



aktiv.

Håkkadalen 4, 7716 STEINKJER

**Håkkadalen - Romslig bolig med
garasje. Kort veg til alle
funksjoner. Innredet loft på
garasje. God standard**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 150 000,-
Omkostn.: Kr 105 100,-
Total ink omk.: Kr 4 255 100,-
Selger: Rolf Ove Korsvei
Heidi Kristine Skavern

Korsvei

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1941
BRA-i/BRA Total 187/228 kvm
Tomtstr.: 507.9 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 230
Oppdragsnr.: 1708250057

Håkkadalen - Romslig bolig med garasje. Kort veg til alle funksjoner. Innredet loft på garasje.

Innholdsrik bolig over 3 plan med sentrumsnær beliggenhet

_Beliggende i blindgate

-Innredet loft over garasje som er utleid for kr 7000,- pr mnd . Ikke byggemeldt godkjent utleiedel

-Garasje og parkeringsplasser

-Pent kjøkken og bad

-5 soverom og 2 bad i hoveddel

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	48
Tilstandsrapport	51
Energiattest	89
Egenerklæring	103
Kommunaleavgifter	108
Kommunal tilknytning	109
Feierapport	110
El-rapport Tensio	111
Byggemls/ferdigattest	112
Bygningsskisser	120
Matrikkelrapport	127
Opprettelse av tilleggsareal for Håkkadalen 4	132
Planrapport	133
Grunnkart	134
Reguleringsplankart	135
Nabolagsprofil	137
Budskjema	146

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 187 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 228 m²

TBA: 115 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 39 m² Gang, bad, vaskerom og uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 88 m² Gang, gang 2, soverom, toalettrom, trapperom, kjøkken, spisestue og stue

BRA-e: 17 m² 2 Boder

2. etasje

BRA-i: 60 m² Gang, bad og 4 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

3 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

112 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 24 m² 2 Boder og garasje

2. etasje

BRA-e: 0 m² Stue/kjøkken og bad

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Kommentar: Terrasse og balkongarealet er å betrakte som ca da det er mye skråfelt og vinkler på deler av disse som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling. Eventuelle avvik kan skyldes avrundingsregler da arealene avrundes til nærmeste hele kvadratmeter. Utvendige boder er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men ikke tatt med i gammel arealstandard.

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar:

Avvik knyttes til flytting innvendig vegg i kjelleren, samt etablering av et ekstra soverom på langvegg mot sør i 2. etasje. I tillegg er det tatt bort en vegg som var plassert i gang i 2. etasje og delte av til et eget rom bak trappen. Toalettrom i 1. etasje er plassert på motsatt vegg på tegning i forhold til hvor rommet reelt er plassert. Ikke noe av dette er søknadspliktig, og dermed lovlig i bruk. Undertegnede kan ikke se at de utvendige bodene på boligen er tegnet inn. Om disse karakteriseres som fasadeendring, og dermed burde vært byggesøkt - eller om de er byggesøkt, er ukjent. Dette bør undersøkes. Det er etablert et vaskerom og et bad i kjelleren. Disse etableringene medførte en endring fra henholdsvis vaskekjeller og spiskammers og dermed en bruksendring til oppholdsrom/primærrom. Dette er ikke byggesøkt og godkjent.

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

Kommentar: Det ble gjennomført en el-kontroll i oktober 2020, og det ble montert en ny vedovn i 2020

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

Kommentar: Hverken vaskerommet eller badet har vindu, og dermed ikke lysinnslipp og heller ikke rømningsveg. Eneste mulighet for rømning er opp kjellertrappen da vinduer i kjelleren er for små og for høyt opp på veggen til å være godkjente rømningsvinduer.

Garasje:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Undertegnede har ikke sett tegninger på garasjen, så kontroll opp mot disse er ikke foretatt. Garasjen er registrert på matrikkelen, og det er gitt tillatelse til oppføring, samt at den er opplyst tatt i bruk. Om leiligheten i 2. etasje på garasjen er godkjent av kommunen er ukjent, men eier opplyste om at han tidligere har leid ut til kommunen, og betaler kommunale avgifter

for den. Dette tyder på at den er godkjent for utleie, men det understrekes at det bør kontrolleres nærmere for å få bekreftet dette fra kommunen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

507.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 507,9 kvm.

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

Gjennomført opprettelse av tilleggsareal for Håkkadalen 4. Det fradelte arealet er matrikkelført og tinglyst som kommunenr: 5006. Gnr: 192. Bnr: 772, og er beregnet til 321,9 m2. Bekreftelsen fra kommunen legges ved salgsoppgaven

Beliggenhet

Sentrumsnær beliggenhet med gangavstand til skoler, barnehage, sentrum, nærbutikk m.m.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Guldbergaunet barnehage (0-5 år)

Skjefte barnehage (1-5 år)

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)

Skoler:

Steinkjer skole (1-7 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer vgs

Offentlig kommunikasjon

Buss: Guldbergaunet, Linje 630, 640, 723, 732, 733

Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70

Fly: Namsos lufthavn

Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Opprinnelig del av boligen har taksteinstekking. Tilbyggene har taktekkingen av stål/aluminiumsplater. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene på opprinnelig del av boligen har treverkskonstruksjon fra byggeår. Tilbyggene har bindingsverkskonstruksjon fra etableringsåret av tilbyggene. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sperrer. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Heve/skyvedør på stue.

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:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Opprinnelig del av boligen har taksteinstekking. Tilbyggene har taktekkingen av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige. Utvendige boder er tekking med pappshingel

Taktekkingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent akkurat når. Taktekkingen ble skiftet før nåværende eier tok over boligen, og har passert halvparten av forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Taktekking og undertak på opprinnelig del av boligen har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Mose på taket bør fjernes. Det bør utføres en kontroll av tekking, beslag og overganger fra taket når det er mulig.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det registreres rust på pipebeslag, og det ser ut til at det er glippe mellom pipebeslag og taktekking. Taket på tilbygget er 27 grader og det skulle vært montert snøfangere.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Avvik i beslagløsninger må utbedres. Snøfangere anbefales etablert.

Veggkonstruksjon:

Veggene på opprinnelig del av boligen har treverkskonstruksjon fra byggeår.

Tilbyggene har bindingsverkskonstruksjon fra etableringsåret av tilbyggene. Fasade/kledning har stående bordkledning. Kledningen er i all hovedsak skiftet i nyere tid. Se punkt om modernisering for detaljer.

Vurdering av avvik:

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Det er stedvis dårlig tett mot mus. Kledningen går stedvis nesten helt ned til bakken/terrasser. Dette øker risikoen for fuktopptrekk med påfølgende fukt/råteskader.

Kledningen er stedvis noe værslitt.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Musesperre må etableres. Overflatebehandling må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sperrer.

Vurdering av avvik:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter.

Det ble på befaringen registrert en lekkasje ved pipen. Denne lekkasjen er i ettertid utbedret av blikkenslager. Bilder og kopi av faktura oversendt undertegnede som dokumentasjon. Det registreres betydelige områder med misfarging på undertak. Det måles et fuktinnhold i trevirke over det som trengs for å utvikle fukt/sopp/råteskader. Det registreres spor etter mus.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr. Lufting/ventilering må forbedres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til misfarging og mugg på undertak, samt for å finne ut av omfanget av eventuell musproblematikk da det er vanskelig å si noe om uten nærmere undersøkelser.

Skjevheter i takkonstruksjonen på eldre boliger er ikke uvanlig, men bør kontrolleres over tid for å se om det er stabilt.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er av varierende alder men de er opplyst å være fra starten av 2000 tallet og frem til 2015.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Omrammingsbord er stedvis ført helt ned på beslag, og beslag mangler oppbrett. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt og råteskader. Enkelte vinduer er værslitte.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Det må foretas lokal utbedring. Lokal utbedring av beslag og omrammingsbord anbefales utført. Overflatebehandling må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Platting/balkong på boligens framside.

Årstall: 2011 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det registreres behov for overflatebehandling

Konsekvens/tiltak:

Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Andre tiltak:

Overflatebehandling anbefales

Balkong 2. etasje:

Det er etablert en luftbalkong over innvendig rom.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik:

Det er ikke etablert fall fra balkongen, så vannet samles opp på balkongen i stedet for renne av. Tettesjiktet nærmer seg 20 år og sikkerheten i tiden som kommer er usikker.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking. Det bør etableres fall på balkongen så vann renner av.

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel, mdf panel og himlingsplater.

Overflatene er av varierende alder med tilhørende bruksslitasje. Det opplyses om at enkelte overflater fremstår som uferdige da det stedvis mangler listverk.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det mangler stedvis listverk og overflater på mur i kjeller er slitte og har fuktmerker.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Listverk bør monteres der det mangler, og vegger i kjeller bør overflatebehandles. Nb. Det registreres noe fukt på nedre del av kjellervegger, så dette må hensyntas i forbindelse med en eventuell overflatebehandling.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Kjellergulv er støpte.

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 på flere rom. Dette er ikke uvanlig på eldre boliger og skyldes ofte noe underdimensjonering av bjelker

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

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:

Det er etablert en mursteinspipe. Pipen er stedvis innkledd, men i følge brann/feiervesen er dette mot luftekanal i pipen, og derfor ikke registrert som avvik. Det henvises til rapport fra brann/feiervesen for videre informasjon.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom (da rommet likevel ikke er utført som et våtrom).

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres tørt trevirke ved piggmåling ifm hulltaking, men på fritt eksponerte murvegger vises det utslag på fukt ved bruk av kapasitiv fuktmåler.

Konsekvens/tiltak:

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

Krypkjeller:

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader. Ved piggmåling i trevirke registreres det stedvis noe forhøyede fuktverdier. Det måles en vektprosent fuktnp på 18,3, noe som tilsier litt fuktig trevirke.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid

Trapp til 2. etasje:

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og furu fyllingsdører. Dørene er av varierende alder der furudører i kjeller er noe eldre.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak:

Enkelte dører må justeres.

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

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er ikke synlig tetting i vegg rundt avløpsrør under vask

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Det bør tettes rundt rørgjennomføring under vask.

2. ETASJE > BAD: Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på innredning. Sikkerhetsfolie på en dør er delvis løsnet/fjernet. Dette kan medføre løst glass om døren skulle gå i stykker.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Døren fungerer med dette avviket, men anbefales skiftet eller få pålagt ny sikkerhetsfolie av sikkerhetshensyn

KJELLER > BAD: Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik:

Panelet har krympet så deler av panelskjøter er uten maling og hjørnet har en glippe. Panelet har stedvis sprukket.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Nevnte forhold bør utbedres

KJELLER > BAD: Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Forholdet bør overvåkes over tid for å se om det er under utvikling (flisefuger sprekker og flis løsner), eller om det er stabilt. Tiltak kan ikke utelukkes på sikt

KJELLER > BAD: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Det er ikke synlig membran 25 mm opp på rør ved gjennomføring i gulv. Rørgjennomføringer i vegg under servant er helt åpne. Det kan ikke bekreftes at membran er ført under klemring i sluk. Membran er smurt over klemring

Konsekvens/tiltak:

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

Andre tiltak:

Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Det bør om mulig dokumenteres at membran er ført under klemring i sluk.

KJELLER > BAD: Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18 vektprosent. Dette er

svakt forhøyet fuktverdi. Det knyttes usikkerhet til om dette skyldes kappilærsug fra betongulvet under veggen eller svakheter i tettesjiktet på våtrommet, Søk med kapasitiv fuktmåler i dusjsonen gav også utslag på fukt, men dette kan skyldes at det ligger fukt i limsjiktet mellom flis og membran

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er registrert symptom på fuktskader

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Nærmere undersøkelser av årsak til fuktutslag bør utføres.

KJELLER > VASKEROM: Overflater vegger og himling:

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater. Det er uegnede materialer i våtsoner. Det registreres fuktmerker/svellinger i nedre del av enkelte plater. Det er brukt MDF plater på veggene på rommet, og disse tåler ikke belastningen av fritt vann og/eller høy luftfuktighet over tid.

Konsekvens/tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes. Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

KJELLER > VASKEROM: Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19 mm.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Høyere vanntett sjikt ved dør bør etableres for god vannsikkerhet, og for å tilfredsstille kravet om høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (25 mm).

KJELLER > VASKEROM: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det bør om mulig dokumenteres at det er brukt membran. Tettesjikt til

rørgjennomføringer i gulv er ikke synlig.

1. ETASJE > TOALETTROM: Overflater og konstruksjon:

Toalettrom

Årstell: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør

Det er ikke åpning undervtoalettet for synliggjøring av lekkasjevann, men man kan åpne toppen av unnbyggingskassen og se ned bak toalettet. Rommet mangler tilluft ved dør og det er ikke mulighet for ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Andre tiltak:

Det bør etableres vannstoppsystem i tilknytning til toalettet

Varmesentral:

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstell: 2011 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringen, men har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak:

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

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Årstell: 2009 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er avvik:

Det er ufullstendig bruk av grunnmursplast, samt det er ikke mulig å kontrollere på store deler av boligen. Det registreres forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktsøker på grunnmurens innside.

Konsekvens/tiltak:

Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Tiltak:

Fuktsikring av grunnmuren bør kompletteres. Forholdet med fukt i grunnmuren bør overvåkes over tid for å se om det er under utvikling eller ikke

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong. Fundament av ukjent type.

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Forholdet bør overvåkes over tid for å se om det er stabilt eller under utvikling

Terrengforhold:

Boligen befinner seg i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger. På grunn av at det er etablert terrasser/plattinger rundt store deler av boligen er det ikke mulig å kontrollere fallforholdene inn mot grunnmuren på de

områdene. Terrengtet på baksiden av boligen har skrå mot boligen før det kommer til plattingen

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør sikres at det er tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren rundt boligen.

Forhold som har fått TG3:

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Kostnadsoverslag knyttes til etablering av enkel spilevegg fra trappevange og opp til himling for å sikre trappen mot at noen kan falle ut pga manglende rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Boligen har 3 bad, samt et vaskerom. Alle bad, vaskerom er etablert i vårt eie. Hovedbadet ble totalrenovert i 2019. Bad i kjeller og vaskerom ca. 2010. Bad på garasje etablert i 2012

Arbeid utført av: Jann Reistad Mur, Skavern Flis, Murmester Ketil Hansen, Tor Borgan

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Alle bad har membran fra etableringstidspunkt.

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

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

Beskrivelse: Alt VVS arbeid på eiendommen er utført av Aurstad VVS etter 2015. Før det er alt utført av S-Rør Steinkjer

Arbeid utført av: Aurstad VVS og S-rør Steinkjer

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det var fukt i kjeller fram til 2009, da ble det foretatt fullstendig renovering drenering av grunnmur, samt skifte/separering av kloakk, overvann. Kjelleren har vært tørr etter dette.

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

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

Beskrivelse: All elektrisk installasjon er fra 2006 eller nyere. Har selv trukket opp kabler ol. med godkjenning av montør før innbyggng.

El- kontroll utført 2020.

Arbeid utført av: Madsen Elektro, Tiger elektro, Elvis elektro

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: El-kontroll 2020

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

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

Beskrivelse: Skiftet beslag, pipehatt, luftehatt. Tett tak under Carport etablert 2022

Arbeid utført av: Blikkenslager Tommy Belsaas

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Leilighet over garasje. Etablert 2013

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Betaler kommunale avgifter. Har også leid ut til kommunen.

Tilleggs kommentar:

Jeg, Rolf Ove Korsvei må ettersende nødvendig dokumentasjon. Jeg er svært presset på tid, grunnet private studier ut Mars. Vi skal selge et annet hus, og har derfor masse dokumentasjon som må sorteres slik at alt blir riktig. Har et håp om at all nødvendig dokumentasjon skal finnes.

Innhold

Kjeller: Gang, bad, vaskerom og uinnredet kjellerrom

1. etasje: Gang, gang 2, soverom, toalettrom, trapperom, kjøkken, spisestue og stue. 2

Boder

2. etasje: Gang, bad og 4 soverom

Standard

UTVENDIG:

Opprinnelig del av boligen har taksteinstekking. Tilbyggene har taktekingen av stål/ aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige. Utvendige boder er tekket med pappshingel. Taktekingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent akkurat når. Taktekingen ble skiftet før nåværende eier tok over boligen, og har passert halvparten av forventet brukstid. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene på opprinnelig del av boligen har treverkskonstruksjon fra byggeår. Tilbyggene har bindingsverkskonstruksjon fra etableringsåret av tilbyggene. Fasade/ kledning har stående bordkledning. Kledningen er i all hovedsak skiftet i nyere tid. Se punkt om modernisering for detaljer. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sperrer. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er av varierende alder men de er opplyst å være fra starten av 2000 tallet og frem til 2015. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Heve/skyvedør på stue. Dørene har varierende alder. Se punkt om modernisering for detaljer. Dører til utvendige boder i malt tre. Platting/balkong på boligens framside. Det er etablert en luftebalkong over innvendig rom. Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke. Det er ikke krav til rekkverk. Det registreres mindre skjevheter, men ikke noe som tyder på svikt i konstruksjonen.

INNVEDIG:

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel, mdf panel og himlingsplater. Overflatene er av varierende alder med tilhørende bruksslitasje. Det opplyses om at enkelte overflater fremstår som uferdige da det stedvis mangler listverk. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Kjellergulv er støpte. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom (da rommet

likevel ikke er utført som et våtrom). Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Boligen har malt tretrapp. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og furu fyllingsdører. Dørene er av varierende alder der furudører i kjeller er noe eldre.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er opplyst totalrenovert i 2019.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm inkl nedsenk i dusjsone. Det registreres stedvis noe hulrom under flis, men ikke tilstrekkelig til at det karakteriseres som bom i flis. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Vaskerom:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Det opplyses om at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, og at det ikke utsettes for fritt vann med dagens bruk. Om bruken endres og overlater utsettes for fritt vann vil ikke overflatene tåle dette. Da må i såfall rommet totalrenoveres ved en slik bruksendring. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19 mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har opplegg for vaskemaskin og en skyllekum. Det er mekanisk avtrekk. Det er ikke foretatt hulltaking da svill til skillevegg mellom vaskerommet og det uinnredede kjellerrommet var tilgjengelig uten hulltaking. Det opplyses i tillegg om at rommet normalt ikke utsettes for fritt vann.

Bad:

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet ble bygd i 2018. Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18 vektprosent. Dette er svakt forhøyet fuktverdi. Det knyttes usikkerhet til om dette skyldes kappilærsug fra betongulvet under veggen eller svakheter i tettesjiktet på våtrommet, Søk med kapasitiv fuktmåler i dusjsonen gav også utslag på fukt, men dette kan skyldes at det ligger fukt i limsjiktet mellom flis og membran.

KJØKKEN:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro,

stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Store deler av vannledningene ble skiftet ifm renovering av bad og kjøkken i 2019. Det er avløpsrør av plast. Store deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av kjøkken og bad i 2019. Boligen har naturlig ventilasjon. Ventilasjonen via spalteventiler på vinduer var godkjent på oppføringstidspunktet selvom det ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er etablert en luft til luft varmpumpe. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det ble 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. Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang i 2. etasje. Skjult og åpen installasjon. Det ble foretatt en elkontroll 22/10-2020, og det foreligger ikke pålegg på anlegget. Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD:

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 2009. Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.

Fundament av ukjent type. Forstøtningsmurer er av naturstein. Boligen befinner seg i skrånende terreng. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger, og er fra 2009, og er fra 2009.

Enebolig:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Avvik knyttes til flytting innvendig vegg i kjelleren, samt etablering av et ekstra soverom på langvegg mot sør i 2. etasje. I tillegg er det tatt bort en vegg som var plassert i gang i 2. etasje og delte av til et eget rom bak trappen. Toalettrom i 1. etasje er plassert på motsatt vegg på tegning i forhold til hvor rommet reelt er plassert. Ikke noe av dette er søknadspliktig, og dermed lovlig i bruk. Undertegnede kan ikke se at de utvendige bodene på boligen er tegnet inn. Om disse karakteriseres som fasadeendring, og dermed burde vært byggesøkt - eller om de er byggesøkt, er ukjent. Dette bør undersøkes. Det er etablert et vaskerom og et bad i kjelleren. Disse etableringene medførte en endring fra henholdsvis vaskekjeller og spiskammers og dermed en bruksendring til oppholdsrom/primærrom. Dette er ikke byggesøkt og godkjent.

Garasje:

Det foreligger ikke tegninger. Undertegnede har ikke sett tegninger på garasjen, så kontroll opp mot disse er ikke foretatt. Garasjen er registrert på matrikkelen, og det er gitt tillatelse til oppføring, samt at den er opplyst tatt i bruk. Om leiligheten i 2. etasje på garasjen er godkjent av kommunen er ukjent, men eier opplyste om at han tidligere har leid ut til kommunen, og betaler kommunale

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

2006: Modernisering Byttet el. anlegg. Hovedinntak og sikringer. Utført av Madsen Elektro. Opplyst av eier på eget word dokument.

2008: Modernisering Innvendige overflater i 1 etg. «gammel del» pusset opp. (Egeninnsats, dugnad). Opplyst av eier på eget word dokument.

2009: Modernisering Ny komplett drenering. (Arne Holm maskin AS). Nye inntaks- og avløpsrør utvendig fra kommunalt anlegg. Kloakk og overvann separert. (Arne Holm Maskin AS og S-Rør avd. Steinkjer). Vannmåler/reduksjonsventil innstalert (S-rør avd steinkjer). Utgraving til nye tilbygg. Stue, inngangsparti og garasje (Arne Holm maskin AS). Støttemur og trapp i Brandseggstein etablert. (Arne Holm maskin AS). Grunnmur garasje og tilbygg Stue og inngangsparti etablert (Tor Borgan mur). Tilbygg Stue etablert (Egeninnsats/dugnad snekkering, Tiger elektro/Madsen elektro). Vaskerom i kjeller etablert. (S-Rør Steinkjer, Tor Borgan mur). Grunnarbeid bad i kjeller utført. (egeninnsats, S-Rør Steinkjer, Tor Borgan mur)

2010: Modernisering Byttet vindu og bordkledning, samt etterisolert yttervegg i sør.Råbygg Garasje ferdig (Egeninnsats, dugnad). Opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument

2011: Modernisering Bordkledning/vindu/etterisolering av yttervegg Nord. (Egeninnsats, dugnad). Plukket ned pipe over tak og murte opp igjen (Espen Andersen). Etablerte pipehatt fra blikkenslager Lagnes og Bakkan. Tilbygg inngangsparti Etablert (Egeninnsats/dugnad, tiger elektro, Aurstad VVS, Norgestak

tekket veranda 2. etg.). Ny ytterdør (egeninnsats/dugnad). Varmepumpe montert (ukjent firma). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.

2012: Modernisering Etablering av platting på sørsiden av huset. (egeninnsats/dugnad). Etablert skyvedørsgarerobe på hovedsoverom (egeninnsats/dugnad). Alle kjellervindu byttet (egeninnsats/dugnad). Opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.

2013: Modernisering Leilighet på garasje etablert. (Egeninnsats/dugnad, semi elektro-varmekabler bad, Enes og Olsen gulv bad, Murmester Ketil Hansen grunnarbeid bad, Aurstad VVS.). Toalettrom i gang etablert (Aurstad VVS, Tiger elektro). Utekran etablert på sørsiden av boligen (Aurstad VVS). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument

2014: Modernisering Byttet kledning/vindu/etterisolerte Yttervegg Øst. (egeninnsats/dugnad). Dagens utvendige boder etablert. (egeninnsats/dugnad). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument

2015: Modernisering Dagens hage etablert, samt asfaltering av gårdsplass. (veidekke). Opplyst av eier på eget word dokument.

2016: Modernisering Etablert takoverbygg 16m2 på platting Sør (egeninnsats/dugnad). Opplyst av eier på eget word dokument

2018: Modernisering Bad i kjeller ferdigstilt (flisarbeid Skavern Mur, Aurstad VVS). Gang i kjeller flislagt (Skavern Mur). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.

2019: Modernisering Hovedbad forstørret og totalrenovert (egeninnsats/dugnad, flisekompaniet, Reistad Mur, Aurstad VVS, Elvis elektro). Kjøkken totalrenovert, Epok-kjøkken (egeninnsats/dugnad, KGB, Elvis elektro, Reistad mur, Aurstad VVS). Ny takhatt på ny utlufting kloakk (Blikkenslager Tommy Belsaas. Totalrenovert gang 2. etg (egeninnsats/dugnad). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.

2020: Modernisering Byttet ilsted. (ildstedet, Reistad Mur). Elkontroll utført (Espen Børøsund, Tensio). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.

2021: Modernisering Etabert takoverbygg inngangsparti (egeninnsats/dugnad). Etablert platting Nord, samt sykkel/sportsbod (egeninnsats/dugnad). Etablert carport med tett undertak (egeninnsats/dugnad, Blikkenslager Tommy Belsaas). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument

Parkering

I garasje og på egen gårdsplass

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

9582747

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.

Utleiedel ober garasje er ikke byggemeldt. Planskisser stemmer ikke overens med dagens bruk.

Energi

Oppvarming

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

Siste feiing: 17.04.23 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse. Siste tilsyn: 24.03.25

Neste tilsyn: 2030. Ildsted som er registrert på skorsteinen: Dovre på stua i 1.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.-.

Anmerkninger som er registrert:

Den ubrennbare platen på gulvet foran ildstedet er for kort. Plate av ubrennbart materiale, skal dekke gulvet minimum 30 cm frem foran hele iletget.

Energikarakter

G

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 4 150 000

Kommunale avgifter

Kr 29 448

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 757 135

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 028 538

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 192, bruksnummer 230 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:

5006/192/230:

Dokumentnr: 902636 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:192 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 170426 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:192 Bnr:230

01.01.2020 - Dokumentnr: 1379793 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:192 Bnr:230

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Det er utstedt ferdigattest for tilbygg og garasje datert 07.11.1983.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Kommunedelplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 50042018002

Navn Kommunedelplan Sentrum

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.10.2018

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 508 m

ArealbrukBoligbebyggelse,Nåværende

Delareal 508 m

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH570_7

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøyte, 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

4 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

103 750 (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))

105 100 (Omkostninger totalt)

121 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

123 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 255 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 271 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 273 800 (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 105 100

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 49 900,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 4 500 Vederlag overtakelse
- 1 875 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 500 Utlegg fotograf
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 89 550

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

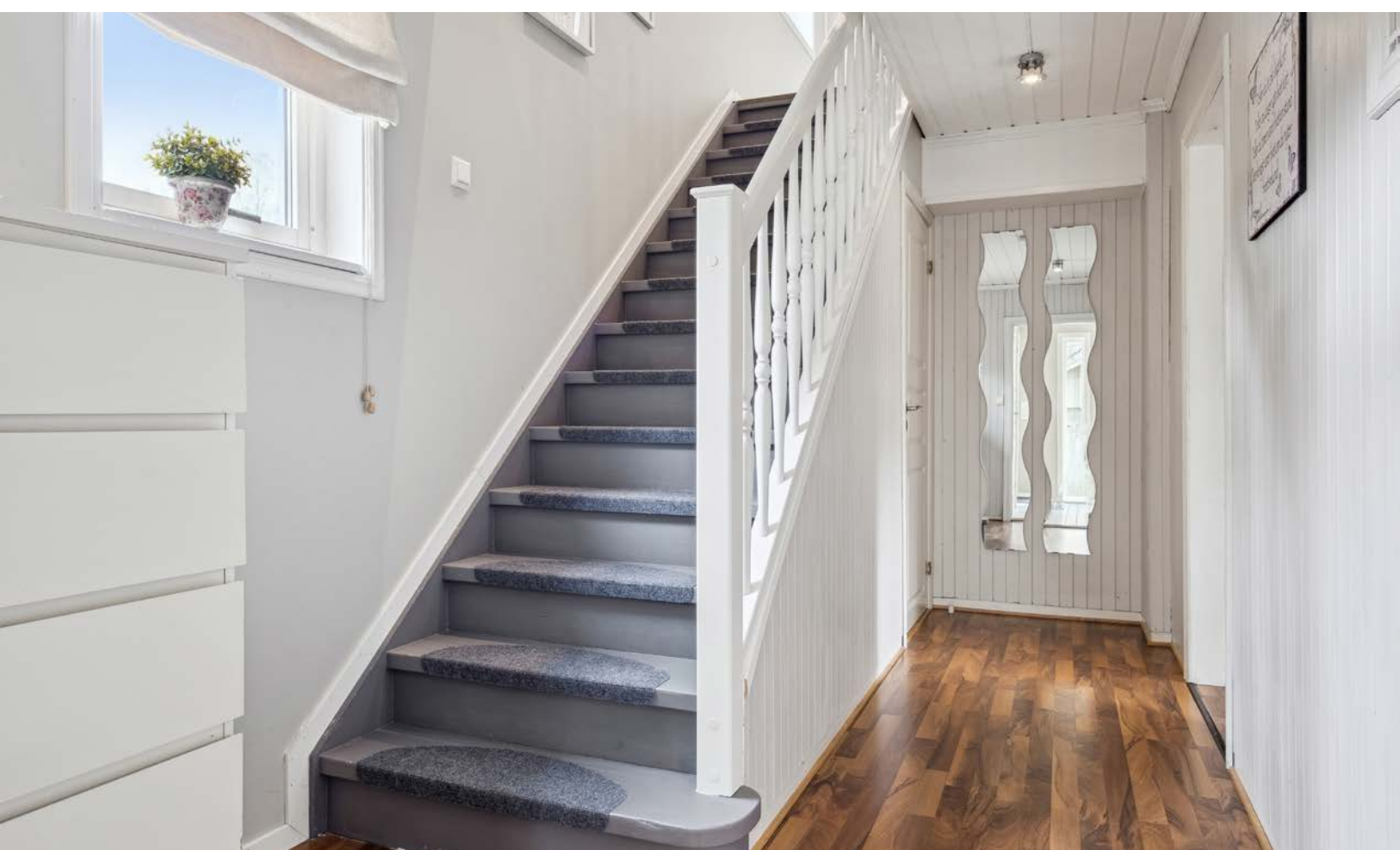
Tomas Høin
Eiendomsmegler
tomas.hoin@aktiv.no
Tlf: 481 45 822

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

Salgsoppgavedato

07.05.2025

























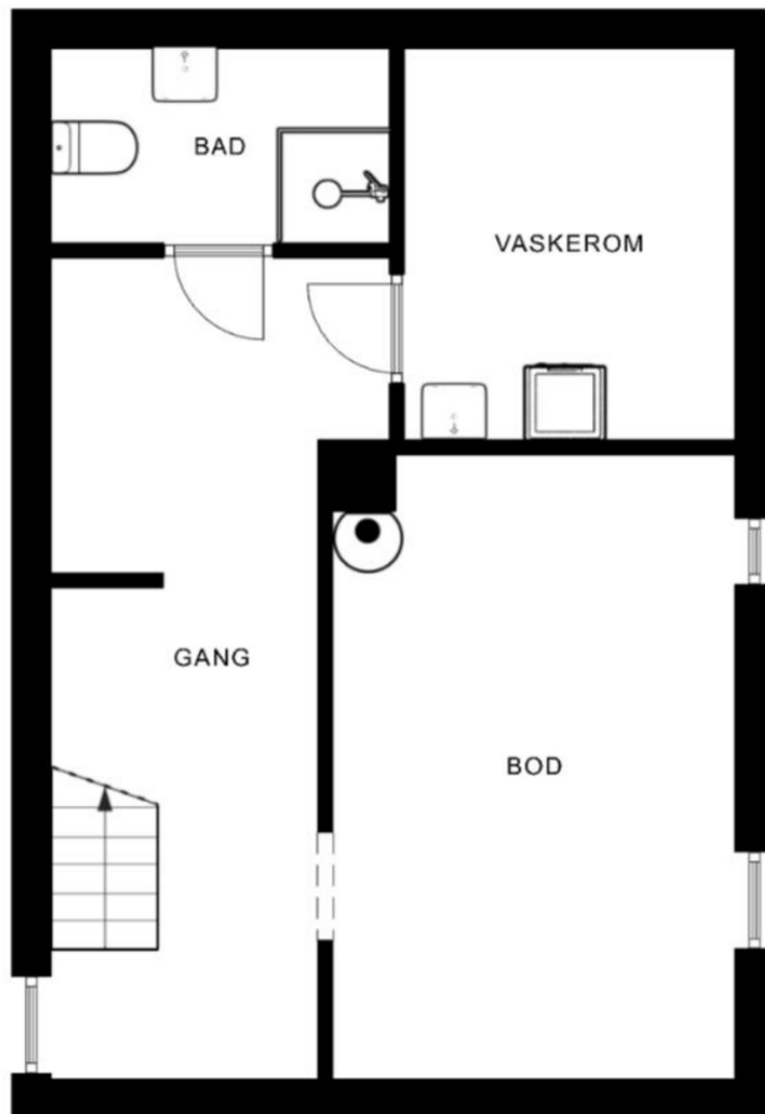


Plantegning



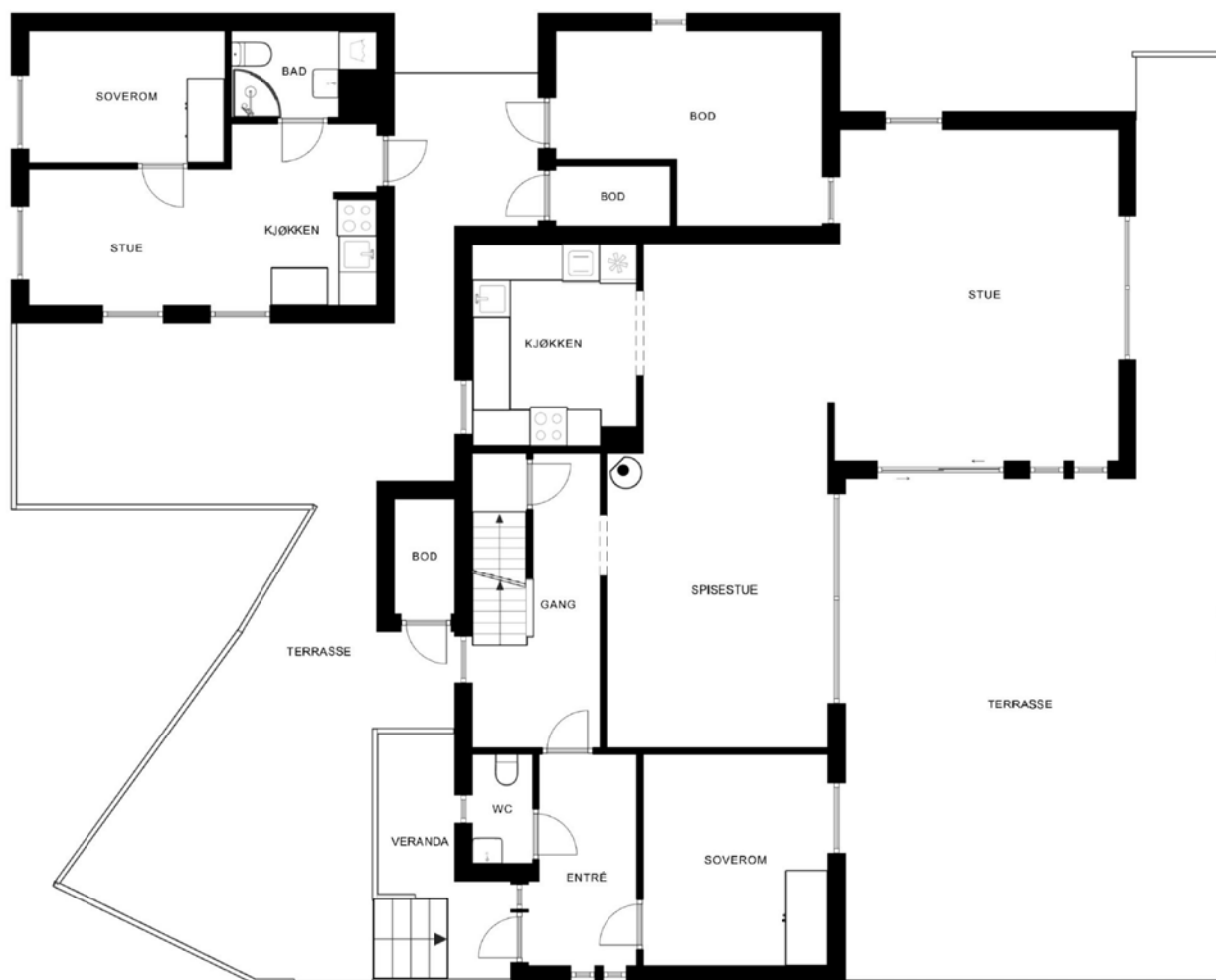
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



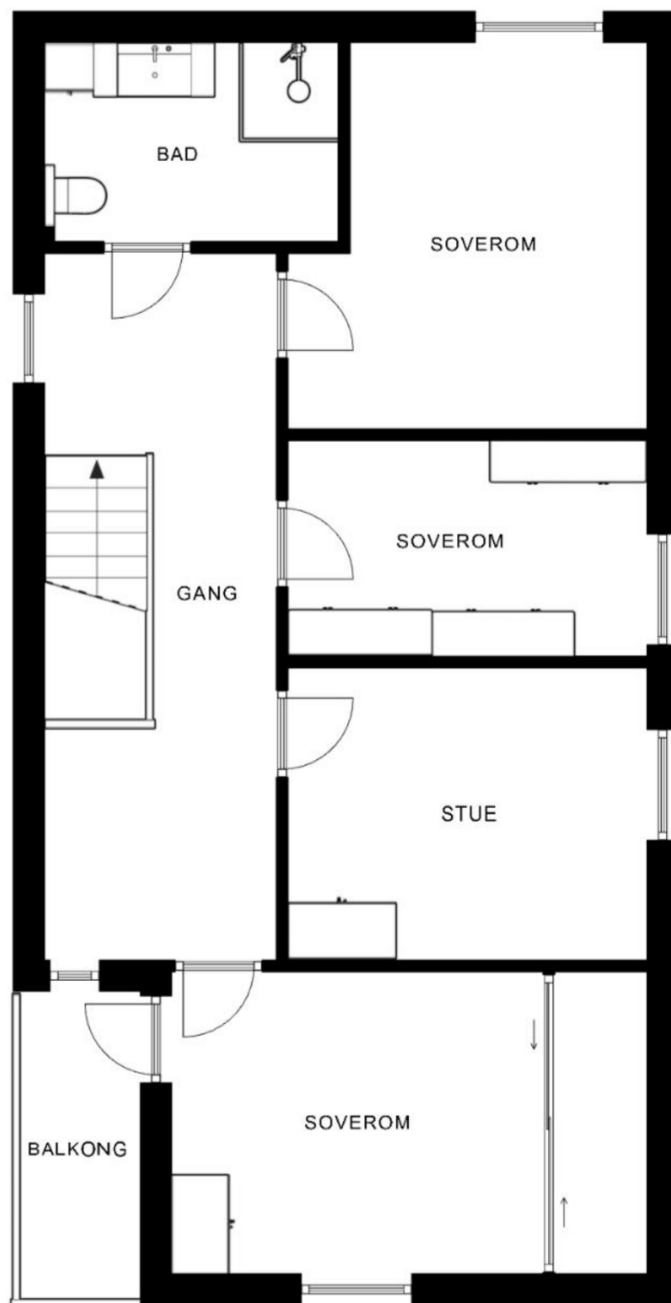
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Plantegning



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

Plantegning



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



Håkkadalen 4, 7716 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 192, bnr. 230

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 187 m²



Befaringsdato: 18.03.2025

Rapportdato: 29.04.2025

Oppdragsnr.: 21983-1037

Referansenummer: EB5497

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 eksemplarframstilling 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 bolig som er påbygd i flere etapper. Boligen er jevnlig vedlikeholdt, men det er fortsatt noe tiltaksbehov.

Enebolig - Byggeår: 1941

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Opprinnelig del av boligen har taksteinstekking. Tilbyggene har taktekingen av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige.

Utvendige boder er tekket med pappshingel.

Taktekingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent akkurat når. Taktekingen ble skiftet før nåværende eier tok over boligen, og har passert halvparten av forventet brukstid. Takrenner, nedløp og beslag av metall. Veggene på opprinnelig del av boligen har treverkskonstruksjon fra byggeår. Tilbyggene har bindingsverkskonstruksjon fra etableringsåret av tilbyggene. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Kledningen er i all hovedsak skiftet i nyere tid. Se punkt om modernisering for detaljer. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sperrer. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er av varierende alder men de er opplyst å være fra starten av 2000 tallet og frem til 2015. Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Heve/skyvedør på stue. Dørene har varierende alder. Se punkt om modernisering for detaljer.

Dører til utvendige boder i malt tre. Plutting/balkong på boligens framside. Det er etablert en luftbalkong over innvendig rom. Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke.

Det er ikke krav til rekkverk.

Det registreres mindre skjevheter, men ikke noe som tyder på svikt i konstruksjonen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel, mdf panel og himlingsplater.

Overflatene er av varierende alder med tilhørende bruksslitasje. Det opplyses om at enkelte overflater fremstår som uferdige da det stedvis mangler listverk. Etasjeskillere er av trebjelkelag. Kjellergulv er støpte. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom (da rommet likevel ikke er utført som et våtrom). Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12. Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Boligen har malt tretrapp. Boligen har malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører og furu fyllingsdører.

Dørene er av varierende alder der furudører i kjeller er noe eldre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er opplyst totalrenovert i 2019. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm inkl nedsenk i dusjsone.

Det registreres stedvis noe hulrom under flis, men ikke tilstrekkelig til at det karakteriseres som bom i flis. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det opplyses om at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, og at det ikke utsettes for fritt vann med dagens bruk. Om bruken endres og overlater utsettes for fritt vann vil ikke overflatene tåle dette. Da må i såfall rommet totalrenoveres ved en slik bruksendring. Veggene har malte plater. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19 mm. Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Rommet har opplegg for vaskemaskin og en skyllekum. Det er mekanisk avtrekk. Det er ikke foretatt hulltaking da svill til skillevegg mellom vaskerommet og det uinnredede kjellerrommet var tilgjengelig uten hulltaking.

Det opplyses i tillegg om at rommet normalt ikke utsettes for fritt vann.

Bad

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bdet ble bygd i 2018.

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk.

Beskrivelse av eiendommen

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18 vektprosent. Dette er svakt forhøyet fuktverdi.

Det knyttes usikkerhet til om dette skyldes kappilærsug fra betongulvet under veggen eller svakheter i tettesjiktet på våtrommet,

Søk med kapasitiv fuktmåler i dusjsjonen gav også utslag på fukt, men dette kan skyldes at det ligger fukt i limsjiktet mellom flis og membran.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Store deler av vannledningene ble skiftet ifm renovering av bad og kjøkken i 2019.

Det er avløpsrør av plast.

Store deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av kjøkken og bad i 2019.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen via spalteventiler på vinduer var godkjent på oppføringstidspunktet selv om det ikke tilfredsstiller dagens krav. Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det ble 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 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang i 2. etasje. Skjult og åpen installasjon.

Det ble foretatt en elkontroll 22/10-2020, og det foreligger ikke pålegg på anlegget.

Det er etablert røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.

Dreneringen er fra 2009.

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.

Fundament av ukjent type.

Forstøtningsmur er av naturstein.

Boligen befinner seg i skrånende terreng.

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger, og er fra 2009, og er fra 2009.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Avvik knyttes til flytting innvendig vegg i kjelleren, samt etablering av et ekstra soverom på langvegg mot sør i 2. etasje. I tillegg er det tatt bort en vegg som var plassert i gang i 2. etasje og delte av til et eget rom bak trappen. Toalettrom i 1. etasje er plassert på motsatt vegg på tegning i forhold til hvor rommet reelt er plassert. Ikke noe av dette er søknadspliktig, og dermed lovlig i bruk.

Undertegnede kan ikke se at de utvendige bodene på boligen er tegnet inn. Om disse karakteriseres som fasadeendring, og dermed burde vært byggesøkt - eller om de er byggesøkt, er ukjent. Dette bør undersøkes.

Det er etablert et vaskerom og et bad i kjelleren. Disse etableringene medførte en endring fra henholdsvis vaskeskjeller og spiskammers og dermed en bruksendring til oppholdsrom/primærrom. Dette er ikke byggesøkt og godkjent.

Garasje

• Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke sett tegninger på garasjen, så kontroll opp mot disse er ikke foretatt. Garasjen er registrert på matrikkelen, og det er gitt tillatelse til oppføring, samt at den er opplyst tatt i bruk. Om leiligheten i 2. etasje på garasjen er godkjent av kommunen er ukjent, men eier opplyste om at han tidligere har leid ut til kommunen, og betaler kommunale avgifter for den. Dette tyder på at den er godkjent for utleie, men det understrekes at det bør kontrolleres nærmere for å få bekreftet dette fra kommunen.

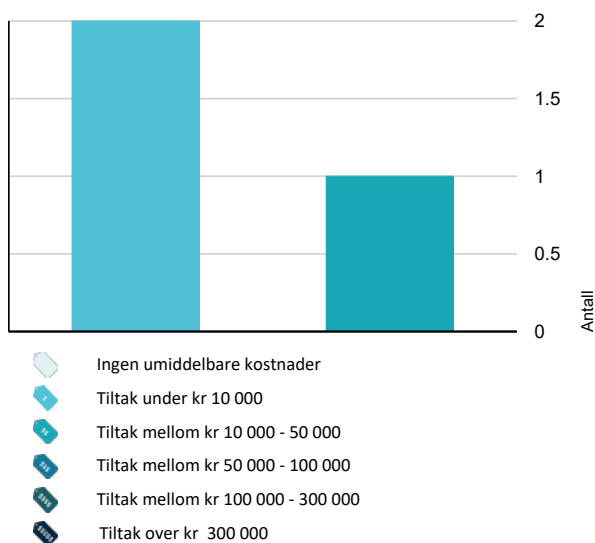
Sammendrag av boligens tilstand

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.

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

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 befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Takteking og undertak på opprinnelig del av boligen har passert halvparten av forventet brukstid.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Sammendrag av boligens tilstand

Det registreres rust på pipebeslag, og det ser ut til at det er glippe mellom pipebeslag og takteking.

Taket på tilbygget er 27 grader og det skulle vært montert snøfangere.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er ingen muresperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er stedvis dårlig tettet mot mus.

Kledningen går stedvis nesten helt ned til bakken/terrasser. Dette øker risikoen for fuktopptrekk med påfølgende fukt/råteskader.

Kledningen er stedvis noe værslitt.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen. Konstruksjonene har skjevheter.

Det ble på befaringen registrert en lekkasje ved pipen. Denne lekkasjen er i ettertid utbedret av blikkenslager. Bilder og kopi av faktura oversendt undertegnede som dokumentasjon.

Det registreres betydelige områder med misfarging på undertak.

Det måles et fuktinnhold i trevirke over det som trengs for å utvikle fukt/sopp/råteskader.

Det registreres spor etter mus.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Omrammingsbord er stedvis ført helt ned på beslag, og beslag mangler oppbrett. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt og råteskader.

Enkelte vinduer er værslitte.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Det registreres behov for overflatebehandling.



Utvendig > Balkong 2. etasje

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er avvik:

Det er ikke etablert fall fra balkongen, så vannet samles opp på balkongen i stedet for renne av.

Tettesjiktet nærmer seg 20 år og sikkerheten i tiden som kommer er usikker.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler stedvis listverk og overflater på mur i kjeller er slitte og har fuktmerker.



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 på flere rom. Dette er ikke uvanlig på eldre boliger og skyldes ofte noe underdimensjonering av bjelker.



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](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres tørt trevirke ved piggmåling ifm hulltaking, men på fritt eksponerte murvegger vises det utslag på fukt ved bruk av kapasitiv fuktmåler.



Innvendig > Kryp kjeller

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Sammendrag av boligens tilstand

Ved piggmåling i trevirke registreres det stedvis noe forhøyede fuktverdier. Det måles en vektprosent fuktnp på 18,3, noe som tilsier litt fuktig trevirke.



Innvendig > Trapp til 2. etasje

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.



Tekniske installasjoner > Varmesentral

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringen, men har passert halvparten av forventet brukstid.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Det er avvik:

Det er ufullstendig bruk av grunnmursplast, samt det er ikke mulig å kontrollere på store deler av boligen.

Det registreres forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktsøker på grunnmurens innside.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelser.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

På grunn av at det er etablert terrasser/plattinger rundt store drler av boligen er det ikke mulig å kontrollere fallforholdene inn mot grunnmuren på de områdene. Terrengtet på baksiden av boligen har skrå mot boligen før det kommer til plattingen.



Spesialrom > 1. etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke åpning undervtoalettet for synliggjøring av lekkasjevann, men man kan åpne toppen av unnbyggingskassen og se ned bak toalettet.

Rommet mangler tilluft ved dør og det er ikke mulighet for ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.



Våtrom > 2. 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.

Det er ikke synlig tetting i vegg rundt avløpsrør under vask.



Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er påvist skader på innredning.

Sikkerhetsfolie på en dør er delvis løsnet/fjernet. Dette kan medføre løst glass om døren skulle gå i stykker.



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Panelet har krympet så deler av panelskjøter er uten maling og hjørnet har en glippe.

Panelet har stedvis sprukket.



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



Våtrom > Kjeller > 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.

Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke synlig membran 25 mm opp på rør ved gjennomføring i gulv.

Rørgjennomføringer i vegg under servant er helt åpne.

Det kan ikke bekreftes at membran er før under klemring i sluk. Membran er smurt over klemring.



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Det er registrert symptom på fuktskader



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
Det er uegnede materialer i våtsoner

Det registreres fuktmerker/svelling i nedre del av enkelte plater.

Det er brukt mdf plater på veggene på rommet, og disse tåler ikke belastningen av fritt vann og/eller høy luftfuktighet over tid.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > 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 at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.



Våtrom > Kjeller > Vaskerom > 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.

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

**Byggeår**

1941

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Jevnlig vedlikeholdt, men fortsatt noe vedlikeholdsbehov.

Kommentar

Opplyst av eier.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

2006	Modernisering	Byttet el. anlegg. Hovedinntak og sikringer. Utført av Madsen Elektro. Opplyst av eier på eget word dokument.
2008	Modernisering	Innvendige overflater i 1 etg. «gammel del» pusset opp. (Egeninnsats, dugnad). Opplyst av eier på eget word dokument.
2009	Modernisering	Ny komplett drenering. (Arne Holm maskin AS). Nye inntaks- og avløpsrør utvendig fra kommunalt anlegg. Kloakk og overvann separert. (Arne Holm Maskin AS og S-Rør avd. Steinkjer). Vannmåler/reduksjonsventil innstaltet (S-rør avd steinkjer). Utgraving til nye tilbygg. Stue, inngangsparti og garasje (Arne Holm maskin AS). Støttemur og trapp i Brandseggstein etablert. (Arne Holm maskin AS). Grunnmur garasje og tilbygg Stue og inngangsparti etablert (Tor Borgan mur). Tilbygg Stue etablert (Egeninnsats/dugnad snekkering, Tiger elektro/Madsen elektro). Vaskerom i kjeller etablert. (S-Rør Steinkjer, Tor Borgan mur). Grunnarbeid bad i kjeller utført. (egeninnsats, S-Rør Steinkjer, Tor Borgan mur). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.
2010	Modernisering	Byttet vindu og bordkledning, samt etterisolert yttervegg i sør. Råbygg Garasje ferdig (Egeninnsats, dugnad). Opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.
2011	Modernisering	Bordkledning/vindu/etterisolering av yttervegg Nord. (Egeninnsats, dugnad). Plukket ned pipe over tak og murte opp igjen (Espen Andersen). Etablerte pipehatt fra blikkenslager Lagnes og Bakkan. Tilbygg inngangsparti Etablert (Egeninnsats/dugnad, tiger elektro, Aurstad VVS, Norgestak tekket veranda 2. etg.). Ny ytterdør (egeninnsats/dugnad). Varmepumpe montert (ukjent firma). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.
2012	Modernisering	Eablering av platting på sørsiden av huset. (egeninnsats/dugnad). Etablert skyvedørsgarerober på hovedsoverom (egeninnsats/dugnad). Alle kjellervindu byttet (egeninnsats/dugnad). Opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.
2013	Modernisering	Leilighet på garasje etablert. (Egeninnsats/dugnad, semi elektro- varmekabler bad, Enes og Olsen gulv bad, Murmester Ketil Hansen grunnarbeid bad, Aurstad VVS.). Toalettrom i gang etablert (Aurstad VVS, Tiger elektro). Utekran etablert på sørsiden av boligen (Aurstad VVS). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.
2014	Modernisering	Byttet kledning/vindu/etterisolerte Yttervegg Øst. (egeninnsats/dugnad). Dagens utvendige boder etablert. (egeninnsats/dugnad). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.
2015	Modernisering	Dagens hage etablert, samt asfaltering av gårdsplass. (veidekke). Opplyst av eier på eget word dokument.
2016	Modernisering	Etablert takoverbygg 16m2 på platting Sør (egeninnsats/dugnad). Opplyst av eier på eget word dokument.
2018	Modernisering	Bad i kjeller ferdigstilt (flisarbeid Skavern Mur, Aurstad VVS). Gang i kjeller flislagt (Skavern Mur). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.
2019	Modernisering	Hovedbad forstørret og totalrenovert (egeninnsats/dugnad, flisekompaniet, Reistad Mur, Aurstad VVS, Elvis elektro). Kjøkken totalrenovert, Epok-kjøkken (egeninnsats/dugnad, KGB, Elvis elektro, Reistad mur, Aurstad VVS). Ny takhatt på ny utluffing kloakk (Blikkenslager Tommy Belsaas). Totalrenovert gang 2. etg (egeninnsats/dugnad). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.
2020	Modernisering	Byttet ilsted. (ildstedet, Reistad Mur). Elkontroll utført (Espen Børøsund, Tensio). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.
2021	Modernisering	Etablert takoverbygg inngangsparti (egeninnsats/dugnad). Etablert platting Nord, samt sykkel/sportsbod (egeninnsats/dugnad). Etablert carport med tett undertak (egeninnsats/dugnad, Blikkenslager Tommy Belsaas). Alle opplysninger ovenfor gitt av eier på eget word dokument.

UTVENDIG

Tilstandsrapport

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Opprinnelig del av boligen har taksteinstekking. Tilbyggene har taktekkingen av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige.

Utvendige boder er tekking med pappshingel.

Taktekkingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent akkurat når. Taktekkingen ble skiftet før nåværende eier tok over boligen, og har passert halvparten av forventet brukstid.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking og undertak på opprinnelig del av boligen har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
 - Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
 - Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
 - Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Mose på taket bør fjernes.

Det bør utføres en kontroll av tekking, beslag og overganger fra taket når det er mulig.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det registreres rust på pipebeslag, og det ser ut til at det er glippe mellom pipebeslag og taktekking.

Taket på tilbygget er 27 grader og det skulle vært montert snøfangere.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Snøfangere anbefales etablert.

Veggkonstruksjon

Veggene på opprinnelig del av boligen har treverkskonstruksjon fra byggeår. Tilbyggene har bindingsverkskonstruksjon fra etableringsåret av tilbyggene. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Kledningen er i all hovedsak skiftet i nyere tid. Se punkt om modernisering for detaljer.

Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det er stedvis dårlig tettet mot mus.

Kledningen går stedvis nesten helt ned til bakken/terrasser. Dette øker risikoen for fuktopptrekk med påfølgende fukt/råteskader.

Kledningen er stedvis noe værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Tilstandsrapport

- Musesperre må etableres.

Overflatebehandling må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre og sperrer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er liten lufting i nedre kant av konstruksjonen.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det ble på befaringen registrert en lekkasje ved pipen. Denne lekkasjen er i ettertid utbedret av blikkenslager. Bilder og kopi av faktura oversendt undertegnede som dokumentasjon.

Det registreres betydelige områder med misfarging på undertak.

Det måles et fuktinnhold i trevirke over det som trengs for å utvikle fukt/sopp/råteskader.

Det registreres spor etter mus.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Lufting/ventilering må forbedres.

Det må gjøres nærmere undersøkelser for å avdekke årsak til misfarging og mugg på undertak, samt for å finne ut av omfanget av eventuell musproblematikk da det er vanskelig å si noe om uten nærmere undersøkelser.

Skjevheter i takkonstruksjonen på eldre boliger er ikke uvanlig, men bør kontrolleres over tid for å se om det er stabilt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Tilstandsrapport

Vinduene er av varierende alder men de er opplyst å være fra starten av 2000 tallet og frem til 2015.

Vurdering av avvik:

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

Omrammingsbord er stedvis ført helt ned på beslag, og beslag mangler oppbrett. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt og råteskader.

Enkelte vinduer er værslitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må foretas lokal utbedring.

Lokal utbedring av beslag og omrammingsbord anbefales utført.

Overflatebehandling må påregnes.

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. Heve/skyvedør på stue.
Dørene har varierende alder. Se punkt om modernisering for detaljer.

Dører til utvendige boder i malt tre.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting/balkong på boligens framside.

Årstall: 2011

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det registreres behov for overflatebehandling.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Andre tiltak:

Overflatebehandling anbefales.

TG 1 Platting på boligens bakside

Det er etablert en terrasse i impregneret trevirke.

Det er ikke krav til rekkverk.

Det registreres mindre skjevheter, men ikke noe som tyder på svikt i konstruksjonen.

Årstall: 2012

Kilde: Eier

TG 2 Balkong 2. etasje

Det er etablert en luftbalkong over innvendig rom.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er ikke etablert fall fra balkongen, så vannet samles opp på balkongen i stedet for renne av.

Tettesjiktet nærmer seg 20 år og sikkerheten i tiden som kommer er usikker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Drt bør etableres fall på balkongen så vann renner av.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel, mdf panel og himlingsplater.

Overflatene er av varierende alder med tilhørende bruksslitasje. Det opplyses om at enkelte overflater fremstår som uferdige da det stedvis mangler listverk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler stedvis listverk og overflater på mur i kjeller er slitte og har fuktmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Listverk bør monteres der det mangler, og vegger i kjeller bør overflatebehandles. Nb. Det registreres noe fukt på nedre del av kjellervegger, så dette må hensyntas i forbindelse med en eventuell overflatebehandling.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere er av trebjelkelag. Kjellergulv er støpte.

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 på flere rom. Dette er ikke uvanlig på eldre boliger og skyldes ofte noe underdimensjonering av bjelker.

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.

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

Det er etablert en mursteinspipe. Pipen er stedvis innkledd, men i følge brann/feierevesen er dette mot luftkanal i pipen, og derfor ikke registrert som avvik.

Det henvises til rapport fra brann/feierevesen for videre informasjon.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vaskerom (da rommet likevel ikke er utført som et våtrom). Fuktqvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 12.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det registreres tørt trevirke ved piggmåling ifm hulltaking, men på fritt eksponerte murvegger vises det utslag på fukt ved bruk av kapasitiv fuktmåler.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Kryp Kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

Ved piggmåling i trevirke registreres det stedvis noe forhøyede fuktverdier. Det måles en vektprosent fuktnpå 18,3, noe som tilsier litt fuktig trevirke.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. Avviket kan medføre behov for tiltak, men bør observeres over tid.

Tilstandsrapport



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av enkel spilevegg fra trappevange og opp til himling for å sikre trappen mot at noen kan falle ut pga manglende rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Trapp til 2. etasje

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører og furu fyllingsdører.

Dørene er av varierende alder der furudører i kjeller er noe eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er opplyst totalrenovert i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm inkl nedsenk i dusjsone.

Det registreres stedvis noe hulrom under flis, men ikke tilstrekkelig til at det karakteriseres som bom i flis.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke synlig tetting i vegg rundt avløpsrør under vask.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Det bør tettes rundt rørgjennomføring under vask.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Sikkerhetsfolie på en dør er delvis løsnet/fjernet. Dette kan medføre løst glass om døren skulle gå i stykker.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren fungerer med dette avviket, men anbefales skiftet eller få pålagt ny sikkerhetsfolie av sikkerhetshensyn.



2. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2019

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bdet ble bygd i 2018.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel/tømmer. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Panelet har krympet så deler av panelskjøter er uten maling og hjørnet har en glippe.

Panelet har stedvis sprukket.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nevnte forhold bør utbedres.

KJELLER > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 7 mm.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør overvåkes over tid for å se om det er under utvikling (flisefuger sprekker og flis løsner), eller om det er stabilt.

Tiltak kan ikke utelukkes på sikt.

KJELLER > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Tilstandsrapport

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Det er ikke synlig membran 25 mm opp på rør ved gjennomføring i gulv.

Rørgjennomføringer i vegg under servant er helt åpne.

Det kan ikke bekreftes at membran er før under klemring i sluk. Membran er smurt over klemring.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Andre tiltak:
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.

Det bør om mulig dokumenteres at membran er ført under klemring i sluk.



KJELLER > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

KJELLER > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen. Hulltaking er foretatt ved/i Gang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 18 vektprosent. Dette er svakt forhøyet fuktverdi.

Det knyttes usikkerhet til om dette skyldes kappilærsug fra betongulvet under veggen eller svakheter i tettesjiktet på våtrommet,

Søk med kapasitiv fuktmåler i dusjsjonen gav også utslag på fukt, men dette kan skyldes at det ligger fukt i limsjiktet mellom flis og membran.

Årstall: 2018

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er registrert symptom på fuktskader

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Nærmere undersøkelser av årsak til fuktutslag bør utføres.



KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Det opplyses om at rommet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, og at det ikke utsettes for fritt vann med dagens bruk. Om bruken endres og overlater utsettes for fritt vann vil ikke overflatene tåle dette. Da må i såfall rommet totalrenoveres ved en slik bruksendring.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn til fuktskader i overflater.
- Det er uegnede materialer i våtsoner

Det registreres fuktmerker/svellinger i nedre del av enkelte plater.

Det er brukt mdf plater på veggene på rommet, og disse tåler ikke belastningen av fritt vann og/eller høy luftfuktighet over tid.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

KJELLER > VASKEROM

Overflater Gulv

Tilstandsrapport

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 19 mm.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Høyere vanntett sjikt ved dør bør etableres for god vannsikkerhet, og for å tilfredsstille kravet om høydeforskjell fra topp sluk til topp vanntett sjikt ved dør (25 mm).

KJELLER > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det bør om mulig dokumenteres at det er brukt membran.

Tettesjikt til rørgjennomføringer i gulv er ikke synlig.



KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og en skyllekum.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

KJELLER > VASKEROM

Tilstandsrapport

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da svill til skillevegg mellom vaskerommet og det uinnredede kjellerrommet var tilgjengelig uten hulltaking.

Det opplyses i tillegg om at rommet normalt ikke utsettes for fritt vann.

Årstall: 2009

Kilde: Eier



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, micro, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2019

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er ikke åpning undertoalettet for synliggjøring av lekkasjevann, men man kan åpne toppen av innbyggingskassen og se ned bak toalettet.

Rommet mangler tilluft ved dør og det er ikke mulighet for ventilering ut over muligheten til å åpne vindu.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:

Det bør etableres vannstoppsystem i tilknytning til toalettet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Store deler av vannledningene ble skiftet ifm renovering av bad og kjøkken i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Store deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av kjøkken og bad i 2019.

Årstall: 2019

Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen via spalteventiler på vinduer var godkjent på oppføringstidspunktet selv om det ikke tilfredsstiller dagens krav.

TG 2 Varmesentral

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringen, men har passert halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Tilstandsrapport

Årstall: 2008

Kilde: Produksjonsår på produkt

1 TG 1 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 ble 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.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang i 2. etasje.
Skjult og åpen installasjon.

Det ble foretatt en elkontroll 22/10-2020, og det foreligger ikke pålegg på anlegget.

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)?

Ja

Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det meste av elanlegget ble skiftet i 2006. Det er i ettertid foretatt mindre endringer/utvidelser på anlegget.

1 TG 0 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 forenklete 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.

Det er etablert røykvarslere og brannslukningsapparat.

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 røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er avvik:

Det er ufullstendig bruk av grunnmursplast, samt det er ikke mulig å kontrollere på store deler av boligen.

Det registreres forhøyede fuktverdier ved søk med kapasitiv fuktsøker på grunnmurens innside.

Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Tiltak:

Fuktsikring av grunnmuren bør kompletteres.

Forholdet med fukt i grunnmuren bør overvåkes over tid for å se om det er under utvikling eller ikke.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker og betong.

Fundament av ukjent type.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet bør overvåkes over tid for å se om det er stabilt eller under utvikling.

TG 1 Forstøtningsmur

Forstøtningsmur er av naturstein.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

TG 2 Terrengforhold

Boligen befinner seg i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

På grunn av at det er etablert terrasser/plattinger rundt store drler av boligen er det ikke mulig å kontrollere fallforholdene inn mot grunnmuren på de områdene. Terrengtet på baksiden av boligen har skrå mot boligen før det kommer til plattingen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør sikres at det er tilstrekkelig fall ut fra grunnmuren rundt boligen.

Tilstandsrapport

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast Utvendige vannledninger er av plast (PEL) Det er offentlig avløp via private stikkledninger Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. og er fra 2009. og er fra 2009.

Årstall: 2009

Kilde: Eier

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og bod i 1. etasje. Utleieleilighet i 2. etasje.

Byggeår

2008

Kommentar**Standard**

Normal standard.

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av garasjen, men en enkel beskrivelse er laget.

Det er etablert en garasje med grunnmur i leca. Det er stående tømmermannspanel. Saltak med Decra takteking.

I 1. etasje er det en garasjeplass og 2 små boder. Det er etablert en leddport i metall med automatisk portåpner.

I 2. etasje er det etablert en utleieleilighet. Det er stue og kjøkken i ett, et soverom og et lite bad.

Det er laminatgulv på stue/kjøkken og på soverommet. Badet har vinylbelegg på gulv.

Vegger på stue/kjøkken og soverom har panelplater, gipsplater og laminatplater. Det er våtromsplater på badet.

Mdf panel i himling på stue/kjøkken og soverom. Takess i himling på badet.

Varmekabler på bad.

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

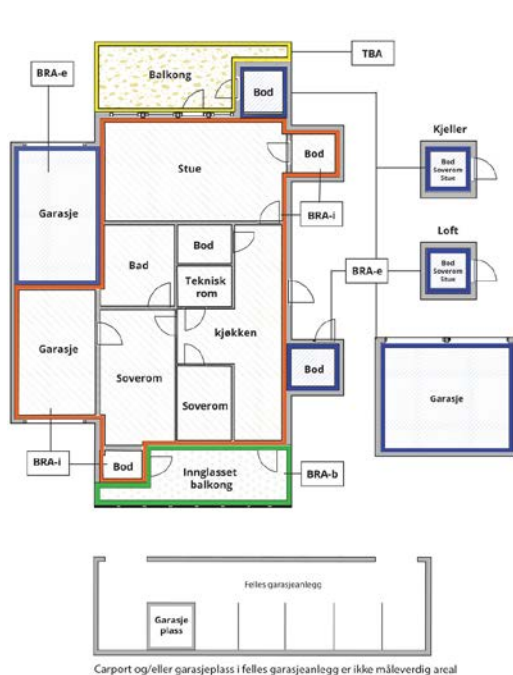
Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk 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	88	17		105	112
2. etasje	60			60	3
Kjeller	39			39	
SUM	187	17			115
SUM BRA	204				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Gang 2, Soverom, Toalettrom, Trapperom, Kjøkken, Spisestue, Stue	Bod, Bod 2	
2. etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4		
Kjeller	Gang, Bad, Vaskerom, Uinnredet kjellerrom		

Kommentar

Terrasse og balkongarealet er å betrakte som ca da det er mye skråfelt og vinkler på deler av disse som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling.

Eventuelle avvik kan skyldes avrundingsregler da arealene avrundes til nærmeste hele kvadratmeter.

Utvendige boder er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men ikke tatt med i gammel arealstandard.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Avvik knyttes til flytting innvendig vegg i kjelleren, samt etablering av et ekstra soverom på langvegg mot sør i 2. etasje. I tillegg er det tatt bort en vegg som var plassert i gang i 2. etasje og delte av til et eget rom bak trappen. Toalettrom i 1. etasje er plassert på motsatt vegg på tegning i forhold til hvor rommet reelt er plassert. Ikke noe av dette er søknadspliktig, og dermed lovlig i bruk.

Undertegnede kan ikke se at de utvendige bodene på boligen er tegnet inn. Om disse karakteriseres som fasadeendring, og dermed burde vært byggesøkt - eller om de er byggesøkt, er ukjent. Dette bør undersøkes.

Det er etablert et vaskerom og et bad i kjelleren. Disse etableringene medførte en endring fra henholdsvis vaskekjeller og spiskammers og dermed en bruksendring til oppholdsrom/primærrom. Dette er ikke byggesøkt og godkjent.

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

Kommentar: Det ble gjennomført en el-kontroll i oktober 2020, og det ble montert en ny vedovn i 2020.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Hverken vaskerommet eller badet har vindu, og dermed ikke lysinnslipp og heller ikke rømningsveg. Eneste mulighet for rømning er opp kjellertrappen da vinduer i kjelleren er for små og for høyt opp på veggen til å være godkjente rømningsvinduer.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft					
1. etasje		24		24	
SUM		24			
SUM BRA	24				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Stue/kjøkken, Bad		
1. etasje		Bod, Bod 2, Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke sett tegninger på garasjen, så kontroll opp mot disse er ikke foretatt. Garasjen er registrert på matrikkelen, og det er gitt tillatelse til oppføring, samt at den er opplyst tatt i bruk. Om leiligheten i 2. etasje på garasjen er godkjent av kommunen er ukjent, men eier opplyste om at han tidligere har leid ut til kommunen, og betaler kommunale avgifter for den. Dette tyder på at den er godkjent for utleie, men det understrekes at det bør kontrolleres nærmere for å få bekreftet dette fra kommunen.

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	171	16
Garasje	0	24

Kommentar

Enebolig

Terrasse og balkongarealet er å betrakte som ca da det er mye skråfelt og vinkler på deler av disse som vanskeliggjør nøyaktig oppmåling.

Eventuelle avvik kan skyldes avrundingsregler da arealene avrundes til nærmeste hele kvadratmeter.

Utvendige boder er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men ikke tatt med i gammel arealstandard.

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.3.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	Heidi Kristine Skavern Korsvei	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	230		0	507.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Håkkadalen 4

Hjemmelshaver

Korsvei Heidi Kristine Skavern, Korsvei Rolf Ove

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Håkkadalen like utenfor Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til skoler, barnehage, idrettsanlegg, sentrum og kjøpesenter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng, men deler av terrenger er bearbeidet og flatt i nærheten av boligen.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
360 000	2006

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.03.2025		Gjennomgått		Nei
Energirapport	20.03.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2025	

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 elektrofaglig 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 funksjonssprøving 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/EB5497>

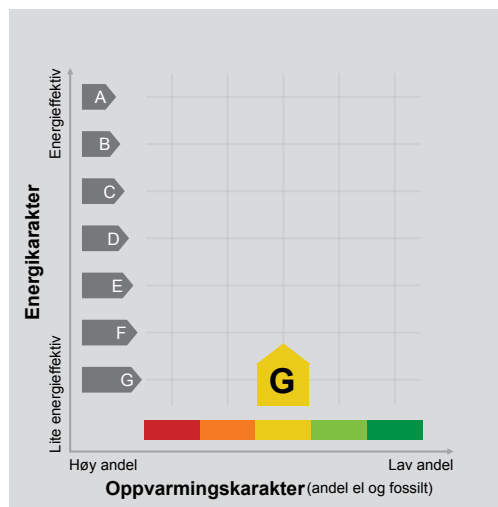
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Håkkadalen 4
Postnummer	7716
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	230
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184981831
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-94969
Dato	20.03.2025



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

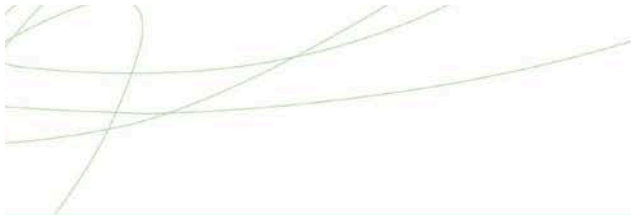
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Redusér innetemperaturen**

- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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
Byggeår 1941
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 187
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

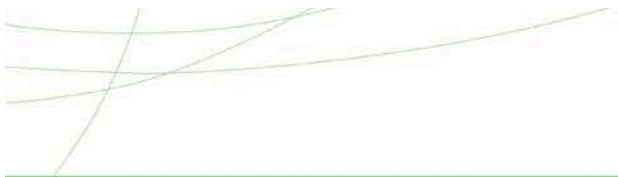
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 18: Etterisolering av kjellervegg**

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Etterisolering av yttervegg

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

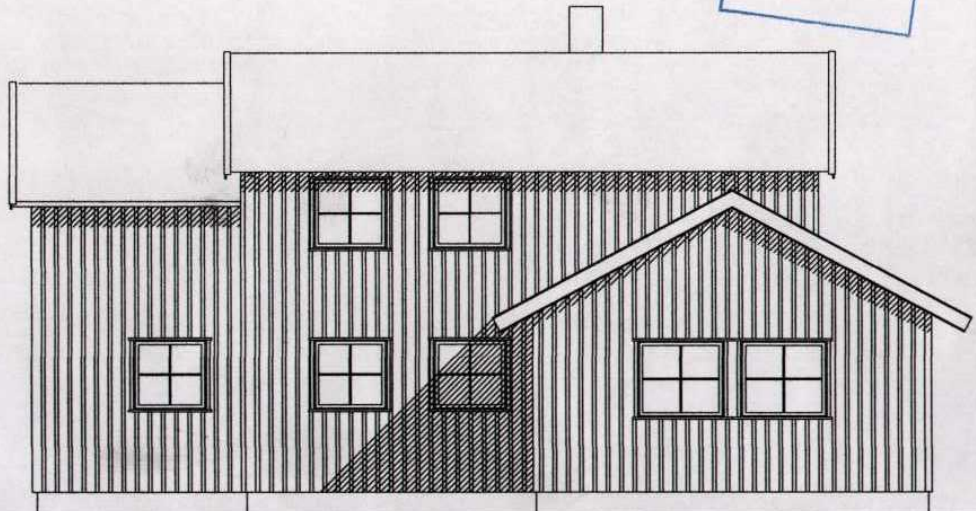
Tiltak på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

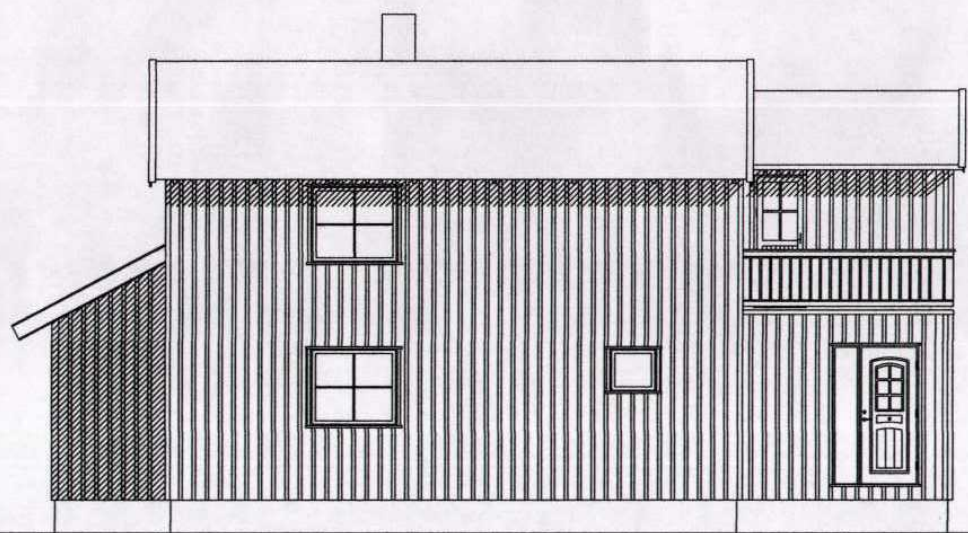
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

MOTTATT
1 2 MAI 2011



Fasade Sør

A		Jkk		Endret innleggsparti					
Rev.		Dato		Sps.		Tekst		Kontor	
Oppmåling		Beto		Sps.		JKK		30.11.2007	
		Hakkadalen 4				kontrollert		faser	
Tittel		Tilbygg		2007		format		A4	
						format		1:100	
				Fasader					
						Tegning nr.		102	
								REV	



Fasade Nord



Rolf Ove Korsvei
Håkkadalen 4

7716 STEINKJER

Vår ref:
2011/1696-20302/2011/odve

Arkiv:
192/230/L42

Deres ref:

Dato:
01.09.2011

Tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig, flytting av inngangsparti og diverse vindusendringer

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 192/230	Byggested: Håkkadalen 4
Tiltakshaver/ansvarlig søker: Rolf Ove Korsvei	
Tiltakets art: Tilbygg til bolig/ fasadeendring	Bruksareal i m2: 15 kvm

Det vises til søknad vedrørende bygningsmessige arbeider bolig på eiendommen Håkkadalen 4.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-2 gis det tillatelse til oppføring av tilbygg, flytting av inngangsparti og diverse vindusendringer på bolig beliggende på eiendommen Håkkadalen 4, gnr. 192, bnr. 230. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for tillatelsen.

Saksopplysninger:

Tiltak

Det søkes om oppføring av tilbygg til bolig, flytting av inngangsparti og diverse vindusendringer.

Planstatus

Gjeldende plan for området er kommunedelplan for sentrum, nåværende boligområde.

Høringsinstanser

Steinkjer kommune v/ tjenesteenhet vann og avløp er forelagt planene. De påpeker at tiltaket kommer nærmere enn 5 meter til kommunale VA - ledninger. 5 meter anses å være

minimumsavstand for tiltak i forhold til kommunaltekniske ledninger. Tjenesteenhet vann- og avløp vurderer at det i dette tilfelle kan gis tillatelse til omsøkte tiltak med en avstand av ca. 3 meter til ledningene, som vist på vedlagt situasjonskart til søknaden.

Tegningsliste

Områdeplan, mottatt 12 mai 2011.

Snitt, mottatt 12 mai 2011.

Plan 1. etasje, mottatt 12 mai 2011.

Plan 2. etasje, mottatt 12 mai 2011.

Fasader (sør og nord), mottatt 12 mai 2011.

Fasader (øst og vest), mottatt 12 mai 2011.

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig for å behandle søknaden.

Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området, og det gis tillatelse til omsøkte tiltak.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

Når tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver bekrefte ovenfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldene bestemmelser. Søknad om ferdigattest/ bekreftet ferdigstillelse av tiltaket, legges til grunn for kommunens ferdigattest.

For behandling av søknaden skal det betales gebyr iht. kommunens gebyrregulativ.

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28.

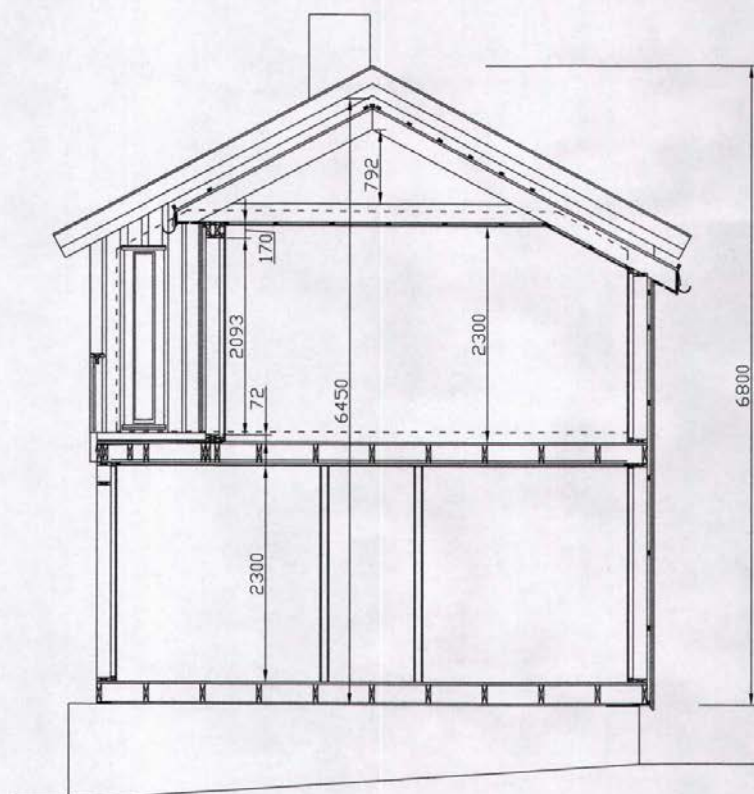
Med hilsen

Odd Vengstad
avd. ingeniør

Eva-Helen Grøtan
avd. arkitekt

Vedlegg: Fakturagrunnlag

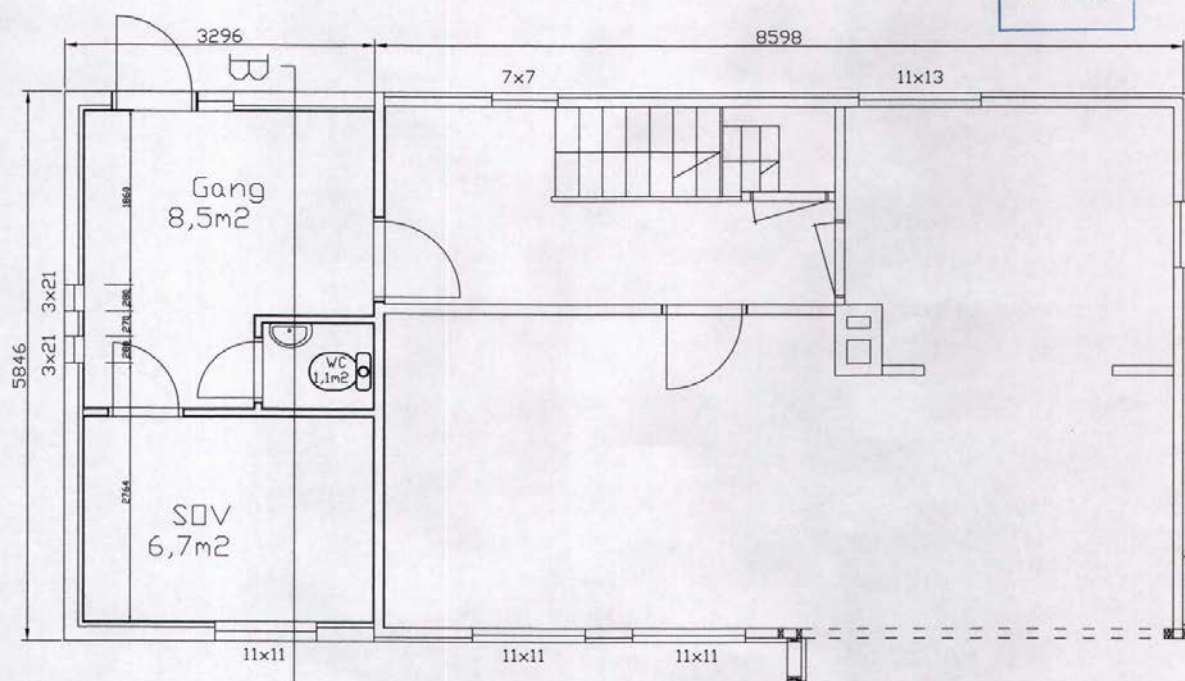
MOTTATT
1 2 MAI 2011



A 123456		Joh. Fredrik Ingengrødt		Kontor	
Rev.	Rev.	Rev.	Rev.	Rev.	Rev.
1	2	3	4	5	6
Håkkadal 4		JKK		30.11.2007	
Tilbygg 2007		Kontor		150	
Snitt		A4		1:50	
		104			

P&bygg 1.etasje

MOTTATT
1 2 MAI 2011



A	21.04.11	Jak	Endret inngangsparti		
Rev.	Rev.	Sign	Text		Kontor
PROSJEKT	Håkkadalen 4			TEGNET JOK	REV 30.11.2007
PROSJEKT	Tilbygg 2007			DRUKKELISTE	DRUKKELISTE
TITTEL	Plan 1st			FORM A4	DRUKKELISTE 1:50
				TEGNET	
				TEGNET NR. 106	REV.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250057	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Heidi Kristine Skavern Korsvei	Rolf Ove Korsvei
Gateadresse	
Håkkadalen 4	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7716
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2003
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	22
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	9582747

Document reference: 1708250057

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Boligen har 3 bad, samt et vaskerom. Alle bad, vaskerom er etablert i vårt eie. Hovedbadet ble totalrenovert i 2019. Bad i kjeller og vaskerom ca. 2010. Bad på garasje etablert i 2012

Arbeid utført av

Jann Reistad Mur, Skavern Flis, Murmester Ketil Hansen, Tor Borgan

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alle bad har membran fra etableringstidspunkt.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alt VVS arbeid på eiendommen er utført av Aurstad VVS etter 2015. Før det er alt utført av S-Rør Steinkjer

Arbeid utført av

Aurstad VVS og S-rør Steinkjer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var fukt i kjeller fram til 2009, da ble det foretatt fullstendig renovering drenering av grunnmur, samt skifte/separering av kloakk, overvann. Kjelleren har vært tørr etter dette.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

All elektrisk installasjon er fra 2006 eller nyere. Har selv trukket opp kabler ol. med godkjenning av montør før innbyggng. El- kontroll utført 2020.

Arbeid utført av

Madsen Elektro, Tiger elektro, Elvis elektro

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

El-kontroll 2020

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Skiftet beslag, pipehatt, luftehatt. Tett tak under Carport etablert 2022

Arbeid utført av

Blikkenslager Tommy Belsaas

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Leilighet over garasje. Etablert 2013

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Betaler kommunale avgifter. Har også leid ut til kommunen.

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: 1708250057

Tilleggs kommentar

Jeg Rolf Ove Korsvei må ettersende nødvendig dokumentasjon. Jeg er svært presset på tid, grunnet private studier ut Mars. Vi skal selge et annet hus, og har derfor masse dokumentasjon som må sorteres slik at alt blir riktig. Har et håp om at all nødvendig dokumentasjon skal finnes.

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.

Document reference: 1708250057

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Heidi Korsvei	75a54e049c5ab1114607f1da 8274801a3d73fad0	19.03.2025 14:23:02 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Ove Korsvei	dd99a9fb119526ce4f3bda0 6c0ef6c4382e30a1d	15.03.2025 20:49:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708250057

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



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 192

Bnr: 230

Adresse: Håkkadalen 4

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	3 940,48	Basert på siste års forbruk	188 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	5 410,64	Basert på siste års forbruk	188 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	5 880,00	2 boenheter	
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 18 219,12		
	25% mva.	Kr. 4 554,78		
	SUM inkl. mva.	22 773,90		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	6 674,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 29 447,90		

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 2881 m3

Totalt utfakt. forskudd 2025: 31 m3



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 192/230/0/0

Adresse: Håkkadalen 4

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



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 27.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8365403
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 192
Bruksnr: 230

Adresse: Håkkådalen 4, 7716 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	17.04.23	Feiehyppighet:	Kategori 1, høy sotdannelse
Siste tilsyn:	24.03.25	Neste tilsyn:	2030

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Dovre på stua i 1.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660,-.

Anmerkninger som er registrert:

1. Den ubrennbare platen på gulvet foran ildstedet er for kort. Plate av ubrennbart materiale, skal dekke gulvet minimum 30 cm frem foran hele ilegget

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	192	Bruksnr:	230	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Håkkadalen 4, 7716 STEINKJER						
Dato:	11.03.2025	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:	22.10.2020	
Merknader:		

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR-6408/83
JTE/tv

Paul Pedersen
Håkkadalen 4

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest for tilbygg og garasje på Håkkadalen 4 i Steinkjer.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 21.4.83.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

Utførelsen er i samsvar med godkjente tegninger.

Steinkjer, den 7. november 1983

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

6446/76.

BS/Tr.

Paul Pedersen,
Håkkadalen 4,
7700 Steinkjer.

Bygging av garasje - Håkkadalen 4.

Deres søknad datert 23.9.76 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 5. oktober 1976 (sak 770/76), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Søknaden om bygging av garasje godkjennes på disse vilkår:

1. Garasjen skal ved direkte innkjøring plasseres med front 5,00 m. fra gatekant. Det kan godkjennes plassering med innkjøring parallelt med gate og da med minsteavstand 2,00 m.
2. Materialbruk, utførelse og farge på vegger og tak skal være som på bolig.
3. Dersom avstanden mellom garasje og bolig blir under 5,00 m. skal garasjen kles innvendig med tennvernende plater A-10.
4. Det må før byggestart foreligge tinglyst erklæring fra nabo om tillatelse til å sette garasjen nærmere grensa enn 4,00 m.
5. Godkjent nabovarsel fra eierne av Håkkadalen 3, 6 og 7 må foreligge før byggestart."

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

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

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

Steinkjer, den 8. oktober 1976.

U. R.
Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
sekr.

Bygningerådet

O/T.

U t s k r i f t

av forhandlingsprotokollen for Steinkjer Bygningeråd.

År 1963 den 19. november holdt Steinkjer Bygningeråd møte..

Tilstede var samtlige medlemmer, unntatt distriktslege Magelsen.

Hvor da:

Sak 101/63. Garasje - Håkkadalen nr. 4. (Paul Pedersen).

Framla søknad fra Paul Pedersen ,datert 17. oktober 1963 til Steinkjer Bygningeråd angående bygging av garasje på ovennevnte tomt.

Enstemmig vedtak:

Søknaden innvilges på følgende vilkår:

1. Det framlegges tegninger som viser garasjens utførelse.
2. Det tas forbehold om at porten beslås, hvis det senere kommer bebyggelse nærmere enn 5 m. på egen eller nabotomt.

Einar S.Balgaard(s.)

Svein Høyde (s.)

Rolf Berg (s.)

Peggy Midjø (s.)

Odd Svendsen (s.)

Riktig utskrift bekreftes:

Aasta Trivalik

3208/77.

BS/Tr.

Paul Pedersen,
Håkkadalen 4,
7700 Steinkjer

Tilbygg for vindfang - Håkkadalen 4.

Deres søknad datert 16.4.77 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 3. mai 1977 (sak 410/77), hvor slikt vedtak ble fattet:

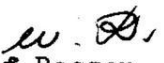
"Bygningsrådet godkjenner søknaden om tilbygg på følgende vilkår:

1. Materialbruk, utførelse og farge på vegger på tilbygg skal være som på nåværende bygg.
2. Himling og altangulv skal utføres forskriftsmessig. "

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

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

Steinkjer, den 9. mai 1977.


Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
sekr.

Gjenpart sendt: Ing. Einar Olsen, her

Kommune	Sted, tid, valg m. v.	Møtested	Møte dato
Steinkjer	Steinkjer Byggingråd	Brannstasjonen	25.mars 1980
Sak nr.	JR/Tr. 27. mars 1980. Jnr. 1718/80.		
<u>184/80: Paul Pedersen.</u> <u>Håkkadalen 4 - vindusskifting og nytt utvendig panel.</u> Ref. søknad datert 17.3.80 vedlagt tegninger. Nåværende to-rams vinduer skal skiftes til en-rams vippehengslet, med isolerglass. Det nye panelet skal være tømmermannspanel, (tidligere lektepanel). <u>Forslag til vedtak:</u> Byggemeldingen godkjennes med følgende merknad: De "falske" sprusser på vippevinduene kan med fordel sløyfes. Enstemmig vedtatt De bes gi beskjed hertil om kontroll. ./.. Vedlagt overreides byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes sendt i retur hertil i undertegnet stand.			
Sign.	Utskrift sendt til		
Rett utskrift bekreftes:	Paul Pedersen, Håkkadalen 4, her.		

Rolf Ove Korsvei
Håkkadalen 4

7716 STEINKJER

Vår ref:
2011/1696-20302/2011/odve

Arkiv:
192/230/L42

Deres ref:

Dato:
01.09.2011

Tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig, flytting av inngangsparti og diverse vindusendringer

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 192/230	Byggested: Håkkadalen 4
Tiltakshaver/ansvarlig søker: Rolf Ove Korsvei	
Tiltakets art: Tilbygg til bolig/ fasadeendring	Bruksareal i m2: 15 kvm

Det vises til søknad vedrørende bygningsmessige arbeider bolig på eiendommen Håkkadalen 4.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 20-2 gis det tillatelse til oppføring av tilbygg, flytting av inngangsparti og diverse vindusendringer på bolig beliggende på eiendommen Håkkadalen 4, gnr. 192, bnr. 230. Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for tillatelsen.

Saksopplysninger:

Tiltak

Det søkes om oppføring av tilbygg til bolig, flytting av inngangsparti og diverse vindusendringer.

Planstatus

Gjeldende plan for området er kommunedelplan for sentrum, nåværende boligområde.

Høringsinstanser

Steinkjer kommune v/ tjenesteenhet vann og avløp er forelagt planene. De påpeker at tiltaket kommer nærmere enn 5 meter til kommunale VA - ledninger. 5 meter anses å være

minimumsavstand for tiltak i forhold til kommunaltekniske ledninger. Tjenesteenhet vann- og avløp vurderer at det i dette tilfelle kan gis tillatelse til omsøkte tiltak med en avstand av ca. 3 meter til ledningene, som vist på vedlagt situasjonskart til søknaden.

Tegningsliste

Områdeplan, mottatt 12 mai 2011.

Snitt, mottatt 12 mai 2011.

Plan 1. etasje, mottatt 12 mai 2011.

Plan 2. etasje, mottatt 12 mai 2011.

Fasader (sør og nord), mottatt 12 mai 2011.

Fasader (øst og vest), mottatt 12 mai 2011.

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig for å behandle søknaden.

Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området, og det gis tillatelse til omsøkte tiltak.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles.

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og byggt teknisk forskrift. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

Når tiltaket er ferdig, skal tiltakshaver bekrefte ovenfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldene bestemmelser. Søknad om ferdigattest/ bekreftet ferdigstilling av tiltaket, legges til grunn for kommunens ferdigattest.

For behandling av søknaden skal det betales gebyr iht. kommunens gebyrregulativ.

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28.

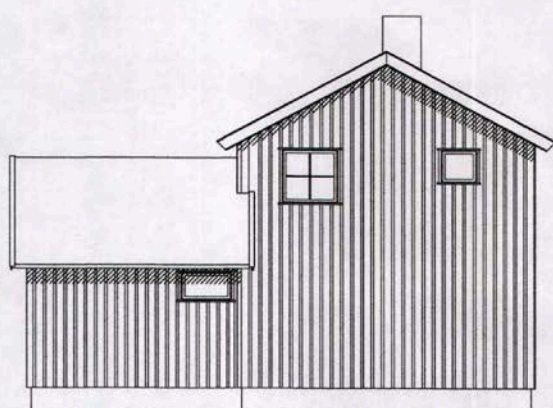
Med hilsen

Odd Vengstad
avd. ingeniør

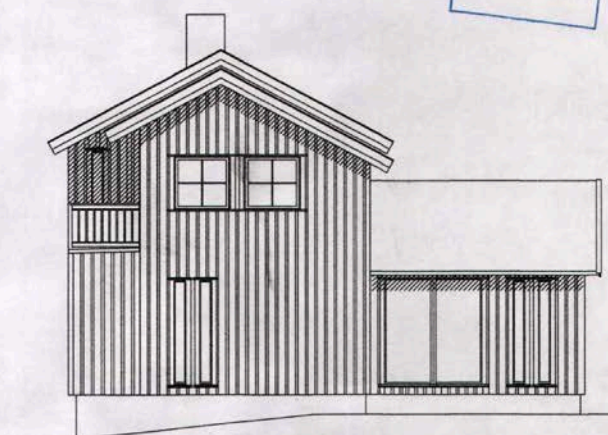
Eva-Helen Grøtan
avd. arkitekt

Vedlegg: Fakturagrunnlag

MOTTATT
1 2 MAI 2011



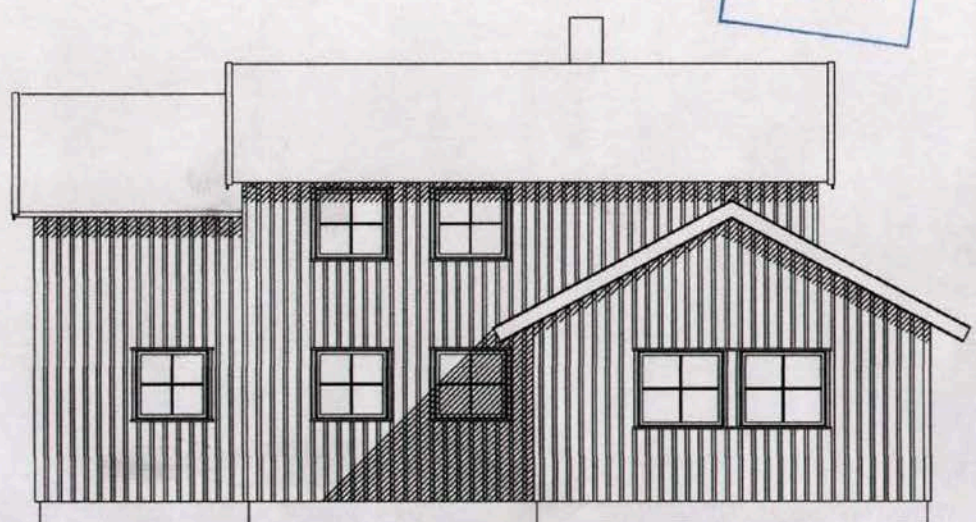
Fasade Øst



Fasade Vest

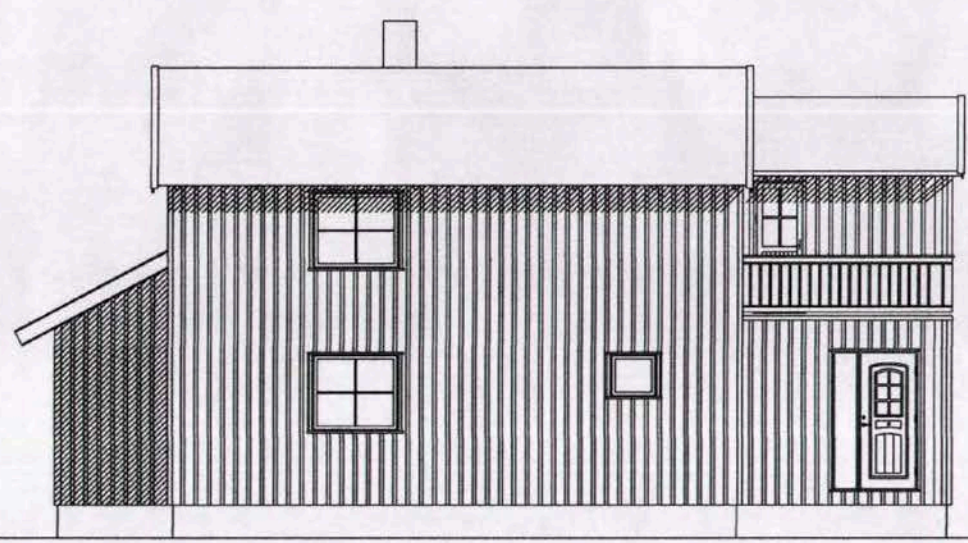
A	23.04.11	Ark	Endret inngangsport fasade vest	Kontnr.
Rev.	Beto	Sign	Teikst	
PROJEKT				
Håkkadalens 4				
Tilbygg 2007				
Fasader				
101				

MOTTATT
1 2 MAI 2011



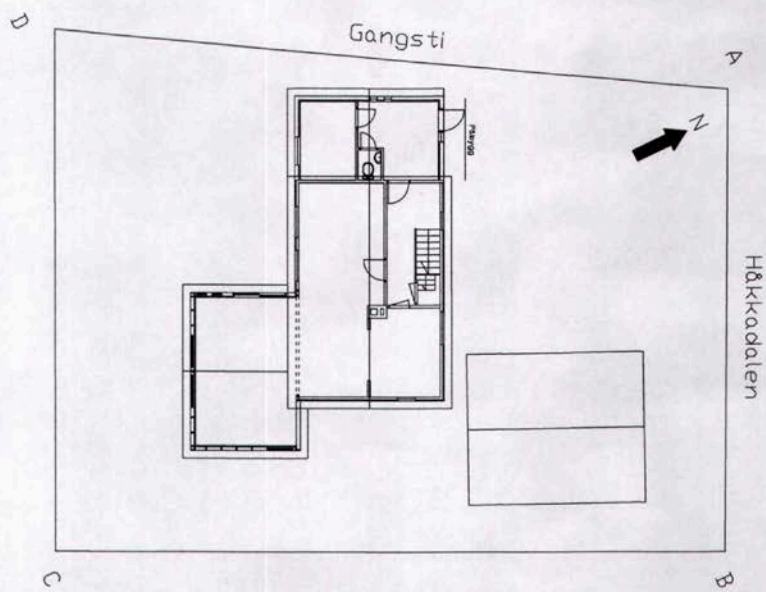
Fasade Sør

A. 2394.11 Ark. Endret inngangsparti				Kontr.	
Rev.	Arb.	Sps.	Tilset	dato	
Oppmåling				30.11.2007	
Håkkadalen 4				kontrollert	kontrollert
Tilbygg 2007				format	skala
Fasader				A4	1:100
				tegner	
				totalt bl.	102
				Rev.	

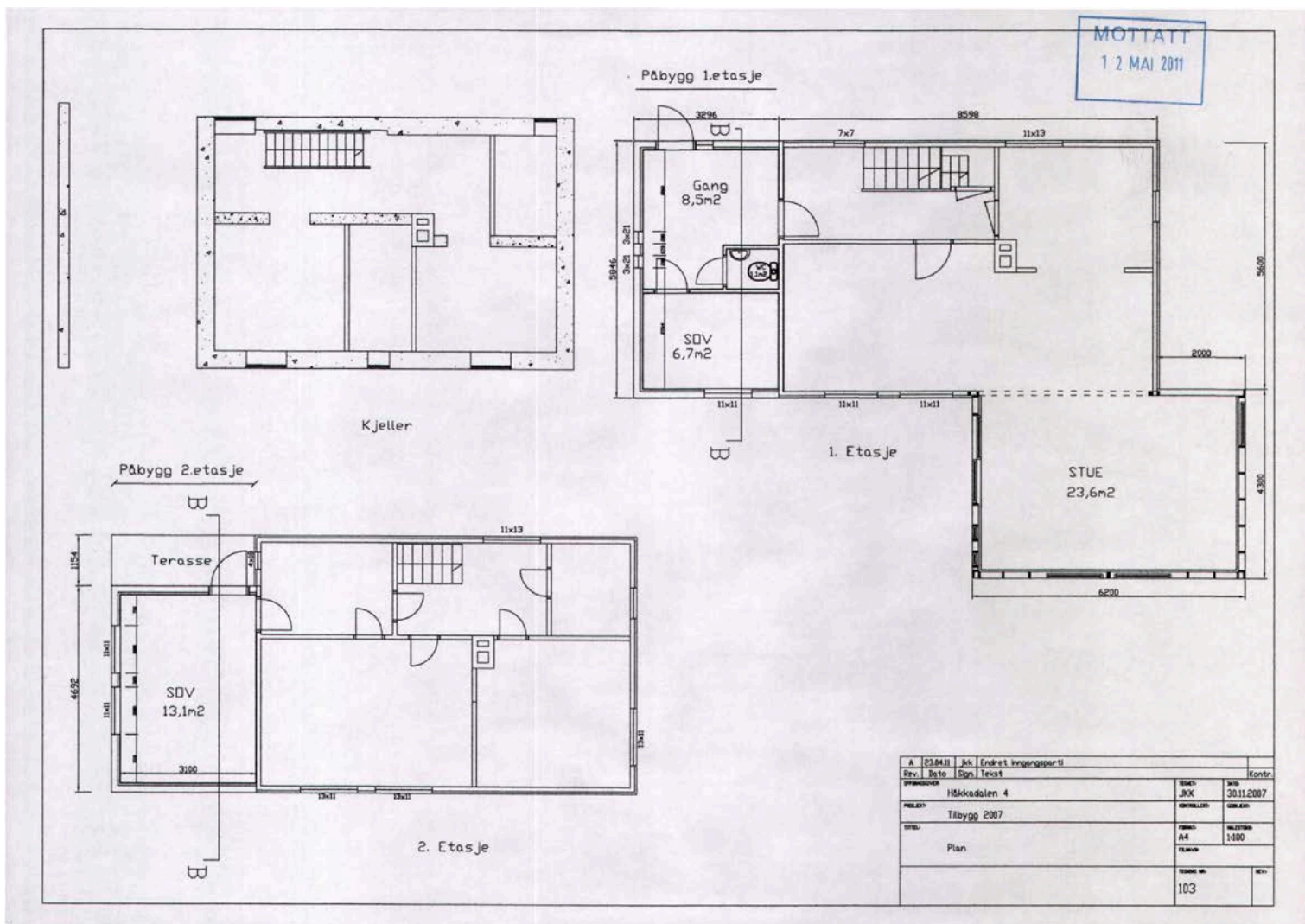


Fasade Nord

MOTTATT
1 2 MAI 2011

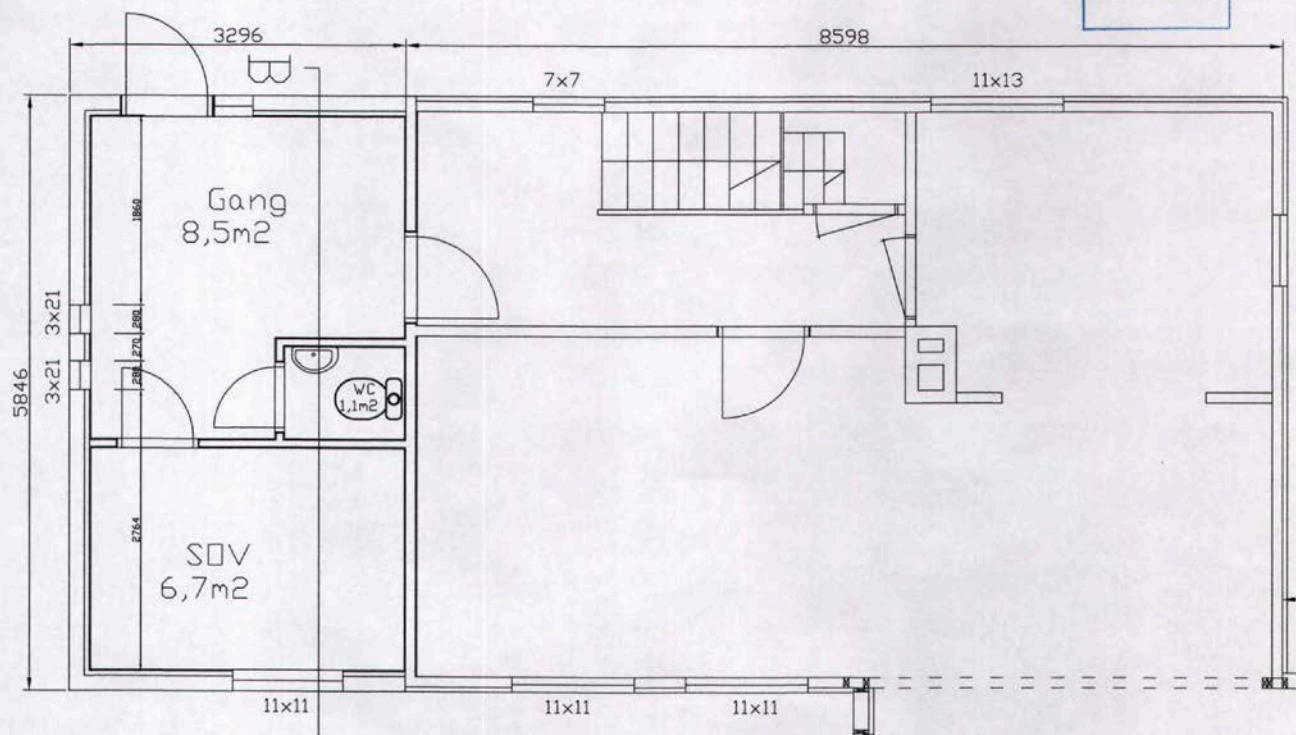


A	230411	Ark	Endret inngangsparti		
Rev.	Beto	Sign	Tekst		Kontor
PROJEKTORE	Håkkadalen 4			NAVN	DATE
	Tilbygg 2007			JOK	30.11.2007
TITTEL	Områdeplan			FORFATTER	REVISOR
				ARKIV	REVISOR
				TEMA	REVISOR
				TEMA NR.	REV.
				105	

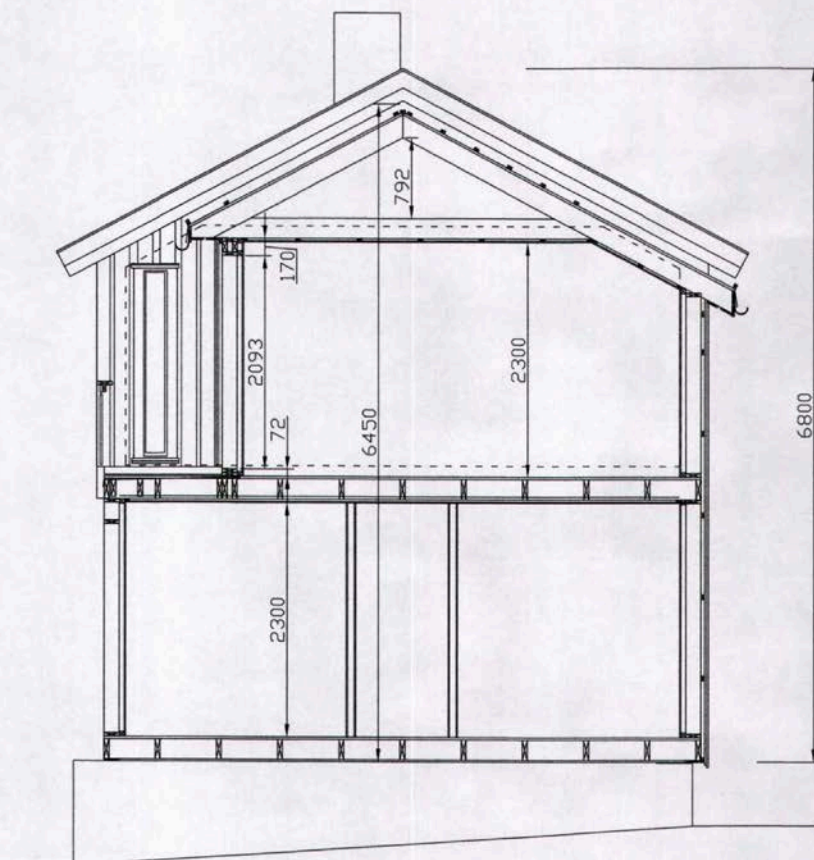


MOTTATT

12 MAI 2011

[illegible]

MOTTATT
1 2 MAI 2011



A	230411	Jak	Endret inngangsparti		
Rev.	Beto	Sgn	Tekst		Kontr.
Håkkadalen 4				TEKST	30.11.2007
Tilbygg 2007				KONTROLLERT	08.01.08
Snitt				FORM	1:50
				TEMA	
				TEMA NR.	104
				NOTA	

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	HÅKKADALEN 4	Beregnet areal	507.9
Etablert dato	19.12.1940	Historisk oppgitt areal	508
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
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
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	23.06.2022 23.06.2022	2022/2709		192/1, 192/228, 192/230, 505/1
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	23.06.2022 23.06.2022	2022/2709	Tinglyst 23.06.2022	192/1 (-322), 192/772 (321,9) 192/228, 192/230, 505/1
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	192/230
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	192/230
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.12.1940			192/1 (-508), 192/230 (508)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101379.52	622481.94	0	Ja	507.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KORSVEI HEIDI K SKAVERN F020178*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HÅKKADALEN 4 7716 7716 STEINKJER	Bosatt (B)
KORSVEI ROLF OVE F270681*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	HÅKKADALEN 4 7716 7716 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Håkkadalen 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7716 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	203 Furuskogen	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184981831		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	184981831	1	Påbygg	Tatt i bruk (TB)	10.04.2008
3	184981831	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	10.04.2008
4	184981831	3	Underbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	02.09.2011
5	3005208		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	10.04.2008
6	184981823		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 184981831: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	183
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	183
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
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	Håkkadalen 4	H0101	192/230	183	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	55	0	55	0	0	0
H01	1	83	0	83	0	0	0
K01	0	45	0	45	0	0	0

2: Bygningsendring 184981831-1: Påbygg, Tatt i bruk 10.04.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	10
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	10
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.01.2008	15.05.2008
Igangsettingstillatelse	10.02.2008	15.05.2008
Tatt i bruk	10.04.2008	15.05.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	192/230	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	10	0	10	0	0	0

3: Bygningsendring 184981831-2: Tilbygg, Tatt i bruk 10.04.2008

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	23
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	23
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.01.2008	15.05.2008
Igangsettingstillatelse	10.02.2008	15.05.2008
Tatt i bruk	10.04.2008	15.05.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Håkkadalen 4	-	192/230	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	23	0	23	0	0	0

4: Bygningsendring 184981831-3: Underbygg, Igangsettingstillatelse 02.09.2011

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	15
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	15
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	02.09.2011	02.09.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	192/230	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	15	0	15	0	0	0

5: Bygning 3005208: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 10.04.2008

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	10.01.2008	15.05.2008
Igangsettingstillatelse	10.03.2008	15.05.2008
Tatt i bruk	10.04.2008	15.05.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	192/230	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	18	18	0	0	0
H01	0	0	25	25	0	0	0

6: Bygning 184981823: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
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
Rammetillatelse	10.01.2008	21.05.2008
Igangsettingstillatelse	10.02.2008	21.05.2008
Tatt i bruk	10.02.2008	21.05.2008
Bygning revet/brent		15.05.2008

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	192/230	-	-	-	-	-



Fagstab økonomi
Postboks 2530
7729 Steinkjer

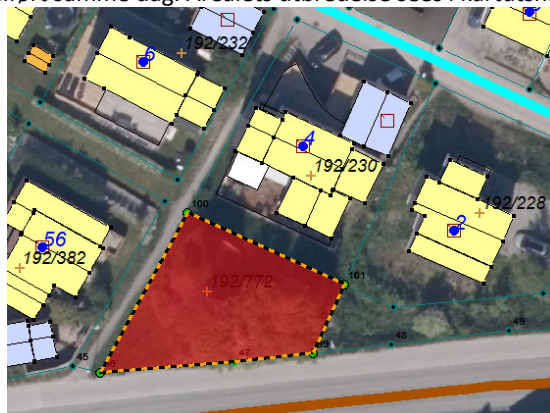
Vår ref.:
2022/2709-45135/2022/SIMNYG2

Deres ref.:

Dato:
03.07.2022

Gjennomført opprettelse av tilleggsareal for Håkkadalen 4

Det er opprettet ny grunneiendom ved deling av eiendommen 192/1 i Steinkjer kommune, og er opprettet som tilleggsareal til 192/230, Håkkadalen 4. Det fradelte arealet er matrikkelført og tinglyst som 192/772, og er beregnet til 321,9 m². Oppmålingsforretning ble avholdt 23. juni, og resultatet av forretningen ble matrikkelført samme dag. Arealets utbredelse sees i kartutsnittet under:



Du kan klage over matrikkelføringen og gjennomføringen av oppmålingen. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Klageinstans er Statsforvalteren i Trøndelag, men en eventuell skriftlig og begrunnet klage skal sendes Steinkjer kommune.

Med hilsen

Simen Nygaard
konst. enhetsleder
Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.

Kopi til:

Rolf Ove Korsvei	Håkkadalen 4	7716	Steinkjer
Heidi K Skavern Korsvei	Håkkadalen 4	7716	Steinkjer
PLTE EIENDOM AS	Tyttebærvegen 18	7712	STEINKJER



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 11.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	192	Bruksnr.	230	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Håkkadalen 4, 7716 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommunedelplaner

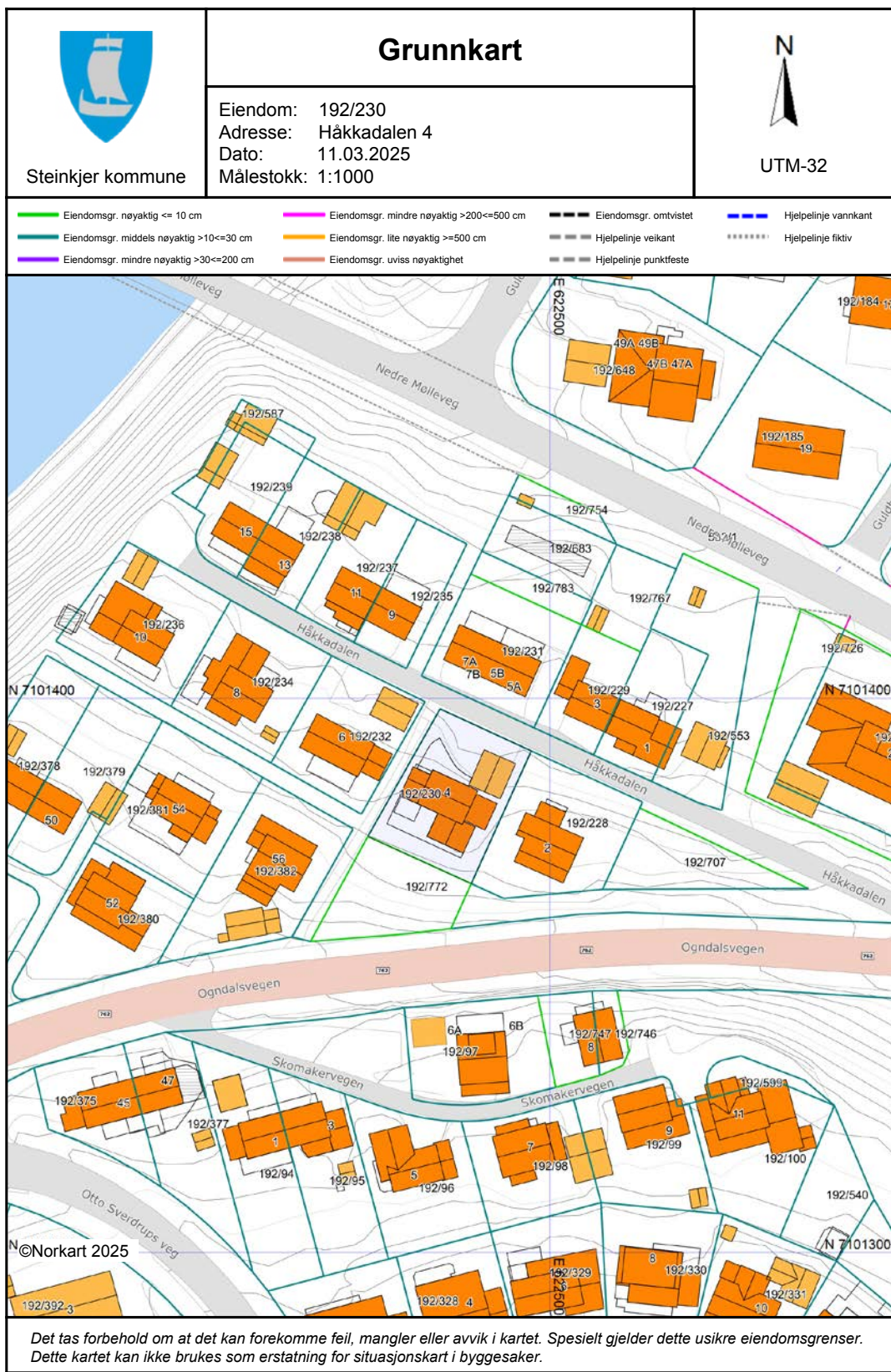
Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Platype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 508 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 508 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_7



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Felles lekeareal for barn
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Kjøreveg
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Friområde
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert støttemur
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn
-  Påskrift bredde
-  Påskrift radius
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Nabolagsprofil

Håkkadalen 4 - Nabolaget Håkkadalen/Furuskogen - vurdert av 35 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Guldbergaunet Linje 630, 640, 723, 732, 733	4 min 0.3 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	13 min 1.1 km
Namsos lufthavn	1 t 9 min
Trondheim Værnes	1 t 23 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	11 min 1 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	6 min 0.5 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	6 min 0.5 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer kommune lading	11 min
Circle K Steinkjer	13 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

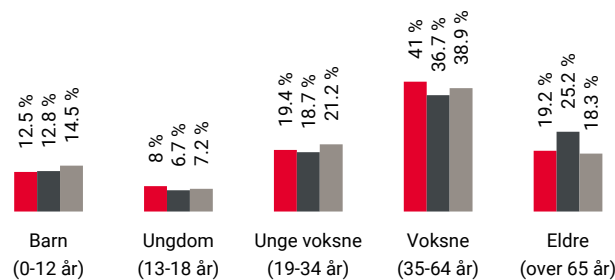
Veldig bra 82/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Håkkadalen/Furuskogen	1 138	653
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	5 min 0.4 km
Skjefte barnehage (1-5 år) 40 barn	12 min 0.8 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 16 barn	14 min 1.1 km

Dagligvare

Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	3 min 0.3 km
Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	6 min 0.5 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



Støynivået

Lite støynivå 87/100

Sport

⚽ Steinkjer videregående	5 min	🚶
Ballspill	0.4 km	
⚽ Guldbergaunet friidrettsanlegg	6 min	🚶
Fotball, friidrett	0.5 km	
🚴 3T-Steinkjer	13 min	🚶
🚴 Care Treningssenter Steinkjer	16 min	🚶

Boligmasse



■ 59% enebolig
■ 7% rekkehus
■ 34% annet

Varer/Tjenester



Dampsaga Senter

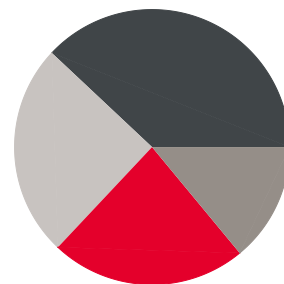
16 min 🚶



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

10 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 23% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 25% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



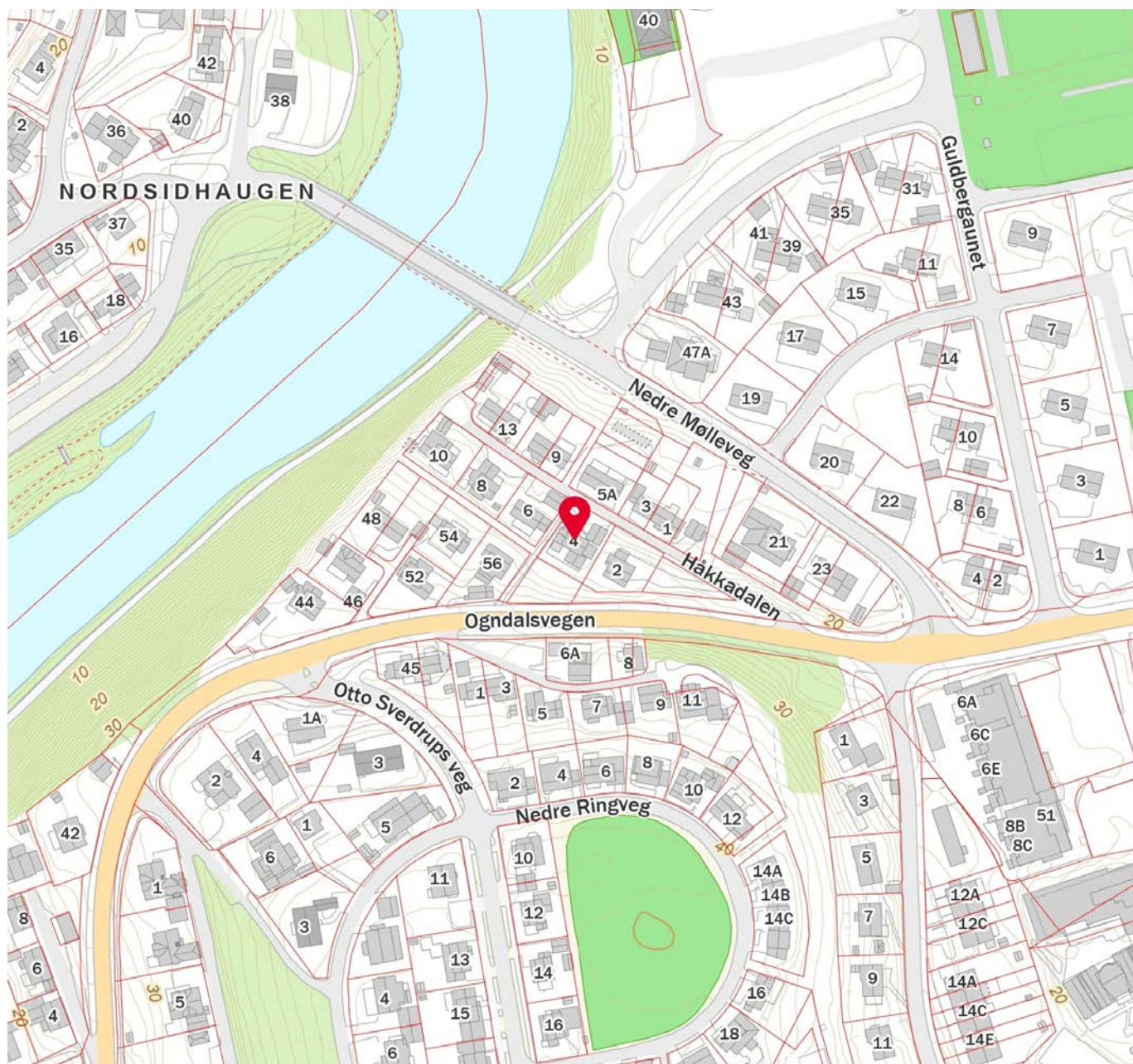
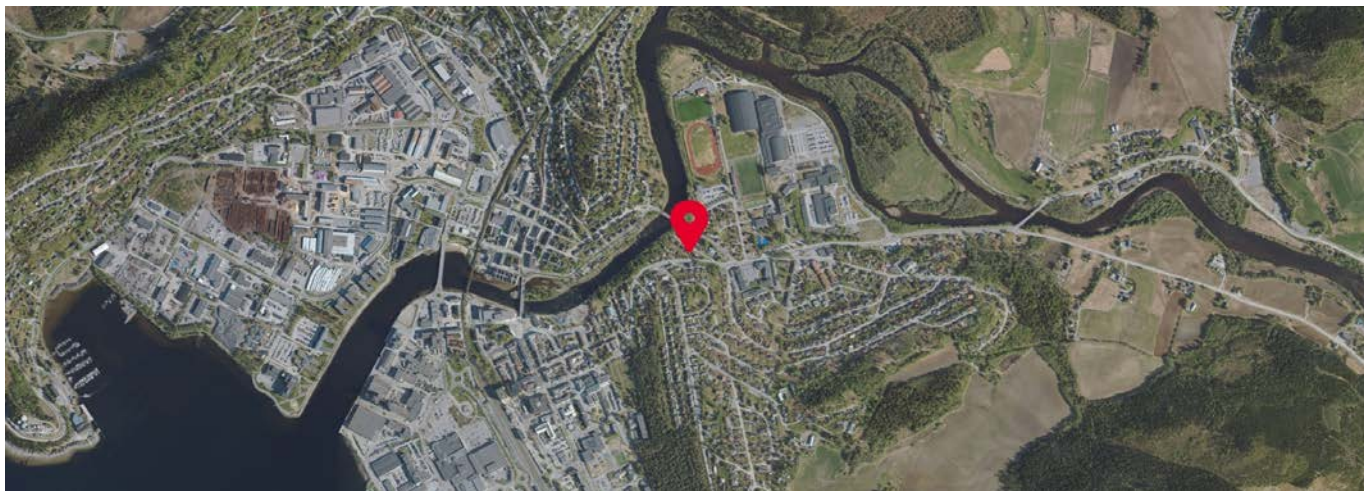
0%

53%

■ Håkkadalen/Furuskogen
■ Steinkjer
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13. UTVENDIGE 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: Håkkadalen 4
7716 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Telefon: 481 45 822
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre