendig tetting/fuktsikring av grunnmuren er avsluttet under utvendig terreng.

Det registreres stedvis grunnmursplast, dette gjelder under den store balkongen. Eier informerte om at det er brukt grunnmursplast rundt hele boligen, men deler av den er den under bakkenivå. Det er ikke registrert bruk av topplst på synlig grunnmursplast.

Det registreres forhøyede fuktverdier i grunnmur og støpt gulv ved søk med kapasitiv fuktmåler.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Grunnmursplast bør avsluttes over bakkenivå, og med topplst, for å hindre fukt i å komme inn bak grunnmursplasten.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Fundamentet er ikke synlig, og type er derfor ikke fastslått.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert horisontalriss som er symptom på jordtrykk.
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eier informerte om at grunnmuren sprakk kort tid etter byggeår. Det er foretatt utbedringer ved å støpe en betongmur utenfor det skadde området på grunnmuren. Dette er synlig på boligens utside. Eier opplyste om at forholdet har vært stabilt siden.

Det anbefales likevel å kontrollere forholdet jevnlig.

TG 2 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betong.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.
- Det er avvik:

Muren er gammel og slitt, og det gror en del mose på muren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fjerning av mose og vedlikehold av muren anbefales utført.

TG 3 Terrengforhold

Boligen ligger i et skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

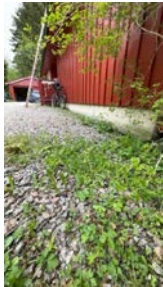
Tilstandsrapport

Det informeres om at eier fortalte at det ligger en drenggrøft langs gårdsplassen ca 1,5 meter fra forstøtningsmuren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er septiktank med overløp til grøft. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger fra 2008. Avløpsrør er fra 1976.

Årstall: 2008

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Septiktank

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra 1976.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og lagring.

Byggeår

1978

Kommentar

Basert på ferdigattest.

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Lite vedlikeholdt.

Beskrivelse

Dobbeltgarasje oppført på støpt dekke og noe betonggrunnmur. Enkel veggkonstruksjon i treverk, utvendig kledd med stående tømmermannspanel. Saltak tekket med metallplater. Vindu med enkeltglass og en enkel tredør. To vippeporter i tre.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

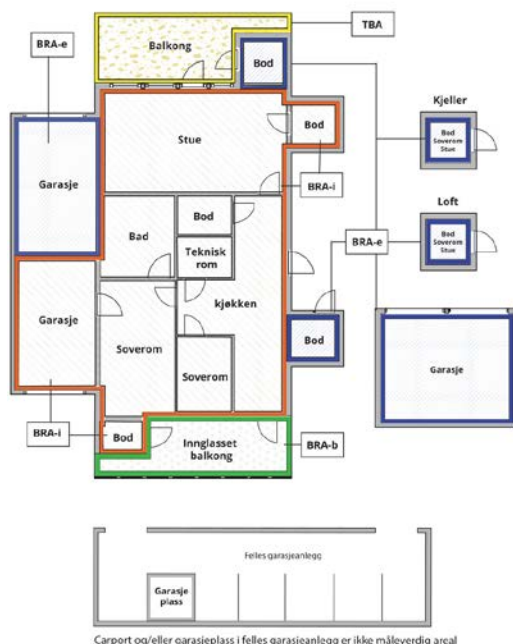
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	85			85	28
Underetasje	79			79	
SUM	164				28
SUM BRA	164				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Vindfang, Trapperom, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Kjøkken, Stue		
Underetasje	Gang, Vaskekjeller, Kjølerom, Gang 2, Soverom, Vindfang, Bad, Kjøkken, Stue, Bod		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		42		42	
SUM		42			
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	148	17
Garasje	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.5.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	Steinar Ressem	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	390	4		0	911.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse							
Svartevsvegen 99							
Hjemmelshaver							
Ressem Steinar							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Dalbygda ca 2 km øst for Vellamelen på Beitstad. Det er barnehage, barneskole og nærbutikk på Vellamelen. Det er ca 20 km til Steinkjer sentrum.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate, men den siste biten er privat.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Det er en skrånende tomt opparbeidet med plen, busker og frukttrær.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
450 000	1993

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.05.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	26.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

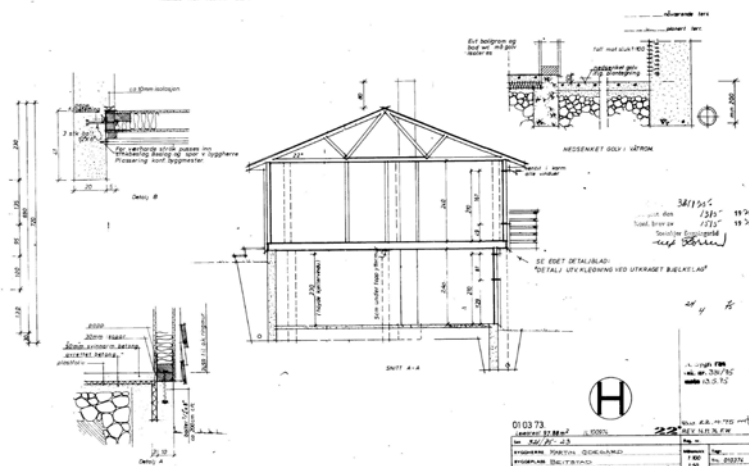
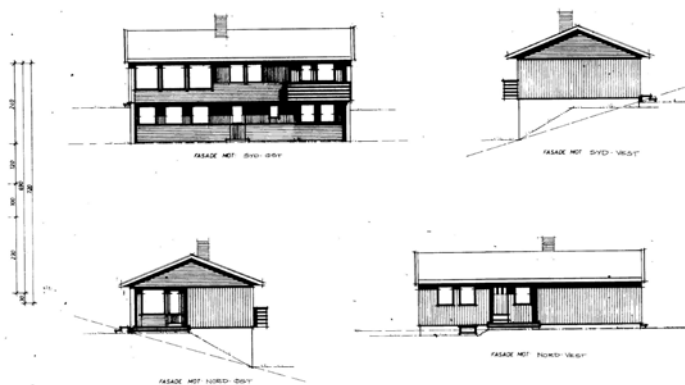
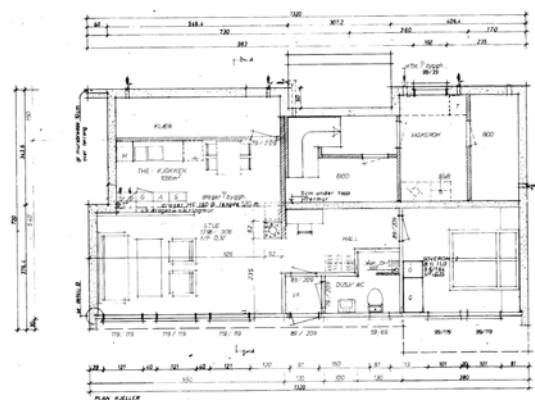
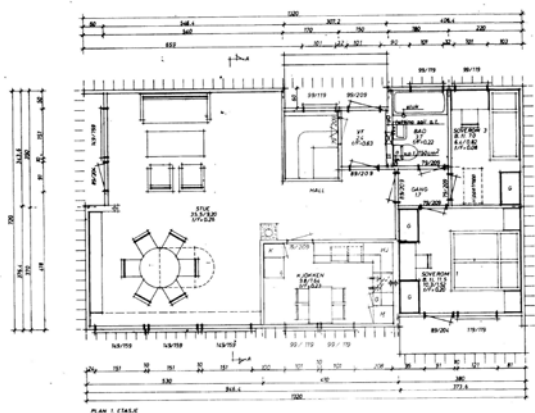
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

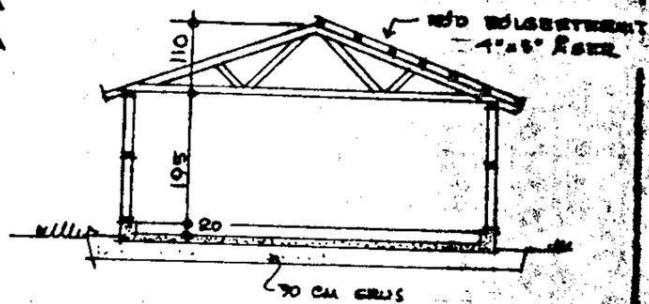
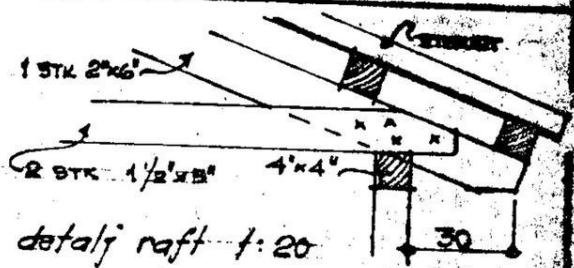
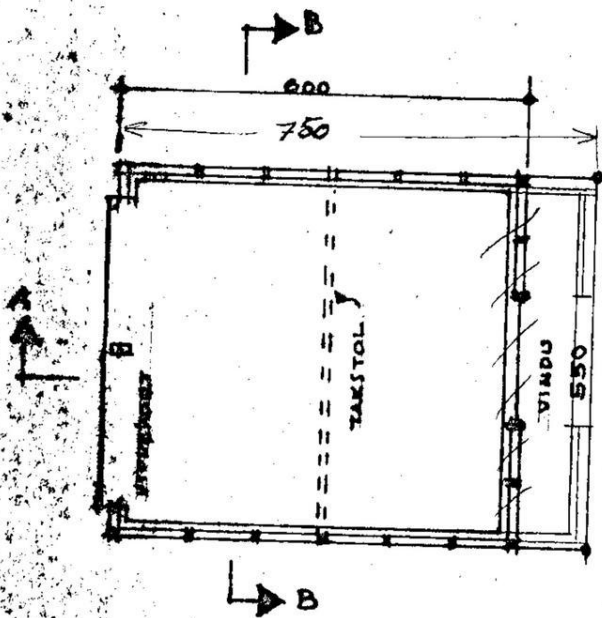
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BJ1416>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

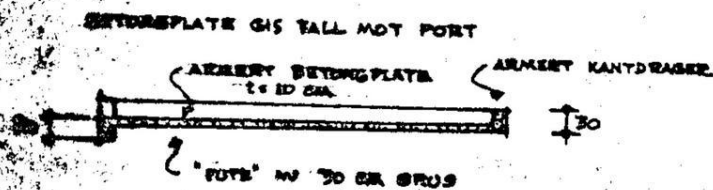
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



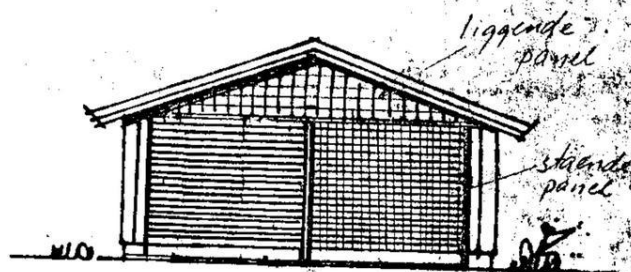
0103 73	22	White R.R. #75
ISSUED 12 28 82	ALBANY	REV NEWARK
On 12/28/82		Reg. no.
ENGINEER MARTIN GOODLAND		1600
PROGRAM BEITARD		150
COMPAKE GUTENBERG	On 12/28/82	Tag: 010373
		KN
	BRIOR, METLAND & S SALES - RYNE - SEABOARD 610-200 - 81 000 - 1126 - 1128	K-100-2M.
		1 meter or



snitt B-B



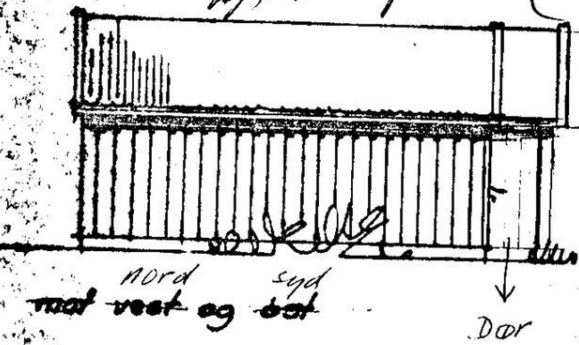
snitt A-A



mot vest

Sak nr. 2812 1978
 godkjent den 28/2 1978
 Konf. brev av 28/2 1978

Steinkjer Byggingråd
Bj. Thøgersen



mot syd

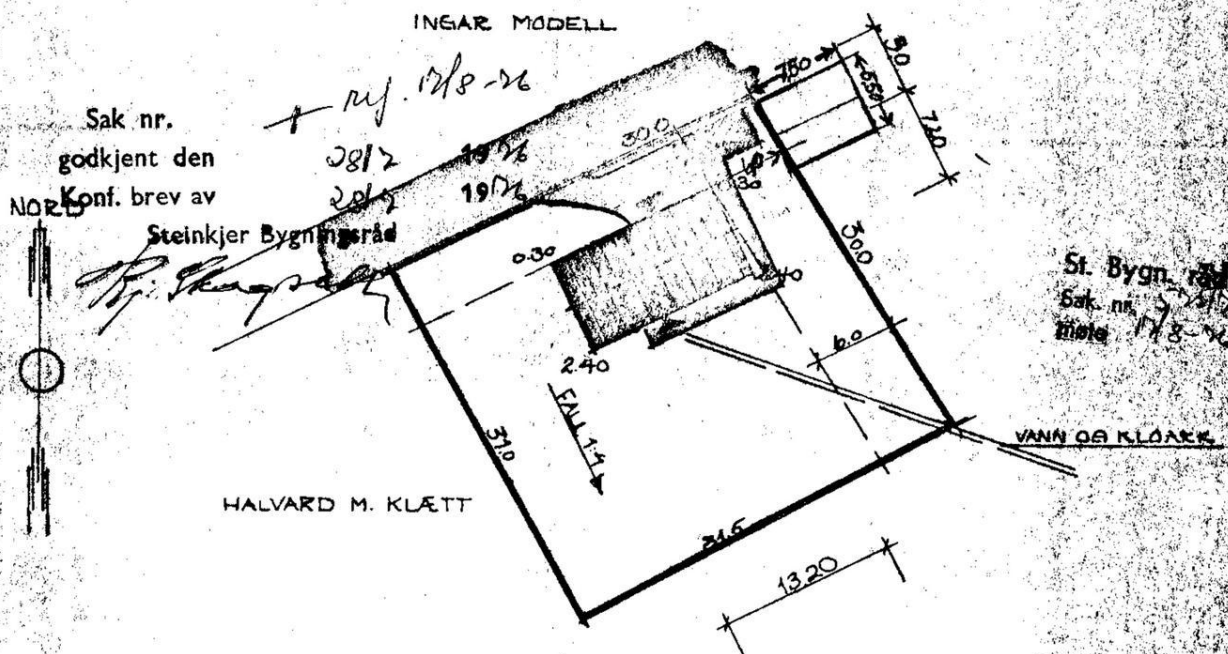


mot øst

St. Bygn. råd
 Sak. nr. 528/78
 møte 28/2-78

SITUASJONSPLAN for tomt vei nr.
 byggefelt **BEITSTAD**
 g.nr. **331** byggekommune .. **STEINKJER**
 mål **1:500** b.nr.
 navn **MARTIN ØDEGÅRD**
 postadresse **7730 BEITSTAD**
 AREAL: 920 m²

St. Bygn. råd
 sak. nr. 331/75
 møte 13.5.75



Alle tegninger skal oppbevares på byggeplansen.
 Forandringer fra tegning til under byggearbeidet
 må ikke foretas uten etter godkjenning
 av bygningsrådet og distriktsarkitektene.

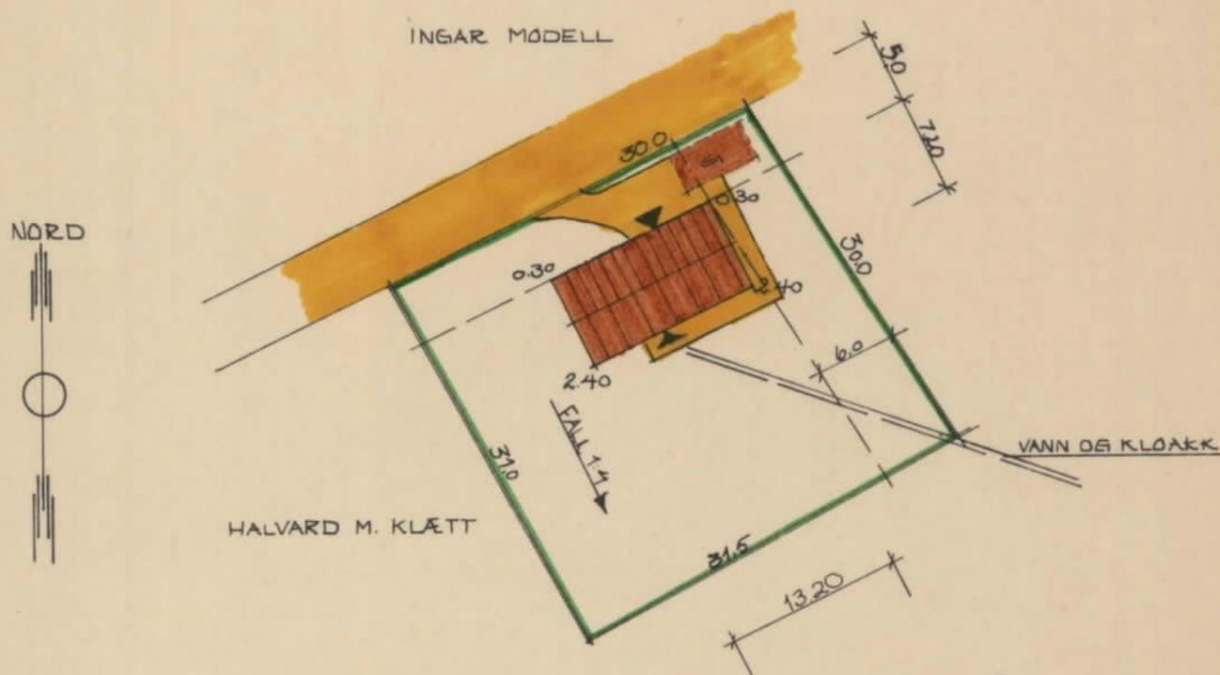
Sak nr. 331/75
 godkjent den 13/5 1975
 Konf. brev av 15/5 1975
 Steinkjer Bygningsråd
 uf. Løssun

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, mønretning, 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.

SITUASJONSPLAN for tomt vei nr.
 byggefelt BEITSTAD
 g.nr. 39.0 byggekommune .. STEINKJER
 mål ..1:500..... b.nr.
 navn MARTIN ØDEGÅRD
 postadresse 7730 BEITSTAD
 AREAL: 920 m²

St. Bygn. råd
 sak. nr 331/75
 dato 13.5.75

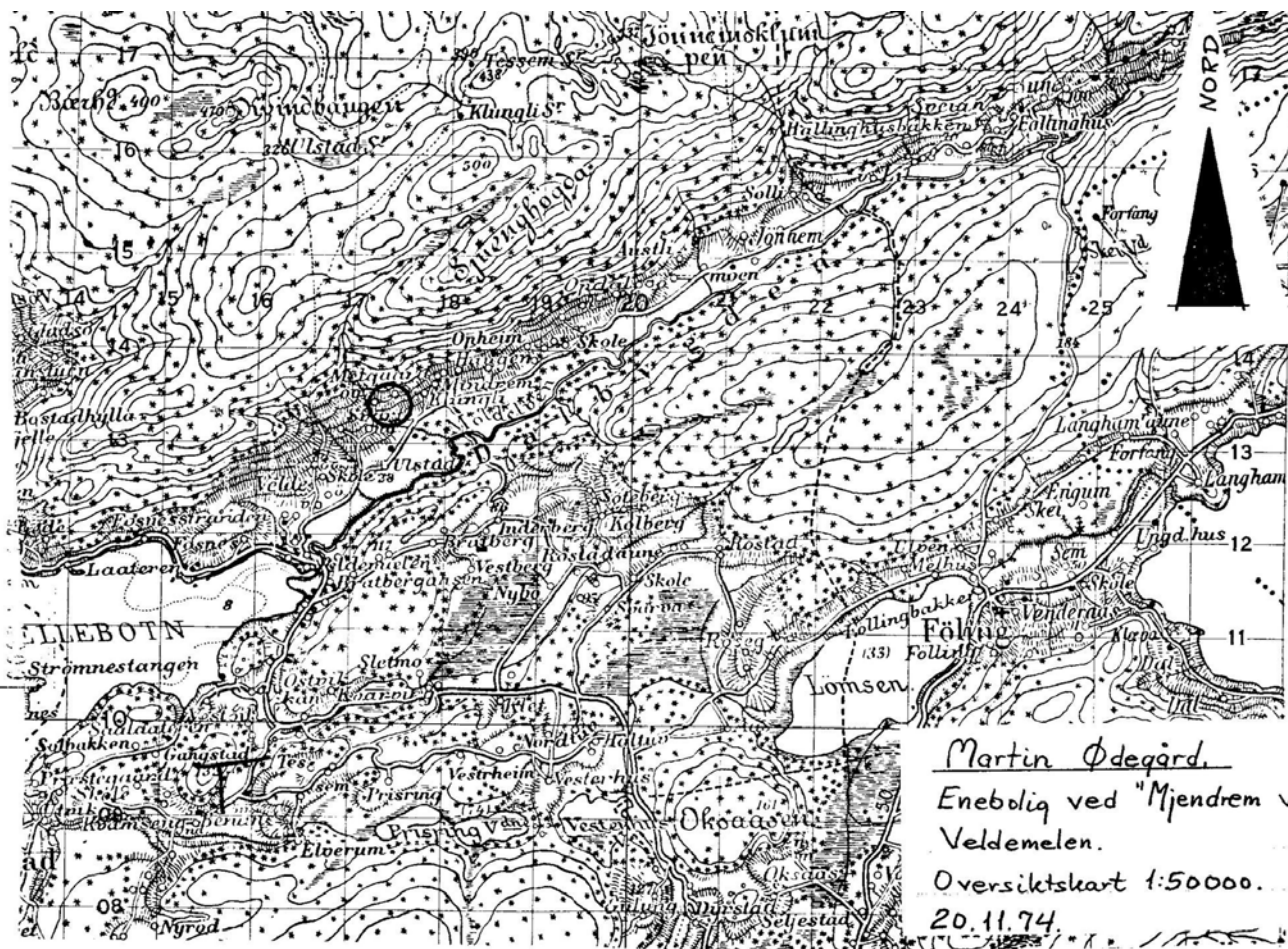


Sak nr. 331/75
 godkjent den 13/5 1975
 Konf. brev av 15/5 1975
 Steinkjer Bygningråd
Per Rosse

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, mønretning, 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.

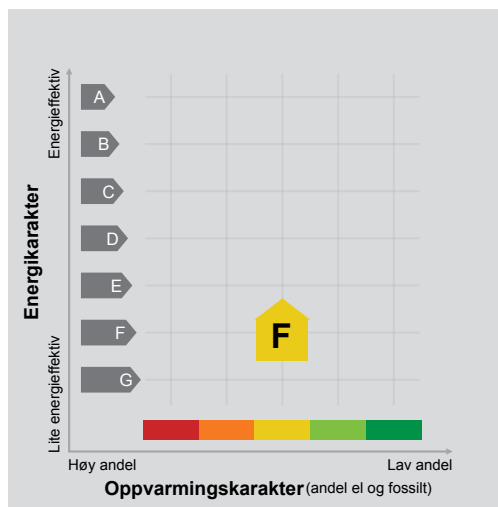
DEN NORSKE STATS HUSBANK, Oslo mai 1966.



ENERGIATTEST



Adresse	Svartevgen 99
Postnummer	7730
Sted	BEITSTAD
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	390
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185052362
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-125860
Dato	26.05.2025



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.

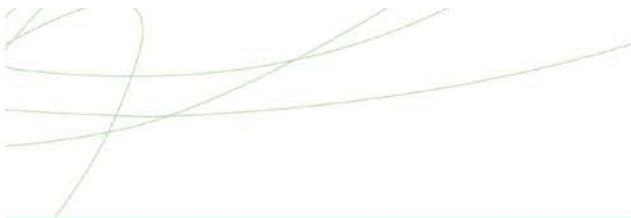
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk 14 417 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:

10 000 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Slå el.apparater helt av

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

- Fyr riktig med ved
- Montere automatikk på utebelysning

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig med utleiedel
Byggeår 1976
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 164
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Naturlig ventilasjon

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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>). *Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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.

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 2: 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 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: Isolering av gulv mot grunn

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

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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 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: 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 12: 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 13: 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.

Tiltak 14: 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 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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 22: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250140	
Selger 1 navn	
Steinar Ressem	
Gateadresse	
Svartesvegen 99	
Poststed	Postnr
BEITSTAD	7730
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	1993
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	32
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	19820947

Document reference: 1708250140

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Øvrige arbeider: ufaglært og egeninnsats
Arbeid utført av	Elektro Nord, Malermester Odd Aunan (golvbelegg), MG-rør (oppkobling vaskemaskin)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Inntak og varmtvannsbereder
Arbeid utført av	MG-rør

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Vinter for ca. 12-14 år siden
-------------	-------------------------------

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

Beskrivelse	Leca-muren på oversiden av huset sprakk på tidlig 80-tall. Ble da gravd og støpt ny betongmur utenpå den gamle. (Opplyst av daværende eier.)
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Skifta golv i kjølerommet pga. råde.
-------------	--------------------------------------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sikringsskap, badrom/vaskerom sokkel, armatur kjøkken/stue, termostater golvvarme
Arbeid utført av	Elektro Nord, NTE installasjon

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	Det lokale el-tilsyn NTE 16.12.2015
-------------	-------------------------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skifte av tak og beslag, vindskier, en del ytre kledning, alle dører utvendig og innvendig, de fleste vinduer (i en del skifta glass), ny terrasse, nytt inngangsparti. Vindskier og kledning gjelder også garasje. (2015/2016, innvendige dører seinere.)

Arbeid utført av

Masti A/S

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Sokkelleilighet (kjøkken/stue, bad, soverom, bod.)

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

08.06.1976 Steinkjer bygningsråd

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: 1708250140

Tilleggskommentar

Taket i stue/gang blir malt i overgang mai/juni av fagmann.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Ressem	8b4c63a6d9dd5c0b66c9 c553a4e0f556ba8d40cc	22.05.2025 07:43:46 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1708250140

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



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 390

Bnr: 4

Adresse: Svartesvegen 99

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	964,16	Basert på siste års forbruk	46 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	0,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	2 570,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	2 980,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 7 949,16		
	25% mva.	Kr. 1 987,29		
	SUM inkl. mva.	9 936,45		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	4 580,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 14 516,45		

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 1489 m3

Totalt utfakt. forskudd 2025: 15 m3



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 390/4/0/0

Adresse: Svartesvegen 99

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp		X

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	390	Bruksnr:	4	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Svartesvegen 99, 7730 BEITSTAD						
Dato:	14.05.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	16.12.2015	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 13.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8520675
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 390
Bruksnr: 4

Adresse: Svartesvegen 99, 7730 Beitstad

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	29.08.23	Feiehyppighet:	Kategori 1, høy sotdannelse
Siste tilsyn:	21.03.24	Neste tilsyn:	2029

Ildsted som er registrert på skorsteinen:
Jøtul F163 kombi på stua i 1.etg., og Jøtul 3 i kjellerstua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.-.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	HAGEN	Beregnet areal	911.5
Etablert dato	25.03.1975	Historisk oppgitt areal	920
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	390/4
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	390/4
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.06.2017 14.08.2017	16/4755		390/1, 390/4, 390/5
Kvalitetshaving for eksist. eiendom Annen forretningstype	28.06.2017 14.08.2017	16/4755		390/1, 390/4, 390/5, 391/8
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	28.06.2017 15.08.2017	16/4755 L33	Tinglyst 17.08.2017	390/1 (-1002,2), 390/6 (1002,3) 389/13, 390/4, 390/5, 391/8
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	25.03.1975			390/1 (-920), 390/4 (920)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7113405.34	617441.74	0	Ja	911.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RESSEM STEINAR F250348*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Svartesvegen 99 7730 7730 BEITSTAD	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Svartesvegen 99

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7730 BEITSTAD	Kirkesogn	09150409 Beitstad
Grunnkrets	408 Dalbygda	Tettsted	
Valgkrets	8 Beitstad		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	185052362		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	185052370		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 185052362: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	178
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	178
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Svartesvegen 99	H0101	390/4	89	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	89	0	89	0	0	0
U01	0	89	0	89	0	0	0

2: Bygning 185052370: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	43
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	43
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	390/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	43	43	0	0	0

2831/75.

Tr.

Martin Ødegaard,

7730 Beitstad.

Bolig med 2 leiligheter- Hagen, gnr. 390, bnr. 4, Dalbygda, Beitstad.

Deres byggemelding datert 2.5.75 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 13. mai 1975 (sak 331/75), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på disse vilkår:

1. De krav som fylkesmannen har stilt i sin godkjenning av utslippet må etterkommes.
2. Plan for kloakkavløp og vannforsyning som så langt mulig viser ledningsanleggene i sin helhet med dimensjoner og fall, skal framlegges og godkjennes av ingeniørvesenet før byggestart.
3. Saniteranlegget skal av rørlegger anmeldes til og godkjennes av byingeniøren før byggestart. Det skal anlegges forskriftsmessig slamavskiller som vedlikeholdes og tømmes regelmessig. Det skal anlegges sandfiltergrøft ifølge forskrifter for kloakkutslipp fra spredt bebyggelse.
4. Garasje må plasseres minst 2,00 m. fra tomtegrense mot veg."

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 15. mai 1975.

Ulf
Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
sekr.

Gjenpart sendt: Brødr. Hetland A/S, boks 208, 7651 Verdal

4711/76.

BS/Tr.

Martin Ødegård,
7730 Beitstad.

St. Bygn. råd
Sak. nr. 575/76
Møte 17/8-76

Hagen, gnr. 390, bnr. 4 - bygging av garasje .

En viser til Deres søknad datert 30.6.76. Sammen med søknaden fulgte tegning av garasje , situasjonsplan og erklæring fra nabo. Garasjen er 7,50 m. x 5,50 m. og er plassert 6,00 m. fra boligen. Plasseringen forutsetter makeskifte i samsvar med erklæring fra nabo datert 30.6.76.

Søknaden om bygging av garasje godkjennes med dette på disse vilkår:

1. Makeskifte med nabo må gjennomføres straks. Avstand fra garasje til ny grense skal være 4,00 m.
2. Materialbruk, utførelse og farge på vegger og tak skal være som på boligen.

Saken ref. i bygningsrådets møte 17. august 1976.

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

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

Steinkjer, den 28. juli 1976.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

3520/76

OB/gø

Martin Ødegård

7730 Beitstad

ANGÅENDE FERDIGATTEST ENEBOLIG PÅ "HAGEN", GNR: 390/4.

Vedlagt oversendes ferdigattest for 2 leil.hus på ovennevnte eiendom.

Følgende anmerkninger:

Terreng må planeres med fall ut fra grunnmur.

Terasse er ikke oppfylt.

Ventiler i matskap kjøkken, mangler.

Avtrekksvifte i vaskerom ikke montert.

Utførelsen er i samsvar med godkjennelse.

Steinkjer, den 8. juni 1976

Bjarne Skogseth
bygn. insp.

Ottar Bardal
bygn. kontr.

802/78

HH/gø

Martin Edegård

7730 Beitstad

ANG. FERDIGATTEST GARASJE PÅ "HAGEN", GNR.390, BNR.4 I BEITSTAD.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 10.2.78,
hvor De selv var tilstede.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger til garasjen.

Makeskifte med nabo må gjennomføres snarest.

Utførelsen er i samsvar med godkjente tegninger.

Steinkjer, den 14.februar 1978

Bjarne Skogseth
bygn. insp.

Håkon Holmlie
bygn. kontr.



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 13.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	390	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Svartenesvegen 99, 7730 BEITSTAD								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommuneplaner

☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

❗ Kommunedelplaner

❗ Reguleringsplaner

❗ Reguleringsplaner over bakken

❗ Reguleringsplaner bunn

❗ Bebyggelsesplaner

❗ Bebyggelsesplaner under bakken

❗ Kommunedelplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under bakken

❗ Reguleringsplaner under arbeid

❗ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗ Bebyggelsesplaner over bakken

❗ Midlertidige forbud

Kommuneplaner

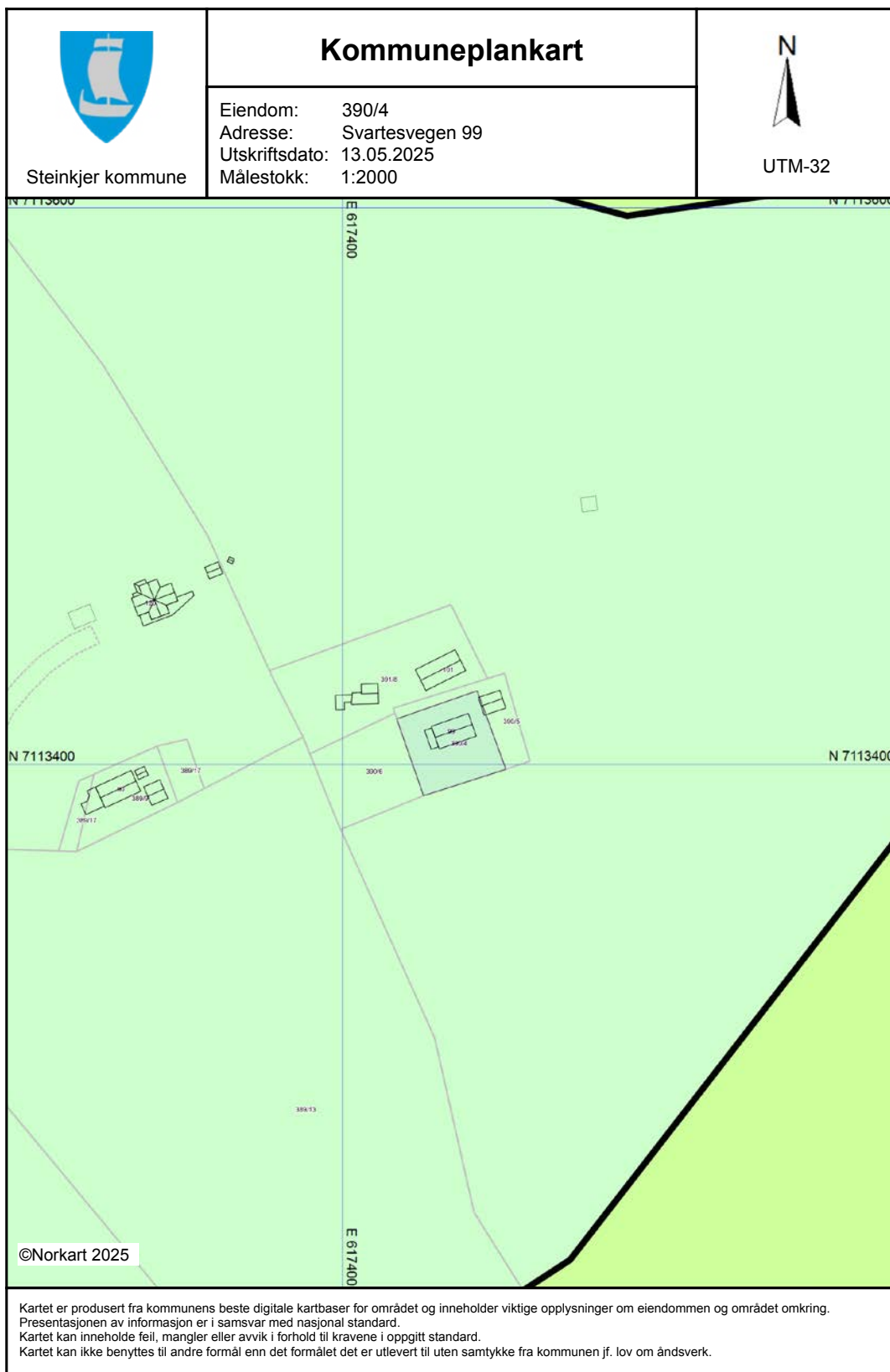
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018001
Navn	Kommuneplanens arealdel revisjon 2018
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 911 m ² Arealbruk Spredt boligbebyggelse,Nåværende

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024003
Navn	Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)
Status	Planforslag



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 LNFR-areal - nåværende

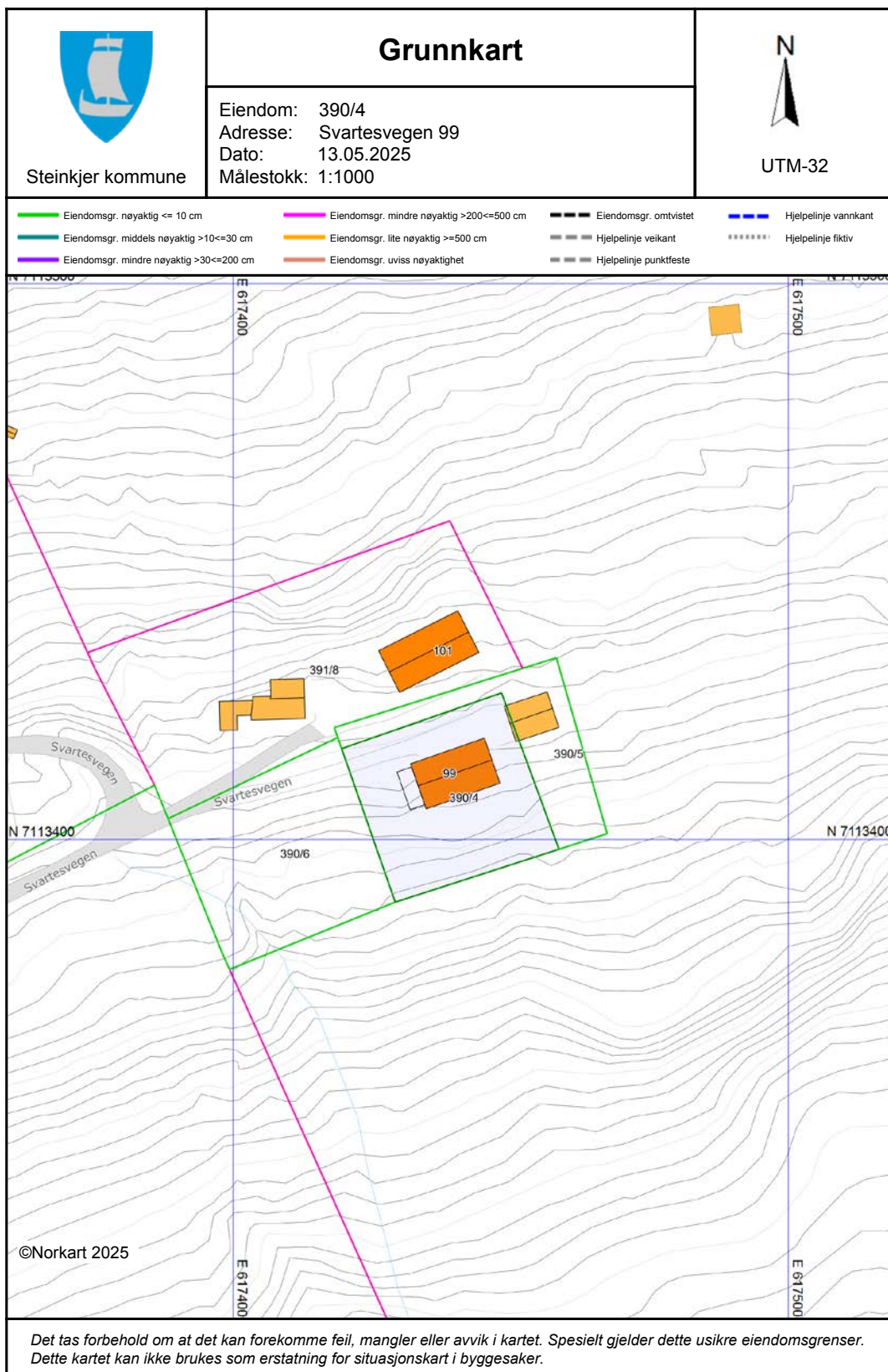
 LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Grense for arealformål

 Samleveg - nåværende



S K J Ö T E .

ooo000ooo

Bogboknr. 3949 del. 12/6 75
Ladary Loftholmverksamhet.

2

Undertegnede HALLVAR MORTEN KLATH, født 18. februar 1945, skjöter og overdrar HAGEN g.nr. 390 br.nr. 4 av skyldmark 0.01 beliggende i Steinkjer kommune med alle herligheter og rettigheter samt påhvilende forpliktelser til MARTIN ÖDEGÅRD, født 15 juli 1914 for en kjøpesum, stor kr. 500.-, femhundrekroner.

Kjøpesummen erlegges ved skjøtets tinglysning.

Eiendommen er skylddelt og skylddelingen er tinglest 25. mars 1975. Kjøperen overtar eiendommen fra 25. mars 1975.

I forbindelse med overdragelsen er vi enige om følgende:

Kjøperen skal ha rett til vederlagsfritt å koble til gårdens vassanlegg og kloakkledning.

Videre skal kjøperen ha fri veggrunn fram til grense mot Olav Killihaug.

Selgeren skal ha rett til vederlagsfritt å benytte denne veg samt vegen over kjøperens tomt. Denne rett skal også gjelde for alle eiere i fremtiden.

Selggren forbeholder seg forkjøpsrett til den nye eiendommen om kjøperen vil avhende denne. Denne forkjøpsrett kommer bare til benyttelse om eieren vil selge eiendommen utenom slekten i rett opp og nedadstigende linje.

Eventuellt kjøp skal da skje etter takst.

Beitstad, den 5. juni 1975.

Riidun Klath *Hallvar Morten Klath*

I egenskap av kjøper godtar jeg skjøtets bestemmelser som bindende for meg.

Beitstad, den 5. juni 1975.

Martin Ödegård

Underskrevne vitterlighetsvitner bekrefter at de som har skrevet under skjøte begge egenhendig har skrevet under og at de begge er over 20 år.

Olav Timmeris
40 år.

Lindis Svare
60 år.

1975
da



Dokument. 5622 del. 13/8 1975

~~underskriftsrett~~

Siste avsnitt i dette skjøtet, hvor jeg som selger forbeholder
mig forkjøpsrett i tilfelle salg utenom slekten frafalles, og
blir å anse som strøket i dette skjøte.

Beitstad, 11. august 1975.

Reidun Klæth (sign.) Halvor Morten Klæth (sign.)
selger

Underskrevne vitterlighetsvitner som er over 20 år, bekrefter
herved at Halvor Morten Klæth og Reidun Klæth begge i vårt
nærver har egenhendig skrevet under denne tilføyelse i skjøte.

Hjerdis Svarve (sign.)
født 1914

Oddm. Tømmerås (sign.)
født 1934

KFR AKM

Dokument 2783 del 5 / 5 av 75
Laga av kommunalvesenetsBruksrett til veg.

Underskrevne Olav Killihaug, f. 30/1.1932, eier av eiendommen Svarte øvre gnr. 389 bnr. 2 i Steinkjer, gir herved Martin Ödegård, eier av Hagen gnr. 390 bnr. 4 og Ingar Modell eier av Eiktrøa gnr. 391 bnr. 8 rett til å anlegge og bruke veg over eiendommen Svarte øvre.

Vegen skal gå etter nu oppstukket linje fra eiendommene Hagen og Eiktrøa i vestlig retning til gårdsvegen som fører til Svarte øvre.

Vegen har en lengde av 155 m. Vegbredden er 7 m i 88 meters lengde fra gårdsvegen i østlig retning og i resten av veglengden - 67 m lengde - er vegbredden 7 meter og avtakende til 0 m. ved vegens endepunkt. I vegbredden er innkludert event. grøfter og vegskråninger. Denne vegrett gjelder for nuværende og senere eiere av nevnte eiendommer Hagen og Eiktrøa og blir å tinglyse som heftelse på min eiendom Svarte øvre 389/2. For denne vegretten betaler Martin Ödegård og Ingar Modell i fellesskap til Olav Killihaug en engangserstatning stor kr. 1050,00 - ettusenogfemtikroner - som betales såsnart denne bruksrett er tinglyst.

Stempel og tinglysningsgebyr betales av Martin Ödegård og Ingar Modell.

Beitstad, den 2. mai 1975

Olav Killihaug

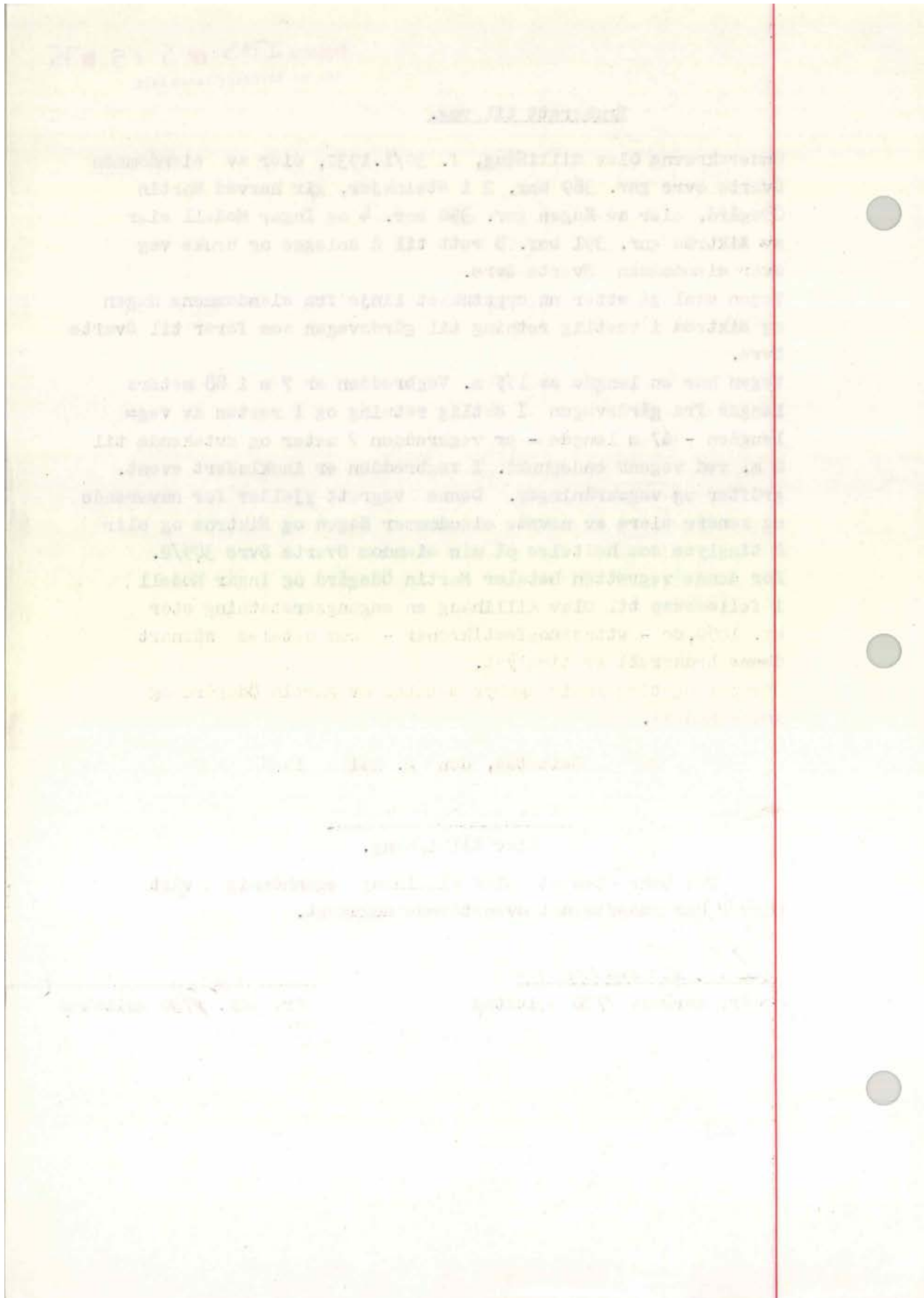
Olav Killighaug.

Det bekreftes at Olav Killihaug egenhendig i vårt nærvær har undertegnet ovenstående dokument.

O. Timmer
40 år, adresse 7730 Beitstad

Eiglaas Rind
år, adr. 7730 Beitstad
68

AM



Nabolagsprofil

Svartesvegen 99

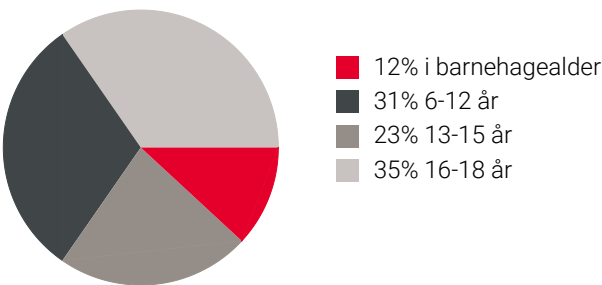
Offentlig transport

🚶 Vellamelen	3 min 🚶
Linje 680, 732	2.3 km
🚶 Steinkjer stasjon	22 min 🚶
Linje F7, R70	21.2 km
✈️ Namsos lufthavn	54 min 🚶
✈️ Trondheim Værnes	1 t 41 min 🚶

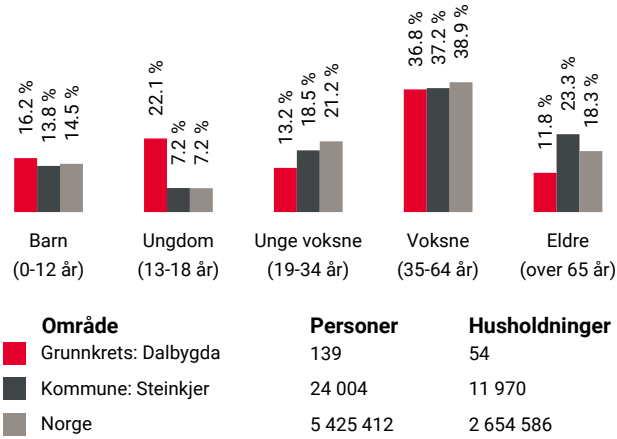
Skoler

Beitstad skole (1-7 kl.)	3 min 🚶
147 elever, 13 klasser	2.4 km
Malm skole (1-10 kl.)	14 min 🚶
224 elever, 13 klasser	13.5 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min 🚶
293 elever, 17 klasser	18.1 km
Steinkjer vgs	22 min 🚶
750 elever, 44 klasser	21.7 km
Mære landbruksskole	32 min 🚶
165 elever	32.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

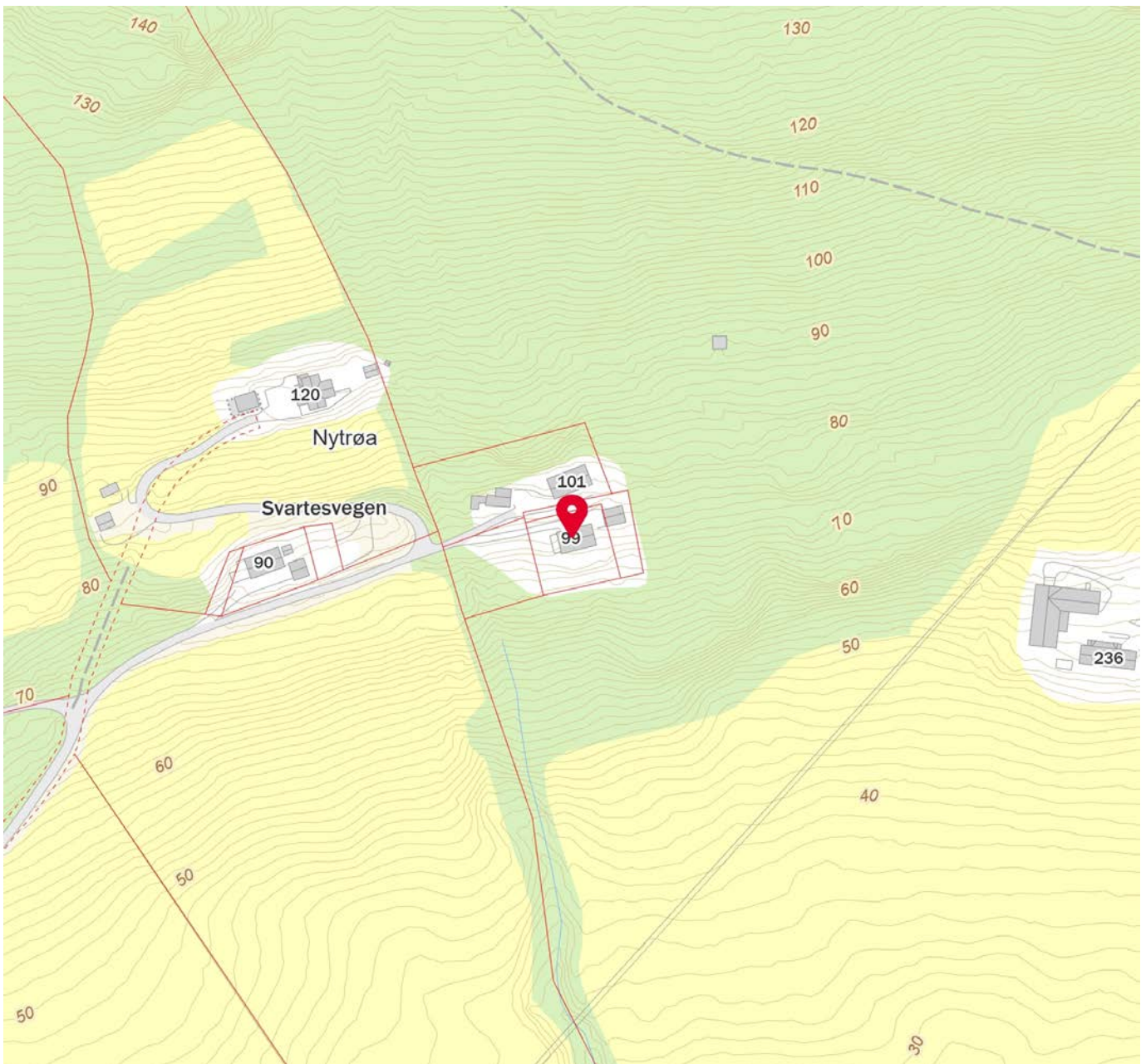
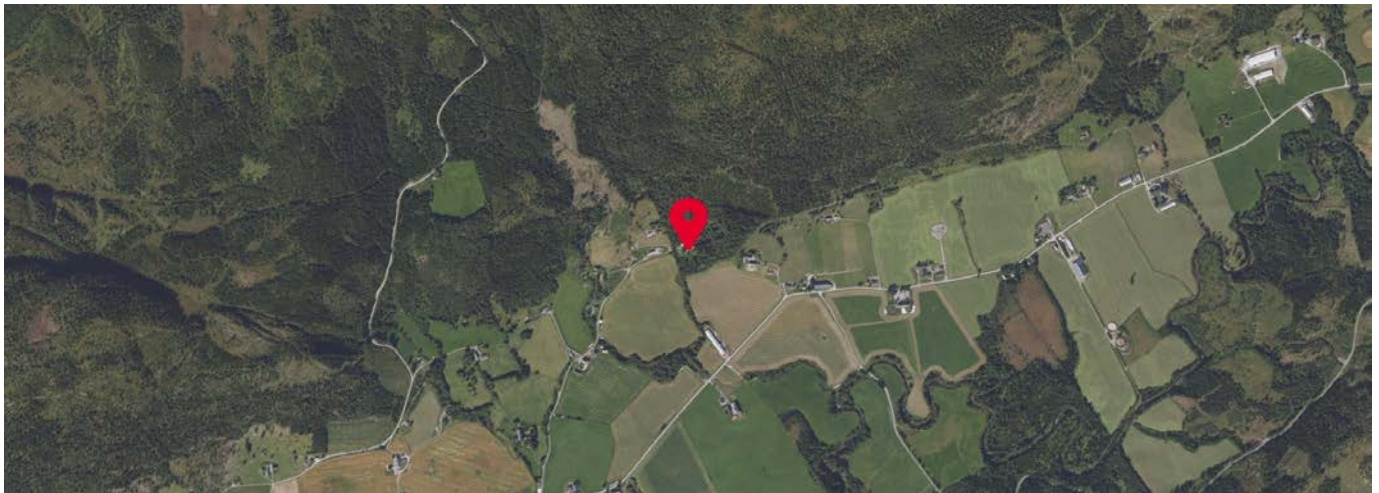
Beitstad barnehage (1-5 år)	2 min 🚶
65 barn	2.2 km
Jåddåren gårdsbarnehage (1-5 år)	8 min 🚶
22 barn	8.4 km
Følling barnehage (1-5 år)	12 min 🚶
25 barn	13.3 km

Dagligvare

Coop Prix Beitstad	3 min 🚶
Post i butikk	2.8 km
Joker Sprova	9 min 🚶
PostNord, søndagsåpent	9.3 km

Sport

⚽ Beitstad stadion	3 min 🚶
Fotball, friidrett	2.3 km
⚽ Beitstadhallen	3 min 🚶
Aktivitetshall	2.3 km
🏊 3T-Steinkjer	22 min 🚶
🏊 Care Treningscenter Steinkjer	22 min 🚶





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. AVTREKKSVENTILATORER 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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



**SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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: Svartevgeen 99
7730 BEITSTAD

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Øyvind Krogstad

Telefon: 932 31 100
E-post: oyvind.krogstad@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre