

Heggesåsen 52, 7715 STEINKJER

Heggesåsen - Flott, romslig bolig med dobbelgarasje. Utsikt til byen og fjorden. Påkostet de senere år



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 3 900 000,-
Omkostn.: Kr 97 500,-
Total ink omk.: Kr 3 997 500,-
Årlig festeavgift: Kr 1 915,-
Selger: Rolf Karset

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1958
BRA-i/BRA Total: 255/290 m²
Tomtstr.: 1027 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 196, bnr. 300
Gnr. 196, bnr. 299

Oppdragsnr.: 1708240101

Heggesåsen - Flott, romslig bolig med dobbelgarasje. Utsikt til byen og fjorden. Påkostet de senere år

Innholdsrik bolig som bla. inneholder 5 soverom og stuer.

Høy, fri beliggenhet med flott utsikt

Romslig tomt

Velholdt bolig som de senere år er påkostet med bla. taktekking, vinduer, drenering, vann og avløp m.m.

Dobbelgarasje og parkering på egen tomt

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	23
Planskisser	56
Tilstandsrapport	61
Egenerklæring	88
Energiattest	93
Nabolagsprofil	101
Tinglyste festekontrakter	104
Godkjennelse bygging av balkong	111
Kommunale avgifter	112
Målebrev	113
Ferdigattest	118
Situasjonskart	119
Planopplysninger	120
Kommuneplankart	121
Budskjema	130

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 255 m²

BRA - e: 35 m²

BRA totalt: 290 m²

TBA: 61 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 77 m²

1. etasje

BRA-i: 94 m²

2. etasje

BRA-i: 84 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

28 m²

2. etasje

8 m²

Dobbel garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 35 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

25 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

1027 m²

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Casper, Claus, Dag Lian og Sivert Lian Opdahl.

Årlig festeavgift: 1.915,-

Regulering av festeavgift: Grunneiers representant opplyser følgende: Det er foretatt et engangsløft for flere eiendommen i den senere tid, så det er mulig et vil bli gjort her også.

Neste regulering av festeavgift: 2033

Festekontrakten utløper 2056

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2056. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Kjøper må betale et transportgebyr til bortfester på kr. 1.250,- Dette blir inkludert i omkostningene for kjøp av eiendommen.

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.

Årlig festeavgift

Kr 1 915

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 99år, gjeldende fra og med 01.05.1957.

Regulering av festeavgift

Det gjøres på generelt grunnlag oppmerksom på at ved utløp/forlengelse av festeforholdet etter tomtfesteloven § 33, kan bortfester kreve at den årlige festeavgiften blir regulert en gang (såkalt engangsløft) slik at den svarer til 2 prosent av tomteverdien, med fradrag for verdiøkning som festeren har tilført tomten.

Festekontrakt datert

22.05.1957.

Beliggenhet

Meget attraktiv beliggenhet på Heggeseåsen med utsikt til byen, fjorden og Sjøkerfjella. Flott utgangspunkt for turområder på Byafjellt sommer som vinter. Slalombakke og ballbinge like i nærheten. Gangavstand til sentrum.

Adkomst

Det vil bli skiltet frem til boligen ved visning.

Bebyggelsen

Området består av boliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Egge barnehage (1-5 år) 1.9 km

Vikingen barnehage (1-5 år) 2 km

Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 2.6 km

Skolekrets

Egge barneskole (1-7 kl.) 1.3 km

Steinkjer skole (1-7 kl.) 1.9 km

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 2.5 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 1.9 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 2 km

Steinkjer vgs 1.9 km

Mære landbruksskole 14.6 km

Bygningssakkyndig

Vidar Nordgård

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bolig i 2 etasjer pluss kjeller og kald-loft.

Grunnmuren er oppført i betong med sparestein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel samt liggende i gavlene. Taket har saltaksform tekket med decra takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongdører med 2-lags isolerglass.

Garasje oppført med pukk på gulv. Vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel og liggende i gavler. Oppmurt murvegg i betong på langvegg mot nord pga høyere terreng.

Taket har saltaksform tekket med papp. Takrenner av plast, taknedløp med utkast til terreng. Det er montert to vippeporter i tre og en stk garasjedør. Vindu med 2-lags glass. Enkelt el-anlegg. Montert markterrasse mot sør/vest i senere år.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 23.04.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Lekkasje/oversvømmelse ca år 1980 i opprinnelig bad, dvs før ombygging til enebolig og flytting av bad i 1982/1983

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

Beskrivelse: Fuktinnsig i et kjellerrom etter fjerning av en stor utvendig betongtrapp (vestre inngang) i forbindelse med ombygningen til enebolig i 1982. Skaden utbedret.

Ny drenering er lagt rundt hele huset i år 2018

(Maskinentreprenør Ole I. Reistad).

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

Beskrivelse En mindre sprekk (antagelig oppstått i forbindelse med fjerning av en utvendig trapp av betong) med fuktinnsig i kjellerrom. Utbedret i forbindelse med ny drenering rundt hele huset i år 2018.

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

Beskrivelse:

I forbindelse med omgjøringen av huset fra vertikaldelt tomannsbolig til enebolig i 1982/1983 ble det alt vesentlige

av tømmerarbeid utført av «ufaglærte» (meg selv), dog ikke det nye tilbygget inneholdende inngang m/vindfang, bad og soverom, samt ny trapp mellom 1. og 2. etasje. Av arbeider utført av meg (ufaglært) nevnes særskilt: Riving av vindfangene til

de to tidligere inngangene til huset. Fjerning av altanen i andre etasje i den vestre boenheten.

Innsetting av 3 store vinduer i stuen i andre etasje og ett vanlig vindu i et soverom i første etasje (samtlige vinduer er utskiftet av «faglærte» i 2019 (Byggmester Stein Kr. Røser). I forbindelse med vindusinnsettingen i første etasje i 1982/1983, ble veggen fra utbygget til hushjørnet etterisolert med 10 cm Glava.

Innsetting av 4 små vinduer i peisestuen (ikke skiftet siden). Riving av innvendige delevegger i den grad den nye planløsningen nødvendiggjorde det. Oppsetting av nye delevegger. Riving av innvendige trapper ned til kjeller og opp til 2. etasje (4 stk) samt tetting av trappehullene (legging av gulv). Etablering av et nytt trappehull for ny trapp mellom 1. og 2. etasje.

Etablering av nytt trappehull for ny kjellertrapp. «Bygging» av kjellertrapp. Paneling av vegger og tak i peisestue og tilliggende gangareal i første etasje, samt samtlige vegger i stue og arbeidsrom i 2. etasje. Legging av nytt gulvbelegg (Tarkett) i samtlige rom i 1. og andre etasje (utført ca år 1998/1999).

Tilleggs kommentar:

Sidedør til garasjen er kaputt og benyttes ikke. En mindre vanngjennomtrengning i tak mellom kjøkken og loft etter svikt i taklufteventil.

Tidspunkt før skifte av yttertak med tilhørende ventiler. Forholdet utbedret. Søndre og vestre yttervegg: Nytt panel og isolering med Glava. Utført av Byggmester Ingar Modell i ca år 1998. Østre yttervegg: Nytt panel og isolering med Glava. Utført av Steinkjer By og bygdeservice i år 2010.

Halve nordre vegg (fra utbygget til hushjørnet) isolert med Glava i 1982/1983. Arbeidet utført av meg selv («ufaglært»). Utskifting av i alt 12 vinduer i første og andre etasje. Utført av Byggmester Stein K. Røset i 2019. Etablering av elektrisk drevne screens til de store vinduene i stuen i andre etasje, samt en stor markise over terrassen ved søndre langvegg. Maling av panelveggene og taket i stuen i andre etasje, samt trappnedgang til første etasje og gangareal i første etasje, Arbeidet utført i år 2015

Innhold

Kjeller:

Gang m/trapp. Vaskekjeller, matbod, snekkerbod og 4 boder

1. etasje:

Vindfang, gang m/trapper, toalettrom, 4 soverom, peisestue og bad. 1 stk bod.

2. etasje:

Stue m/trapp, kjøkken, kontor og trapperom.

Standard

Kjeller

Vaskekjeller: Malt overflate og støpt gulv, og pusset overflate, malt overflate, betong og malte plater på vegger. Malt panel i himling. Bereder utslagskum.

Trapperom: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Trapp.

Matkjeller: Støpt og malt overflate på gulv, og betong og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.

Bod 1: Støpt og malt overflate på gulv, og pusset overflate, malt overflate og betong på vegger. Malt panel i himling. Vannmåler og stoppekran.

Bod 2: Støpt og malt overflate på gulv, og pusset overflate, malt overflate og betong på vegger. Panel i himling.

Bod 3: Støpt og malt overflate på gulv, og betong, malt panel, malt overflate og pusset overflate på vegger. Malt panel i himling.

Bod 4: Støpt og malt overflate på gulv, og pusset overflate, betong og malt overflate på vegger. Malt panel i himling.

Bod 5: Støpt og malt overflate på gulv, og betong, malt overflate, pusset overflate og malt panel på vegger. Malte plater i himling.

1. etasje

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

Gang: Parkett på gulv, og malt panel og malt overflate på vegger strukturplass på pipemur. Malt panel i himling. Vedovn. Trapp.

Toalett: Laminat på gulv og Fabrikkmalt panelplater. Takess i himling. Panelovn. Utstyrt med servant, wc og naturlig avtrekk.

Soverom 1: Parkett på gulv og tapet på vegger. Malte plater i himling. Panelovn.

Skyvedørsgarderobe og sikringsskap.

Soverom 2: Parkett på gulv og fabrikkmalt MDF plater. Takess i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

Soverom 3: Parkett på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Garderobeskap.

Soverom 4: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Malte plater i himling. Panelovn. Garderobeskap.

Peisestue: Parkett på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Peis og varmepumpe. Utgang til balkong.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og veggmontert wc.

Bod: Tregulv og tapet på vegger. Panel i himling. Sikringsskap.

2. etasje

Stue: Parkett på gulv, og malt panel og malt overflate på vegger strukturplass på pipemur. Takess og malt overflate i himling. Panelovn og varmepumpe. Trapp og utgang til balkong.

Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt panel på vegger.

Malte plater i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og opplegg for oppvaskmaskin.

Kontor: Parkett på gulv og malt panel på vegger. Takess i himling. Panelovn.
Trapperom: Tregulv og ubehandlet vegger. Panel i himling. Trapp.

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:

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Tilstandsgrad 2 gis ut fra alder på mur.

Krypkjeller

Oppsummering:

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Rom under terreng

Oppsummering:

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Måler noe forhøyet fuktverdier på fritt eksponert murgulv Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden.

Vinduer og dører: Kjeller og kald-loft samt 2 balkongdører og en ytterdør

Oppsummering:

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

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

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Noe vindus skifte må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

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

Registrerer glasvatt som isolering i etasjeskiller mot 2. etasje. Ut fra dagens isolasjon fungerer lifting i rafter.

Tilstandsgrad 2 gis ut fra redusert isolasjonsmengde i etasjeskiller.

Ved eventuell oppgradering av isolasjon i mot raft, må det også oppgraderes lufting.

Anbefalte tiltak:

Oppgradering av isolasjon i etasjeskiller må påregnes på sikt.

Taktekking

Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

Anbefaler og gjøre tiltak for å fjerne mose på taket

Etasjeskille og gulv på grunn: 1.etasje

Oppsummering:

Det registreres ett totalt avvik målt samlet på peisestue/gang hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18 mm.

Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres stedvis knirk.

På hovedsoverommet i 1. etasje er det innfelling av en gulvbit på 50 x 50 cm nødvendig etter fjerning av et skap.

Etasjeskille og gulv på grunn: 2.etasje

Oppsummering:

Det registreres ett totalt avvik målt samlet på stue hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm.

Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres stedvis knirk.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

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

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Utvednig pipe er helbeslått med mettalbekledning fra 2009. Registrerte ikke noen avvik eller skader.

Anbefalte tiltak:

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning:

Eldre kjøkkeninnredning med bruksslitasje og noe heng på dører samt skallsår på enkelte overflater og benkeplater.

Registrerer fuktmerker på parkett under kjøleskap, ved bruk av fuktmåler ble det ikke målt forhøyet fuktverdier. Fuktmerker er eldre uttørket merker.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning må påregnes og oppgradere på sikt.

Toalettrom

Oppsummering:

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp: Til 2. etasje.

Oppsummering:

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

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

Anbefalte tiltak:

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

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

Avløpsrør

Oppsummering:

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak:

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

Vannledninger

Oppsummering:

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i vaskekjeller.

Det meste av vannrør er fra 1983, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for

lekkasjer.

Stoppekran er plassert på bod i kjeller.

Stoppekran er oppgradert samtidig med at ny hovedvannledning ble lagt inn i boligen i.

Anbefalte tiltak:

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak

Oppsummering:

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

Hovedtaket er målt til og være brattere en 27 grader.

Det er tak over inngangsparti som beskytter mot takras fra hovedtaket er det ikke krav til snøfangere, men dette kan være en fordel å montere.

Snøfangere kan med fordel også monteres på begge baksider for å få en jevn lastbelastning på takkonstruksjonen med mye snø.

Det er kun krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperret.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Til kjeller

Oppsummering:

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 23.04.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggeår:

1983 Bygget om fra tomannsbolig til enebolig. Ferdigattest. Etterisolert, vindsperre og remontert kledning mot nord/vest.

1987 Bygget ny garasje.

1998 Utvidet balkong i 2. etasje. Montert nytt gulvbelegg i 1. og 2. etasje.

2003 Utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger (separering av avløp). Utskifting av innvendig vannledning.

2009 Legging av nytt yttertak med tilhørende takrenner m.m på hele bolighuset.

2010 Oppgradert bad

2018 Fuktinnsig i et kjellerrom etter fjerning av en stor utvendig betongtrapp (vestre inngang)i forbindelse med ombygningen til enebolig I 1982. Skaden utbedret. En mindre sprekk (antagelig oppstått i forbindelse med fjerning av en utvendig trapp av betong) med fuktinnsig i kjellerrom. Utbedret i forbindelse med ny drenering. Ny drenering er lagt rundt hele huset i år 2018 Montert varmepumpe luft til luft 2. etasje.

2019 Innsetting av nye vinduer i 1. og 2. etasje. Ny balkongdør i 2. etasje.

2020 Rehabilitering av 2 sikringsskap, fremleggelse av strøm til markise, fremleggelse av strøm for screens, montering av 2 dimmere.

2021 Montert varmepumpe luft til luft i 1. etasje.

2023 Utført el-kontroll

Søndre og vester yttervegg: Nytt panel og isolering med Glava, utført ca år 1998. Østre yttervegg: Nytt panel og isolering med Glava, utført år 2010.

Parkering

Biloppstillingsplass på egen eiendom og i dobbelgarasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

61524061

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med vedovn, varmepumpe og elektrisitet.

Følgende er opplyst fra Brannvesenet Midt IKS:

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing: 05.07.23 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse

Siste tilsyn: 30.04.24 Neste tilsyn: 2028

Ildsted som er registrert på skorsteinen:

Jøtul peisinnsats på stua i 1.etg., Octo klebersteinsovn i entre 1.etg., og Jøtul F350 på stua i 2.etg.

Anmerkninger som er registrert:

Røykrørsinnføring til Jøtul F-350 og Jøtul peisinnsats mangler. Ny montering av ildsted krever røykrørsinnføring i alle typer skorsteiner. Den dagen ildstedet byttes ut må det samtidig monteres røykrørsinnføring i skorstein.

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

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

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 900 000

Kommunale avgifter

Kr 18 992

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendommen har vannmåler:

Vannmålerstand pr 01.01.2024: 3359 m³

Totalt utfakt. forskudd 2024: 17 m³

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

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.-.

Formuesverdi primær

Kr 838 128

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 184 887

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» og fyll inn eventuelle andre relevante punkt, 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 196, bruksnummer 300 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 196,

bruksnummer 299 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst fra Brannvesenet Midt IKS:

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing: 05.07.23 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse

Siste tilsyn: 30.04.24 Neste tilsyn: 2028

Ildsted som er registrert på skorsteinen:

Jøtul peisinnatts på stua i 1.etg., Octo klebersteinsovn i entre 1.etg., og Jøtul F350 på stua i 2.etg.

Anmerkninger som er registrert:

Røykrørsinnføring til Jøtul F-350 og Jøtul peisinnatts mangler. Ny montering av ildsted krever røykrørsinnføring i alle typer skorsteiner. Den dagen ildstedet byttes ut må det samtidig monteres røykrørsinnføring i skorstein.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/196/300:

28.05.1957 - Dokumentnr: 1173 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 59

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

28.05.1957 - Dokumentnr: 1174 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM FELLES VEGG.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1957 - Dokumentnr: 2099 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM SAMVIRKE VEDKOMMENDE VERTIKALT DELT BOLIG

Gjelder denne registerenheten med flere

28.05.1957 - Dokumentnr: 1172 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:196 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 77705 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:196 Bnr:300

01.01.2020 - Dokumentnr: 886407 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:196 Bnr:300

5006/196/299:

28.05.1957 - Dokumentnr: 1171 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 65

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

28.05.1957 - Dokumentnr: 1174 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM FELLES VEGG.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.1957 - Dokumentnr: 2099 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM SAMVIRKE VEDKOMMENDE VERTIKALT DELT BOLIG

Gjelder denne registerenheten med flere

14.04.1967 - Dokumentnr: 1183 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:196 Bnr:298

28.05.1957 - Dokumentnr: 1170 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:196 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 150412 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:196 Bnr:299

01.01.2020 - Dokumentnr: 1137945 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:196 Bnr:299

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt ferdigattest for ombygging datert 08.11.1983

Ferdigattest/brukstillatelse datert

08.11.1983.

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

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan med bestemmelser er kommunedelplan sentrum.

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.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

mangel.

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

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

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

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 900 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

1 250,- (Transportgebyr til bortfester)

97 500,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 900 000,00))

99 990,- (Omkostninger totalt)

3 999 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 97 500

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet

en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring 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. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,5% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 1.875,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5.240,-. Utleggene omfatter fotograf og grunnboksutskrift. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1.800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

11.06.2024

























































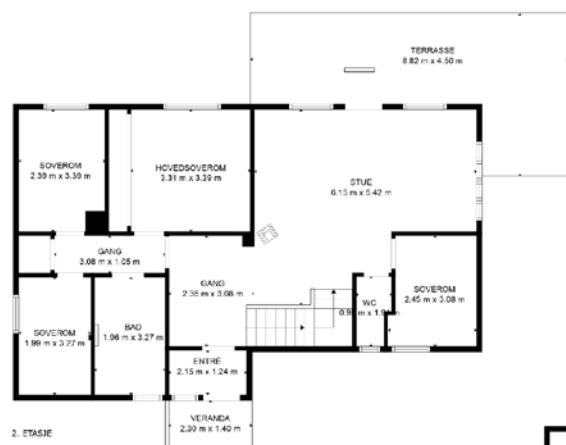




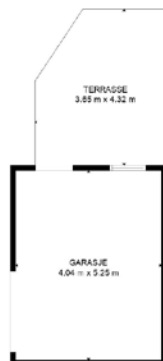




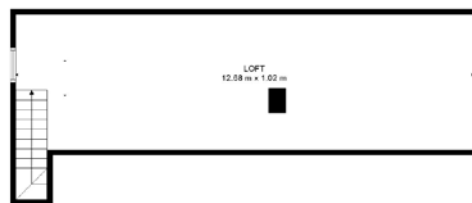
Vedlegg



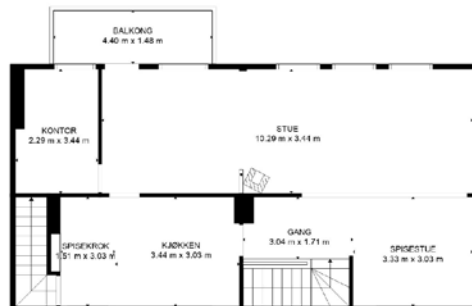
2. ETASJE



1. ETASJE



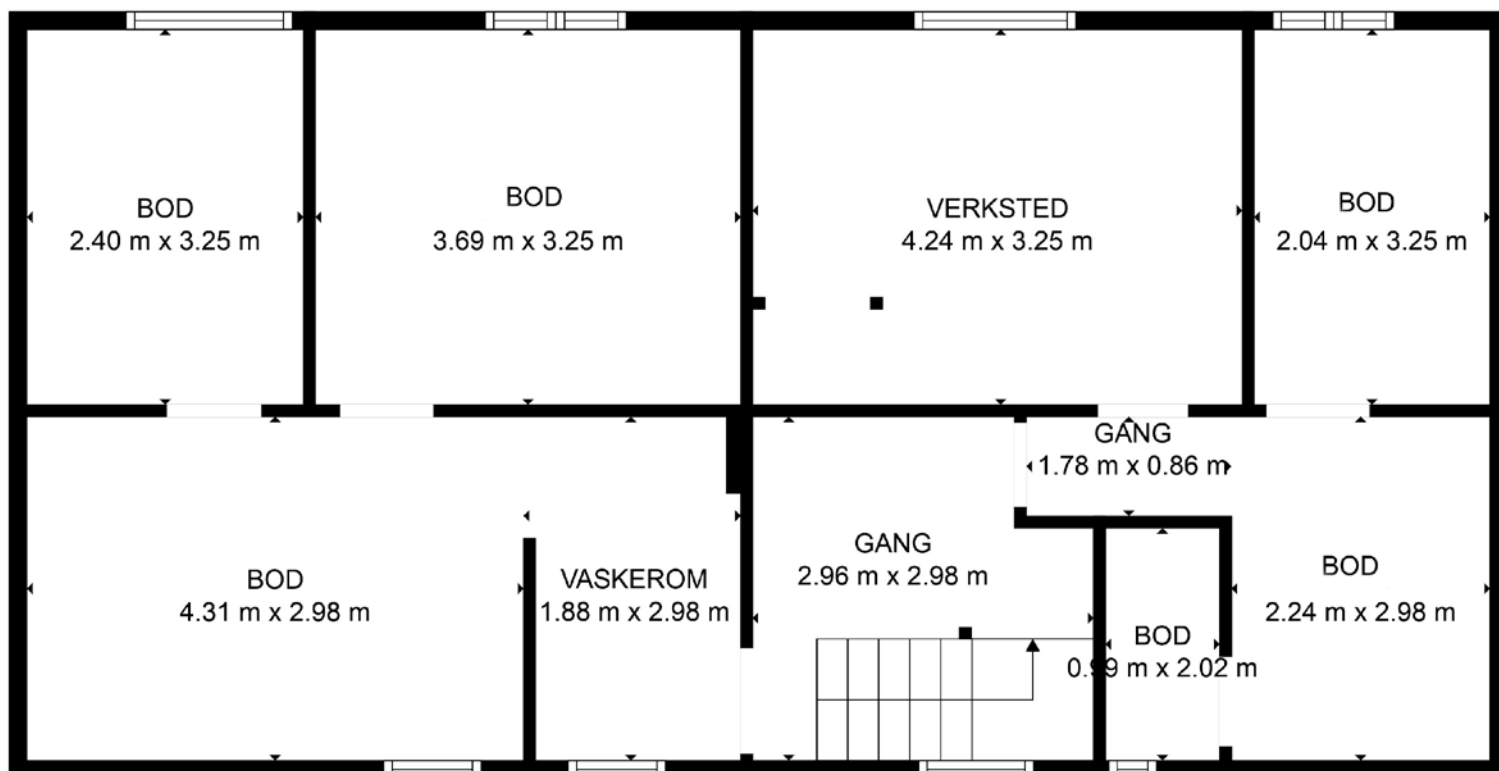
4. ETASJE



3. ETASJE

BRA: 184 m²
 UNDERETASJE: 13 m², 2. ETASJE: 91 m², 3. ETASJE: 80 m², 4. ETASJE: 0 m²
 S-ROM: BOD: 24 m², GANG: 11 m², VERKSTED: 14 m²,
 ROM: 14 m², VASKEROM: 5 m², GARASJE: 21 m²,
 VERANDA: 3 m², TERRASSE: 41 m², UDEFINERT: 4 m²,
 BALKONG: 6 m², LOW CEILING: 33 m², LOFT: 15 m²

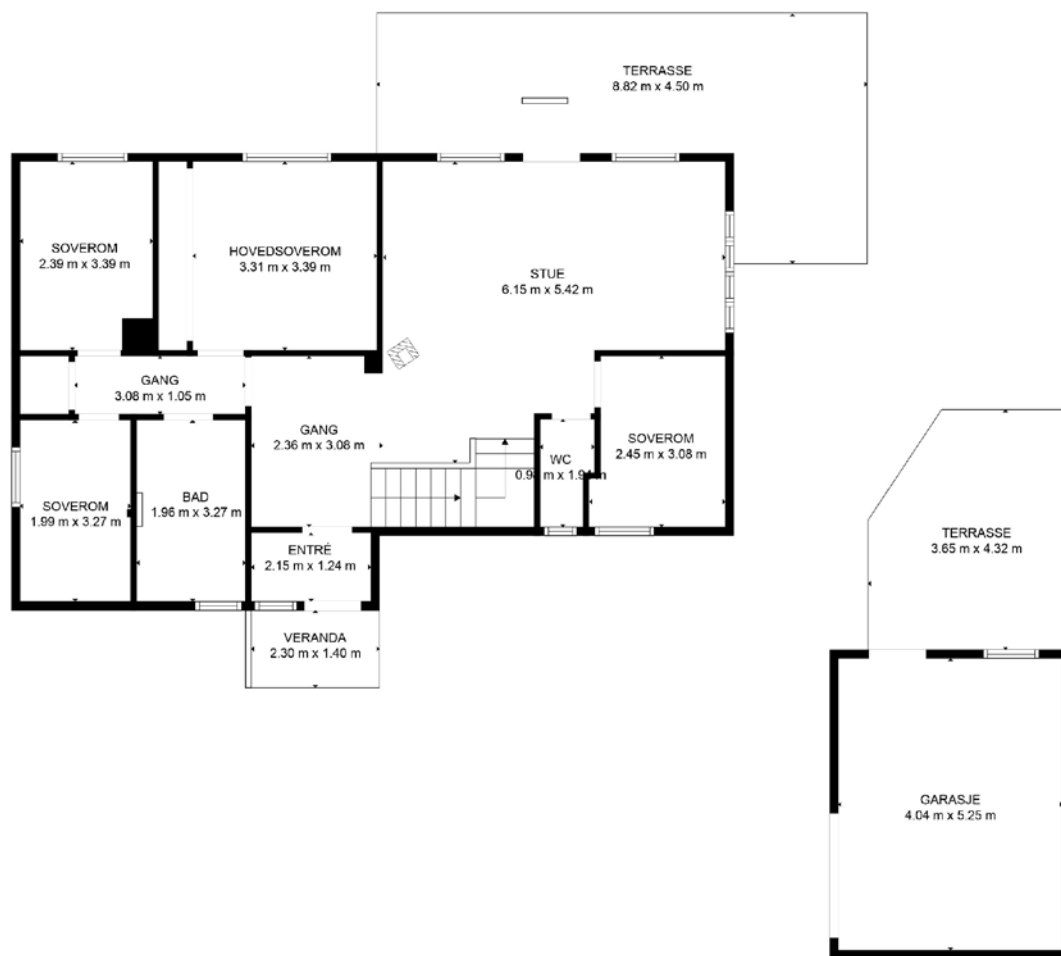
MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



BRA: 184 m²

UNDERETASJE: 13 m², 2. ETASJE: 91 m², 3. ETASJE: 80 m², 4. ETASJE: 0 m²
 S-ROM: BOD: 24 m², GANG: 11 m², VERKSTED: 14 m²,
 ROM: 14 m², VASKEROM: 5 m², GARASJE: 21 m²,
 VERANDA: 3 m², TERRASSE: 41 m², UDEFINERT: 4 m²,
 BALKONG: 6 m², LOW CEILING: 33 m², LOFT: 15 m²

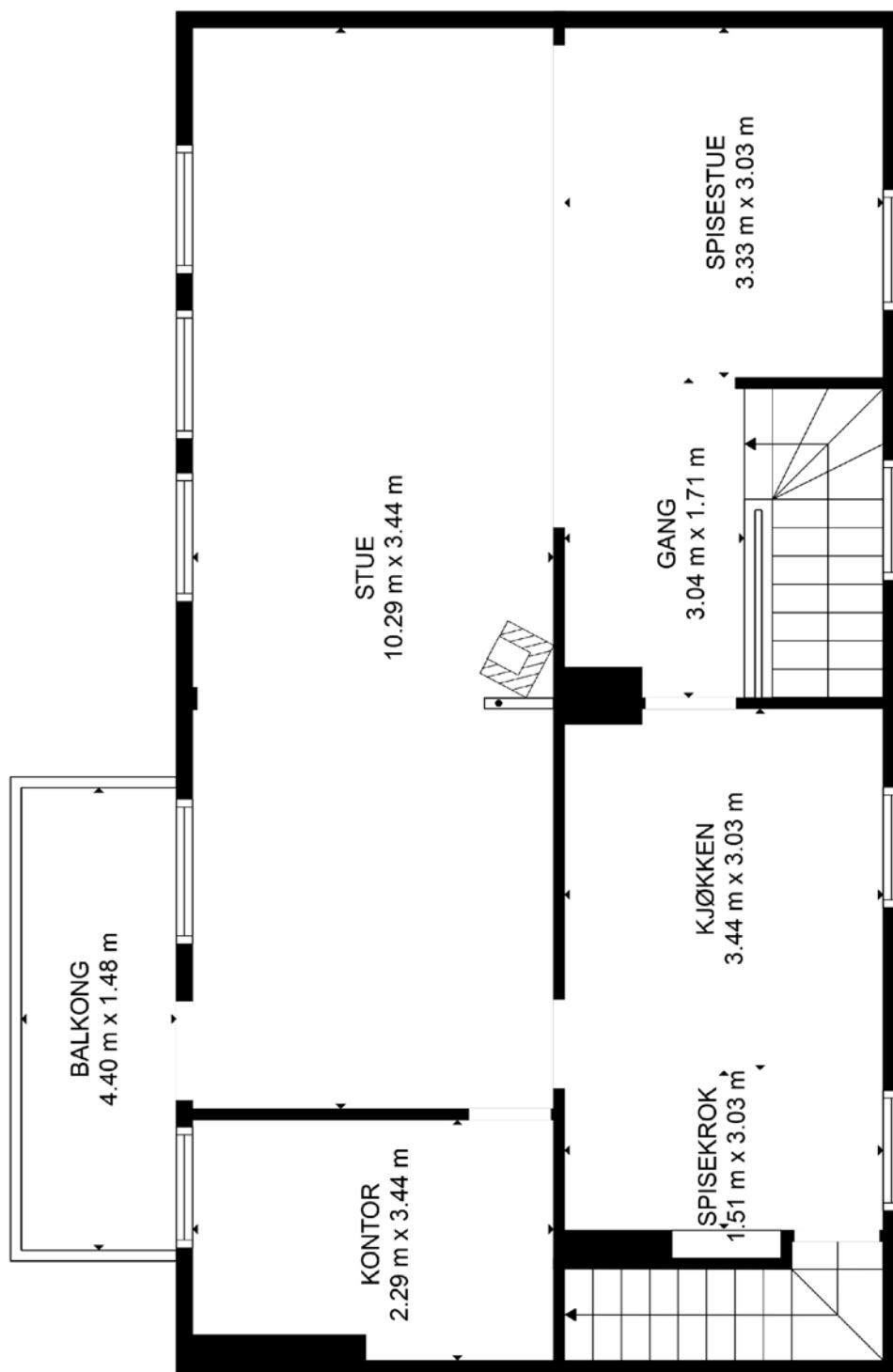
MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI, DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



BRA: 184 m²

UNDERETASJE: 13 m², 2. ETASJE: 91 m², 3. ETASJE: 80 m², 4. ETASJE: 0 m²
 S-ROM: BOD: 24 m², GANG: 11 m², VERKSTED: 14 m²,
 ROM: 14 m², VASKEROM: 5 m², GARASJE: 21 m²,
 VERANDA: 3 m², TERRASSE: 41 m², UDEFINERT: 4 m²,
 BALKONG: 6 m², LOW CEILING: 33 m², LOFT: 15 m²

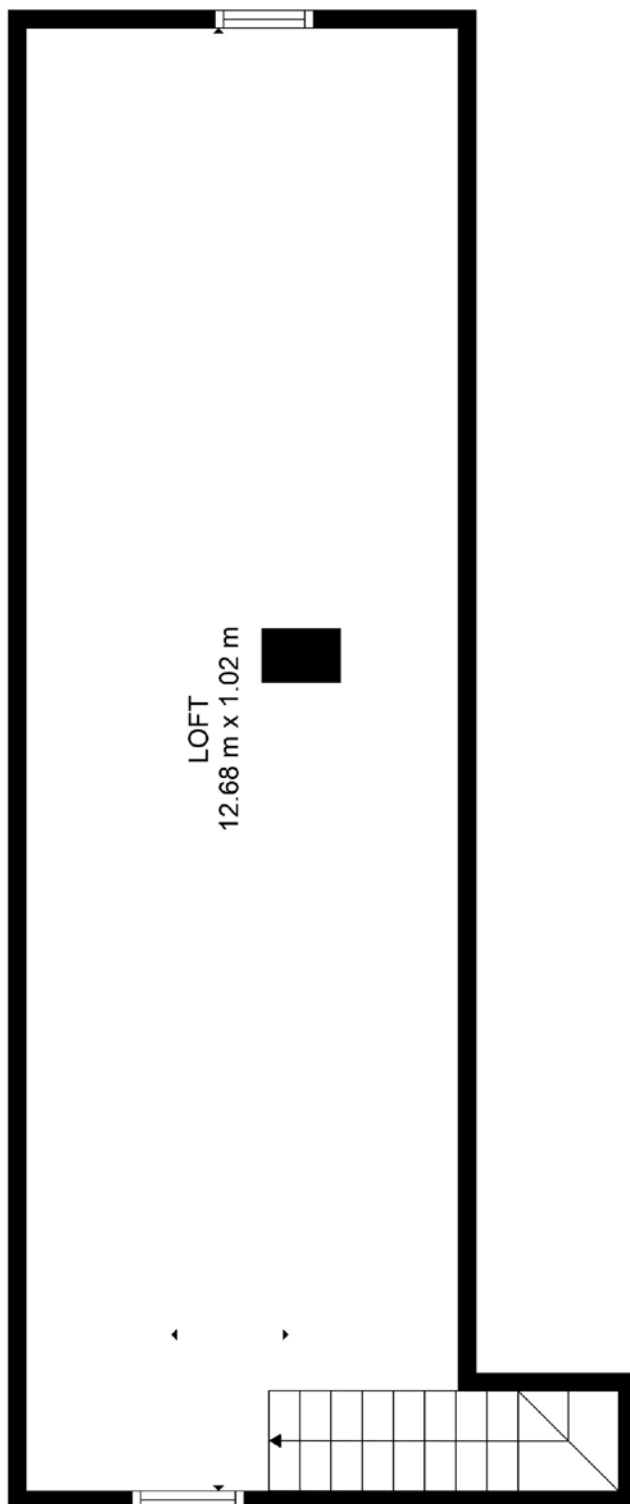
MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



BRA: 184 m²

UNDERETASJE: 13 m², 2. ETASJE: 91 m², 3. ETASJE: 80 m², 4. ETASJE: 0 m²
 S-ROM: BOD: 24 m², GANG: 11 m², VERKSTED: 14 m²,
 ROM: 14 m², VASKEROM: 5 m², GARASJE: 21 m²,
 VERANDA: 3 m², TERRASSE: 41 m², UDEFINERT: 4 m²,
 BALKONG: 6 m², LOW CEILING: 33 m², LOFT: 15 m²

MÅL BEREGNES MED CURTCASA. TEKNOLOGI DE ANSER Å VÆRE MEGET PÅLITELIG, MEN IKKE GARANTERT.



BRA: 184 m²

UNDERETASJE: 13 m², 2. ETASJE: 91 m², 3. ETASJE: 80 m², 4. ETASJE: 0 m²
 S-ROM: BOD: 24 m², GANG: 11 m², VERKSTED: 14 m²,
 ROM: 14 m², VASKEROM: 5 m², GARASJE: 21 m²,
 VERANDA: 3 m², TERRASSE: 41 m², UDEFINERT: 4 m²,
 BALKONG: 6 m², LOW CEILING: 33 m², LOFT: 15 m²

MÅL BEREGNES MED CUBICASA-TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Heggesåsen 52

7715 STEINKJER

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1958

BRA: 255 m²

BRA-i: 255 m²



Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

14

TG-2

15

TG-3

2

TG-IU

0



GNR: 196 BNR: 300

Vidar Nordgård
Norconsult

vidar.nordgard@norconsult.com
46978350

Heggesåsen 52
7715 Steinkjer

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/16384>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Hovedtaket er målt til og være brattere en 27 grader.

Det er tak over inngangsparti som beskytter mot takras fra hovedtaket er det ikke krav til snøfangere, men dette kan være en fordel å montere.

Snøfangere kan med fordel også monteres på begge baksider for å få en jevn lastbelastning på takkonstruksjonen med mye snø.

Det er kun krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avsperrert. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avsperrert."

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Til kjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Tilstandsgrad 2 gis ut fra alder på mur.

Krypkjeller

Oppsummering

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Rom under terreng

Oppsummering

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
Måler noe forhøyet fuktverdier på fritt eksponert murgulv

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden.

Vinduer og dører: Kjeller og kald-loft samt 2 balkongdører og en ytterdør

Oppsummering

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmen er værslitte.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

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

På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Noe vindus skifte må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.
Registrerer glasvatt som isolering i etasjeskiller mot 2. etasje. Ut fra dagens isolasjon fungerer lifting i rafter.
Tilstandsgrad 2 gis ut fra redusert isolasjonsmengde i etasjeskiller.
Ved eventuell oppgradering av isolasjon i mot raft, må det også oppgraderes lufting.

Anbefalte tiltak

Oppgradering av isolasjon i etasjeskiller må påregnes på sikt.

Taktekking

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler og gjøre tiltak for å fjerne mose på taket.

Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje

Oppsummering

Det registreres ett totalt avvik målt samlet på peisestue/gang hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18 mm.

Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres stedvis knirk.

På hovedsoverommet i 1. etasje er det innfelling av en gulvbit på 50 x 50 cm nødvendig etter fjerning av et skap.

Etasjeskille og gulv på grunn: 2. etasje

Oppsummering

Det registreres ett totalt avvik målt samlet på stue hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm.

Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det registreres stedvis knirk.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

Utvednig pipe er helbeslått med mettalbekledning fra 2009. Registrerte ikke noen avvik eller skader.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning med bruksslitasje og noe heng på dører samt skallsår på enkelte overflater og benkeplater.

Registrerer fuktmerker på parkett under kjøleskap, ved bruk av fuktmåler ble det ikke målt forhøyet fuktverdier. Fuktmerker er eldre uttørket merker.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Kjøkkeninnredning må påregnes og oppgradere på sikt.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Trapp: Til 2. etasje.

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

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

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.
Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

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

Vannledninger

Oppsummering

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i vaskekjeller.
Det meste av vannrør er fra 1983, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Stoppekran er plassert på bod i kjeller.
Stoppekran er oppgradert samtidig med at ny hovedvannledning ble lagt inn i boligen i

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
18.4.2024

Rapportdato
23.4.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Karset Rolf 1 / 1 Heggesåsen 52, 7715 STEINKJER GJELDER FESTE** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Vidar Nordgård** Telefon: **46978350**
Firma: **Norconsult** Epost: **vidar.nordgard@norconsult.com**
Adresse: **Kongensgate 27, 7713 Steinkjer**

Norconsult 



Om bygningssakkyndig:

Takstingenør MNT

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Heggesåsen 52, 7715 Steinkjer**
Kommunenr: **5006** Gårdsnr: **196** Bruksnr: **300** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1958 - Opplyst av eier**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Tidligere tomannsbolig som er bygget om til enebolig. Eiendommen har 2 stk gårds og bruksnr. For Heggesåsen 50 er det 196/299. For Heggesåsen 52 er det 196/300.

Bolig i 2 etasjer pluss kjeller og kald-loft.

Grunnmuren er oppført i betong med sparestein. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel samt liggende i gavlene.

Taket har saltaksform tekket med decra takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu og balkongsører med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1983	Bygget om fra tomannsbolig til enebolig. Ferdigattest. Etterisolert, vindsperre og remontert kledning mot nord/vest.	Nei
1987	Bygget ny garasje.	Nei
1998	Utvidet balkong i 2. etasje. Montert nytt gulvbelegg i 1. og 2. etasje.	Ja
2003	Utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger (separering av avløp). Utskifting av innvendig vannledning.	Ja
2009	Legging av nytt yttertak med tilhørende takrenner m.m på hele bolighuset.	Ja
2010	Oppgradert bad	Ja
2018	Fuktinnsig i et kjellerrom etter fjerning av en stor utvendig betongtrapp (vestre inngang) i forbindelse med ombygningen til enebolig i 1982. Skaden utbedret. En	Ja

	mindre sprekke (antagelig oppstått i forbindelse med fjerning av en utvendig trapp av betong) med fuktinnsig i kjellerrom. Utbedret i forbindelse med ny drenering. Ny drenering er lagt rundt hele huset i år 2018. Montert varmepumpe luft til luft 2. etasje.	
2019	Innsetting av nye vinduer i 1. og 2. etasje. Ny balkongdør i 2. etasje.	Ja
2020	Rehabilitering av 2 sikringsskap, fremleggelse av strøm til markise, fremleggelse av strøm for screens, montering av 2 dimmere	Ja
2021	Montert varmepumpe luft til luft i 1. etasje.	Ja
2023	Utført el-kontroll	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	255	255	0	0	36
Dobbel garasje	35	0	35	0	25
Totalt m²	290	255	35	0	61

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	77	77	0	0	0
1. etasje	94	94	0	0	28
2. etasje	84	84	0	0	8
Totalt m²	255	255	0	0	36

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	77	7	70	Gang m/trapp	Vaskekjeller, matbod, snekkerbod og 4 boder.
1. etasje	94	93	1	Vindfang, gang m/trapper, toalettrom, 4 soverom, peisestue og bad.	1 stk bod.
2. etasje	84	84	0	Stue m/trapp, kjøkken, kontor og trapperom.	
Totalt m²	255	184	71		

Bygning: Dobbel garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	35	0	35	0	25
Totalt m²	35	0	35	0	25

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	35	0	35		Biloppstillingsplass
Totalt m²	35	0	35		

Kommentar til arealberegning

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

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses å være skiftet i 2018.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-1
Det er lagt ny drenering rundt hele huset ifølge eier. Registrerer nyere pukke rundt murer. Nyere grunnmursplast med klemlist.	
Noe forhøyet fuktverdier på gulv i kjeller, murvegger har ikke forhøyet fuktverdier målt med kapasitiv fuktmåler på befaringsdagen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong med sparestein, Teglstein
Yttermurer oppbygget av antatt betong med sparestein. Delingsvegger av teglstein og betong med sparestein, pusset og malt.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.
Tilstandsgrad 2 gis ut fra alder på mur.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er en krypkjeller under tilbygg.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?

Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?

Nei

Er det synlig sopp/råteskader?

Nei

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?

Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?

Nei

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 13,3 vektprosent.

Målingen viser et akseptabelt fuktinnhold uten risiko for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.

Oppsummering av krypkjeller**TG-2**

Det mangler fuktsperre i form av plastfolie på bakken i krypkjelleren. Dette medfører at fuktighet fra bakken stiger opp i krypkjelleren med påfølgende økt luftfuktighet og risiko for en skadeutvikling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

6.4 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i Kreosotsviller-

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

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

Nei

Oppsummering av støttemur**TG-1**

Støttemur på ca 1 meter i høyde.
Underlag av pukk som vurderes som mykere underlag. Rekkverk er ut fra registrerte forhold ikke påkrevd.

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Nei

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

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.
Måler noe forhøyet fuktverdier på fritt eksponert murgulv

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Innredning/bruksendring av kjellere er ikke å anbefale uten isolering av grunnmuren på utsiden.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Balkong 2. etasje motr sør

Type

Balkong

Det er etablert en utkraget balkong.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Utkraget bjelker, terrassebod og rekkverk oppgradert i 1998.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

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

Ut fra registrerte forhold er det ingen skader på balkongen.

6.7 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse mot sør/vest

Type

Platting

Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.
Markterrasse er delvis opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Markterrasse bygget i senere år.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på markterrassen.

6.8 Vinduer og dører: Kjeller og kald-loft samt 2 balkongdører og en ytterdør

Beskrivelse

Kjellervindu med koblet glass.
Loftvinduer vinduer med 2-lags glass.
Balkongsører med 2-lags glass.
Teak ytterdør uten glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Kjellervindu fra byggeår.
Loftvindu, ytterdør og balkongdør er fra antatt fra 1983.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur. På grunn av alder er enkelte pakninger harde/uttørket, og har følgelig en redusert tettefunksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Noe vindus skifte må påregnes.	

6.9 Vinduer og dører: 1. og 2. eta.

Beskrivelse	
Fabrikk malt Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet i perioden 2008 til 2019.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på vinduene.	

6.10 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Boligen har i all hovedsak stående kledning. Liggende kledning i begge gavler.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
I forbindelse med omgjøringen av huset fra vertikaldelt tomannsbolig til enebolig i 1982/1983 ble det alt vesentlige av tømmerarbeid utført av «ufaglærte», utenom det nye tilbygget. I forbindelse med vindusinnsettingen i første etasje i 1982/1983, ble veggen fra tilbygget til hushjørnet etterisolert med 10 cm Glava. Yttervegger mot sør og vest ble isolert opp samt ny vindsperre og kledning i 1998. Ny isolasjon, vindsperre og kledning mot øst i 2010.	

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-1
Kledning er godt vedlikehold og har ikke registrert noen skader.	

6.11 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via trapperom og trapp ved kjøkken 2. etasje.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Registrerer glasvatt som isolering i etasjeskiller mot 2. etasje. Ut fra dagens isolasjon fungerer lifting i rafter. Tilstandsgrad 2 gis ut fra redusert isolasjonsmengde i etasjeskiller. Ved eventuell oppgradering av isolasjon i mot raft, må det også oppgraderes lifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Oppgradering av isolasjon i etasjeskiller må påregnes på sikt.	

6.12 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nye takrenner og nedløp er etablert i 2009.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp**TG-1**

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på takrenner og nedløp.

6.13 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon

Saltak

Inspisert fra

Via stige, Annet

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?

Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?

Nei

Oppsummering av takkonstruksjon**TG-1**

Eldre plassbygget takkonstruksjon som innehar dimensjonering fra byggeår. Ut fra registrerte forhold er det ikke noen skader på takkonstruksjonen.

6.14 Takteking

Type teking

Metallplater

Dercra takplater.

Inspisert fra

Fra bakken, Annet

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Taktekking ble skiftet i 2009.

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

Ja

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?

Nei

Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Nei

Oppsummering av takteking**TG-2**

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Anbefaler og gjøre tiltak for å fjerne mose på taket.

6.15 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere over inngangsparti. Hovedtaket er målt til og være brattere en 27 grader. Det er tak over inngangsparti som beskytter mot takras fra hovedtaket er det ikke krav til snøfangere, men dette kan være en fordel å montere. Snøfangere kan med fordel også monteres på begge baksider for å få en jevn lastbelastning på takkonstruksjonen med mye snø. Det er kun krav til snøfangere på steder hvor personer og husdyr normalt oppholder seg. Dette omfatter alt areal som ligger inntil byggverket, slik som vei, fortau og utearealer. Det gjelder også balkonger og terrasser som ikke er avspærret. I området rundt en bygning må en anta at personer kan oppholde seg og barn leke, så lenge området ikke er fysisk avspærret." .	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn: 1. etasje

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres ett totalt avvik målt samlet på peisestue/gang hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 18 mm. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det registreres stedvis knirk. På hovedsoverommet i 1. etasje er det innfelling av en gulvbit på 50 x 50 cm nødvendig etter fjerning av et skap.	

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn: 2. etasje

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Det registreres ett totalt avvik målt samlet på stue hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 20 mm. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det registreres stedvis knirk.	

6.18 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	
TG-2	
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa. Utvednig pipe er helbeslått med mettalbekledning fra 2009. Registrerte ikke noen avvik eller skader.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Eldre kjøkkeninnredning med bruksslitasje og noe heng på dører samt skallsår på enkelte overflater og benkeplater. Registrerer fuktmerker på parkett under kjøleskap, ved bruk av fuktmåler ble det ikke målt forhøyet fuktverdier. Fuktmerker er eldre uttørket merker.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Kjøkkeninnredning må påregnes og oppgradere på sikt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Eldre avtrekksvifte med avtrekk ut.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det er ikke registret noen skader på avtrekksvifte. Avtrekksvifte fungerer som tiltenkt.	

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det ble utført endringer under ombyggingen i 1982/83. Ny ferdigattesten ble utsendt etter ferdig ombygging, datert 8. november 1983 og kommunens brev av samme dato.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.21 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluft.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	

6.22 Trapp: Til kjeller

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Trappen tilfredsstiller ikke dagens krav til sikkerhet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.23 Trapp: Til 2. etasje.

Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm). Det er for stor avstand mellom rekkverksspiler (over 10 cm).	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	

6.24 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Avløpsrør er skiftet i sin helhet i 1983. Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2010.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.25 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige vannrør skiftet i sin helhet i 1983. Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad i 2010.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig i vaskekjeller. Det meste av vannrør er fra 1983, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er plassert på bod i kjeller. Stoppekran er oppgradert samtidig med at ny hovedvannledning ble lagt inn i boligen i	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i sin helhet i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.26 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-0
Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 25.01.2023.	

6.27 Varmesentral: 2. etasje

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe montert i 2. andre etasje i 2018	
Når var siste service på anlegget?	
Sist service er gjennomført 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Det er utført service annet hvert år siden varmepumpen var ny. Varmepumpe fungerer som tiltenkt.	

6.28 Varmesentral: 1. etasje

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpe montert i 1. etasje i 2021	
Når var siste service på anlegget?	
Sist service er gjennomført 2024.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-0
Det er utført service annet hvert år siden varmepumpen var ny. Varmepumpe fungerer som tiltenkt.	

6.29 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
1983	
Størrelse	
200 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.30 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalter i en del vinduer.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra boligens konstruksjon og tetthet på befaringsdagen.	

6.31 Våtrom: Bad 1. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2010.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	
TG-1	
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på overflater.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
TG-1	
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på membran, tettesjikt og sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert stort veggmontert høgskap, servantskap med helstøpt servantplate, vegghengt klosset med innebygd sistene, og innfellbare dusjvegger.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klossett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	
TG-1	
Synlig dreksåpning mot dusj. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på sanitærutstyr.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

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

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det er framlagt beskrivelse av utførende håndtverker som foresto arbeidene på våtrommet.	

6.32 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
Garasje oppført med pukk på gulv. Vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel og liggende i gavler. Oppmurt murvegg i betong på langvegg mot nord pga høyere terreng. Taket har saltaksform tekket med papp. Takrenenr av plast, taknedløp med utkast til terreng. Det er montert to vippeporter i tre og en stk garasjedør. Vindu med 2-ags glass. Enkelt el-anlegg. Montert markterrasse mot sør/vest i senere år. Garasje er jenlig vedlikholdt. Vippeporter er noe tunge og åpne, anbefales og småre opp skinner. Garasjedør tar noe i karm, anbefales og justere.

6.33 Vannbåren varme

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240101	

Selger 1 navn
Rolf Karset

Gateadresse	
Heggesåsen 52	

Poststed	Postnr
STEINKJER	7715

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1708240101

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje/oversvømmelse ca år 1980 i opprinnelig bad, dvs før ombygging til enebolig og flytting av bad i 1982/1983

Initialer selger: RK

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Totalrehabilitering i år 2010 av bad opprinnelig oppført i 1982/1983

Arbeid utført av

Byggmester Vidar Nordgård AS m/underentreprenører.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Badet ble totalrehabilitert, jfr forrige punkt

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utskifting av utvendige vann- og avløpsledninger (separering av avløp). Utskifting av innvendig vannledning. Arbeidet er utført i 2003.

Arbeid utført av

RørTek AS

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Fuktinnsig i et kjellerrom etter fjerning av en stor utvendig betongtrapp (vestre inngang) i forbindelse med ombygningen til enebolig i 1982. Skaden utbedret. Ny drenering er lagt rundt hele huset i år 2018 (Maskinentreprenør Ole I. Reistad).

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En mindre sprekk (antagelig oppstått i forbindelse med fjerning av en utvendig trapp av betong) med fuktinnsig i kjellerrom. Utbedret i forbindelse med ny drenering rundt hele huset i år 2018.

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rehabilitering av 2 sikringsskap, fremleggelse av strøm til markise, fremleggelse av strøm for screens, innstallasjon av strøm til 2 varmepumper, montering av 2 dimmere.

Arbeid utført av

Elvis Elektro AS og Elman Steinkjer AS

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

Kontroll utført i h.h.v år 2004 og 2023. Utbedring / retting av mangler foretatt av Elman Steinkjer AS. Samsvarserklæring foreligger.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I forbindelse med omgjøringen av huset fra vertikal delt tomannsbolig til enebolig i 1982/1983 ble det alt vesentlige av tømrerarbeid utført av «ufaglærte» (meg selv), dog ikke det nye tilbygget inneholdende inngang m/vindfang, bad og soverom, samt ny trapp mellom 1. og 2. etasje. Av arbeider utført av meg (ufaglært) nevnes særskilt: Riving av vindfangene til de to tidligere inngangene til huset. Fjerning av altanen i andre etasje i den vestre boenheten. Innsetting av 3 store vinduer i stuen i andre etasje og ett vanlig vindu i et soverom i første etasje (samtlige vinduer er utskiftet av «faglærte» i 2019 (Byggmester Stein Kr. Røser). I forbindelse med vindusinnsettingen i første etasje i 1982/1983, ble veggen fra tilbygget til hushjørnet etterisolert med 10 cm Giava. Innsetting av 4 små vinduer i peisestuen (ikke skiftet siden). Riving av innvendige delevegger i den grad den nye planløsningen nødvendiggjorde det. Oppsetting av nye delevegger. Riving av innvendige trapper ned til kjeller og opp til 2. etasje (4 stk) samt tetting av trappehullene (legging av gulv). Etablering av et nytt trappehull for ny trapp mellom 1. og 2. etasje. Etablering av nytt trappehull for ny kjellertrapp. «Bygging» av kjellertrapp. Paneling av vegger og tak i peisestue og tilleggsgangareal i første etasje, samt samtlige vegger i stue og arbeidsrom i 2. etasje. Legging av nytt gulvbelegg (Tarkett) i samtlige rom i 1. og andre etasje (utført ca år 1998/1999).

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utvidelse av balkong i 2. Etasje (Byggmester Modell ca 1998) Legging av nytt yttertak med tilhørende takrenner m.m på hele bolighuser. (Byggmester Nordgård, år 2009)

Arbeid utført av

Byggmester Vidar Nordgård AS, Byggmester Ingar Modell,

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

Sidedør til garasjen er kaputt og benyttes ikke. En mindre vanngjennomtrengning i tak mellom kjøkken og loft etter svikt i taklufteventil. Tidspunkt før skifte av yttertak med tilhørende ventiler. Forholdet utbedret. Søndre og vestre yttervegg: Nytt panel og isolering med Glava. Utført av Byggmester Ingar Modell i ca år 1998. Østre yttervegg: Nytt panel og isolering med Glava. Utført av Steinkjer By og bygdeservice i år 2010. Halve nordre vegg (fra utbygget til hushjørnet) isolert med Glava i 1982/1983. Arbeidet utført av meg selv («ufaglært»). Utskifting av i alt 12 vinduer i første og andre etasje. Utført av Byggmester Stein K. Røset i 2019. Etablering av elektrisk drevne screens til de store vinduene i stuen i andre etasje, samt en stor markise over terrassen ved søndre langvegg. Maling av panelveggene og taket i stuen i andre etasje, samt trappnedgang til første etasje og gangareal i første etasje. Arbeidet utført i år 2015

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708240101

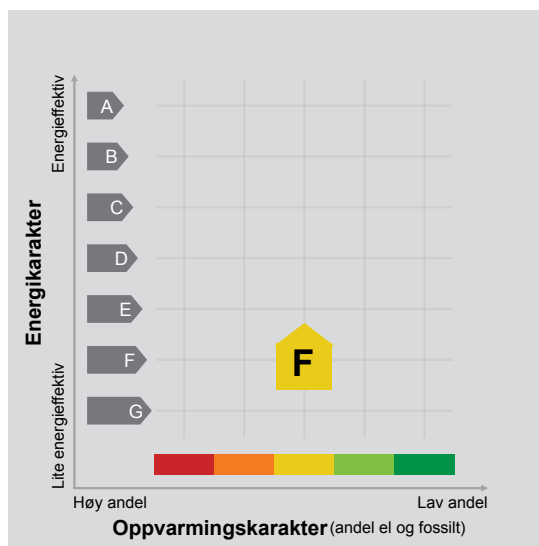
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rolf Karset	890e70f4d4a02904329f56 27aca7a49a4b675099	15.04.2024 19:01:37 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240101

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

ENERGIATTEST

Adresse	Heggesåsen 52
Postnummer	7715
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	196
Bruksnummer	300
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184955091
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8fe6d3bd-4eab-418a-b23c-fedeeb96be7e
Dato	23.04.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Spar strøm på kjøkkenet

- Tiltak utendørs

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1958
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	255
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Heggesåsen 52
Postnummer: 7715
Sted: STEINKJER
Kommune: Steinkjer
Bolignummer: H0101
Dato: 23.04.2024 19:30:44
Energi merkenummer: 8fe6d3bd-4eab-418a-b23c-fedeeb96be7e

Kommunennummer: 5006
Gårdsnummer: 196
Bruksnummer: 300
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 184955091

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: 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 utendørs

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: 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 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 20: 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 21: 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 22: Etterisolering av yttervegg

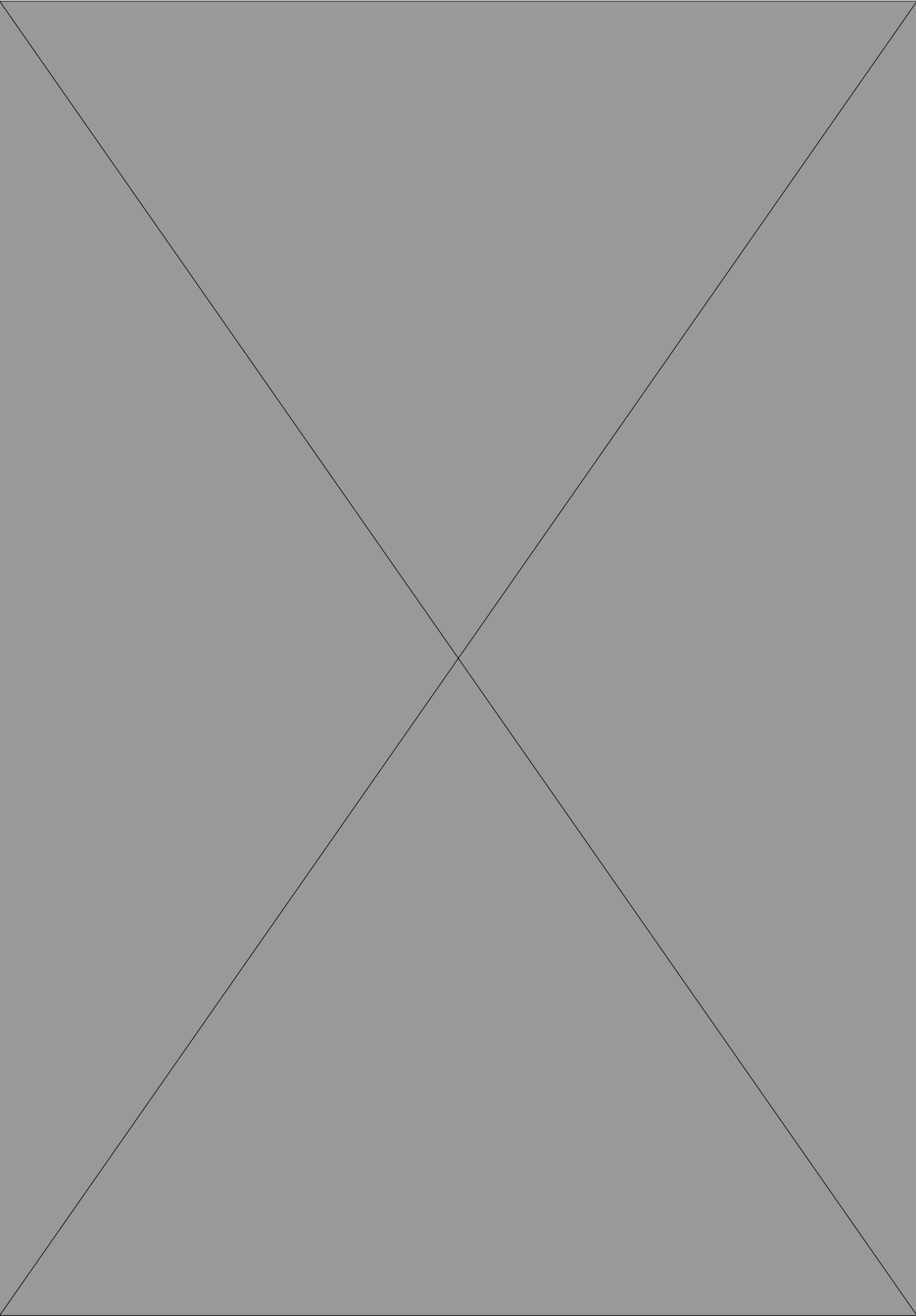
Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

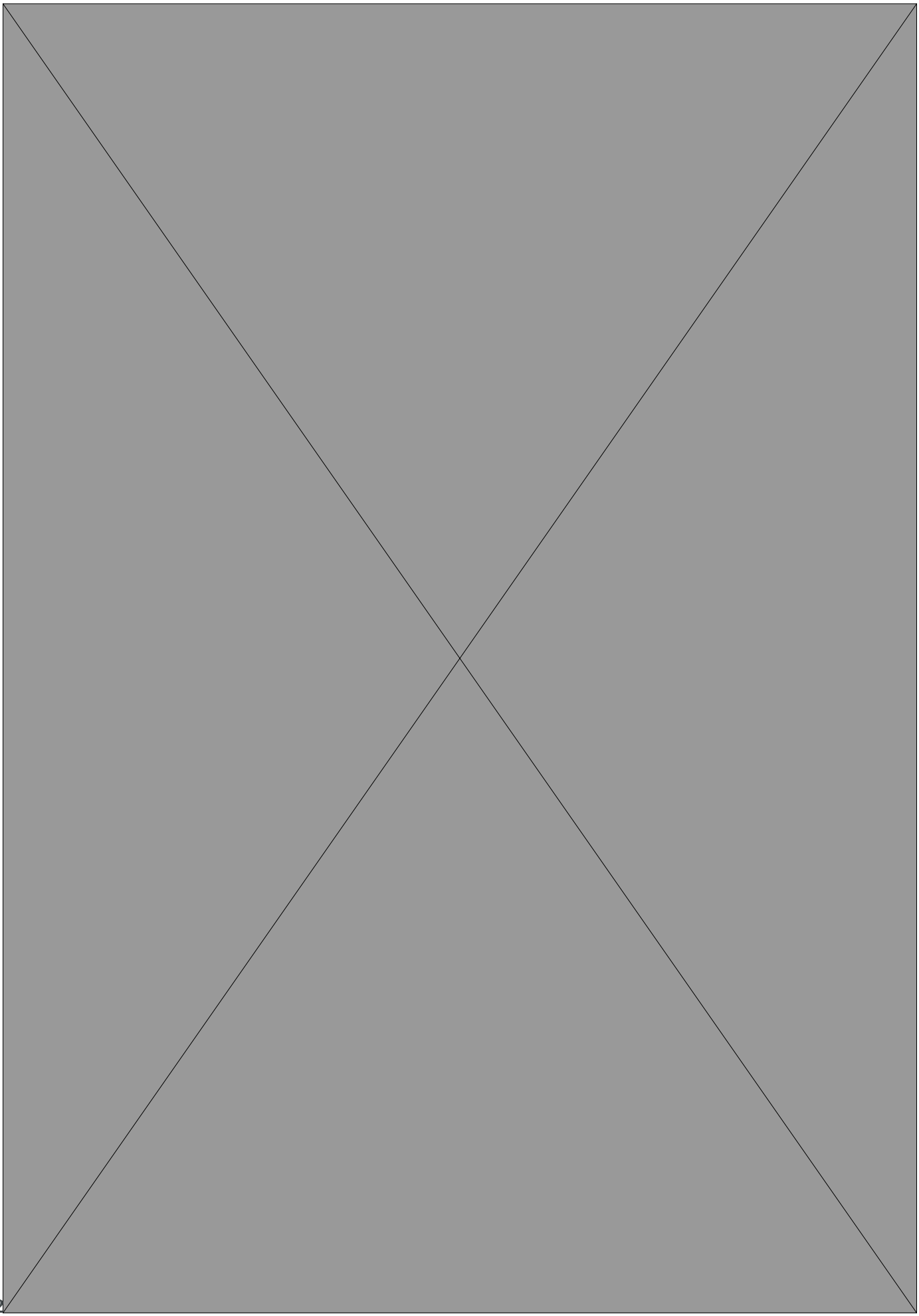
Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

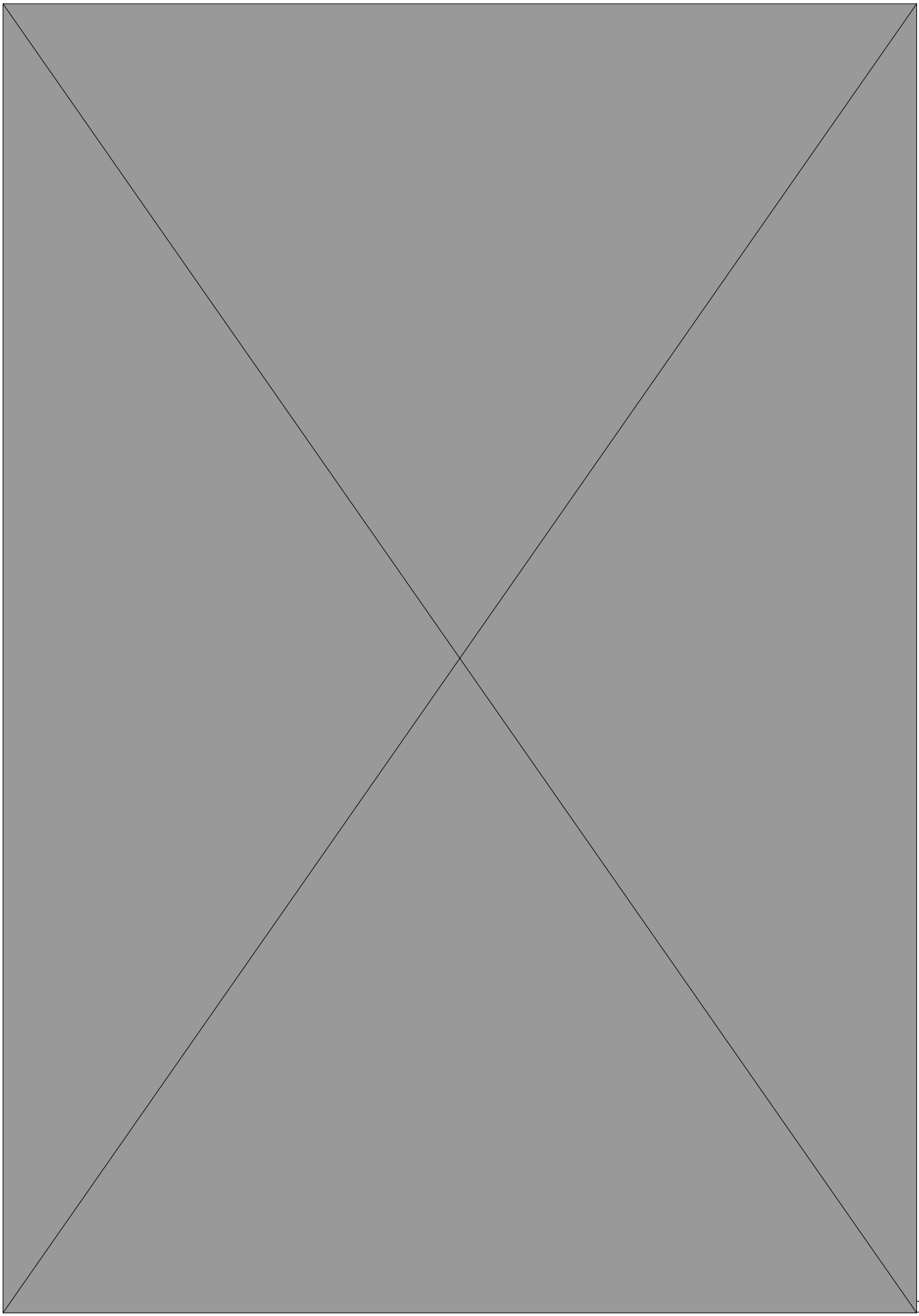
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

Tiltak 24: 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.









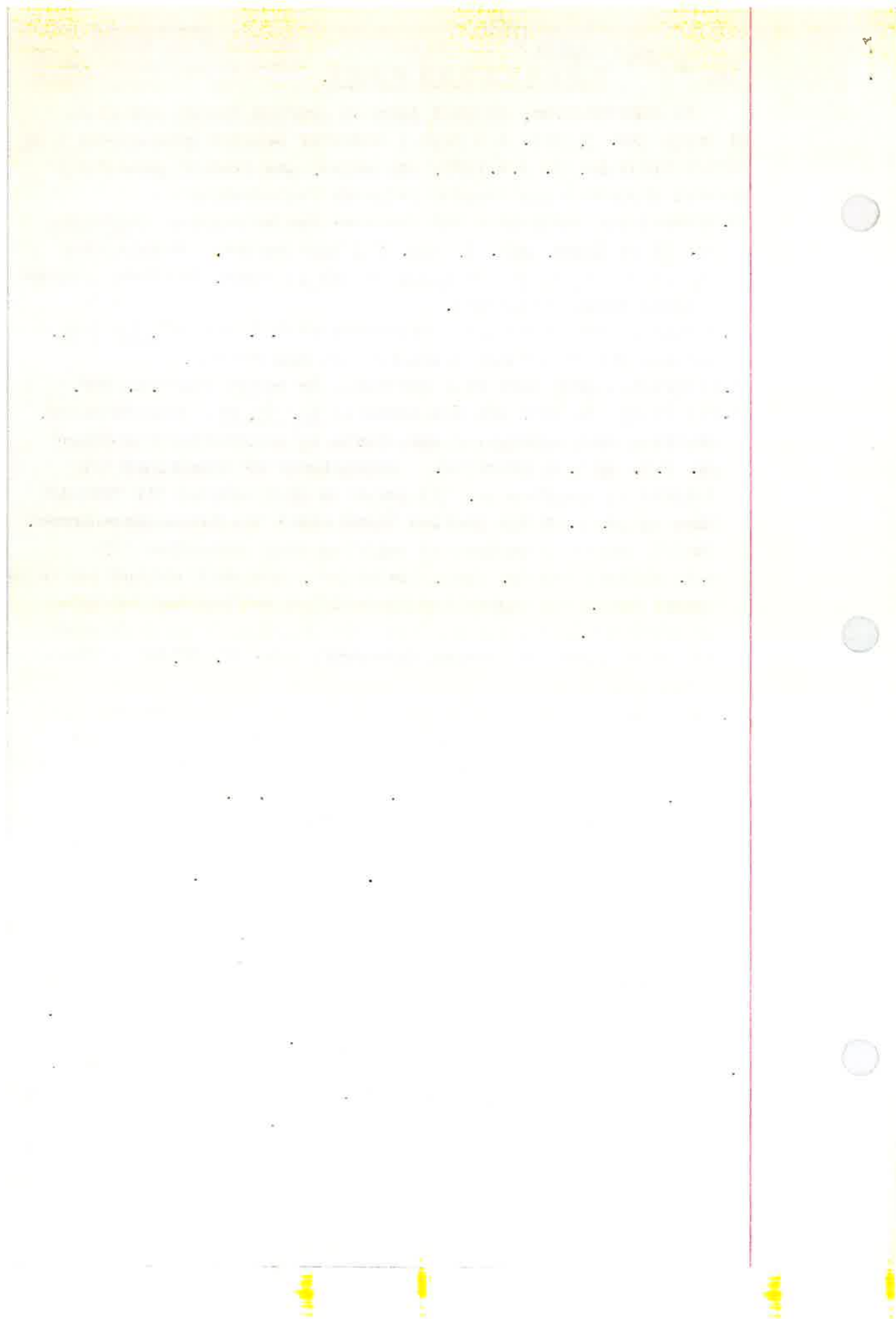
Skm. K-201 - *1957*

F E S T E K O N T R A K T.

Dagboknr. 1173 del 28, 5-2
Indekst. 1957

Vi underskrevne, Thoralf Lian og Arnfinn Benum som eiere av Hegge gnr. 3, bnr. 1 i Egge (nedenfor benevnt grunneierne) og Birger Bræivold, f. Steinkjer, som fester (nedenfor benevnt festeren) har inngått følgende festekontrakt:

1. Grunneierne bortfester til festeren for bebyggelse HEGGESÅSEN nr. 52 av Hegge, gnr. 3, bnr. 1 i Egge herred. Festeretten kan overdras til senere eiere av hus på tomte. Festeren plikter å holde tomte inngjerdet.
2. Tomtas størrelse er iflg. målerbrev av 8.3.1957 487,720 kvm. Grensepåler er nedsatt i samsvar med målerbrevet.
3. Festetiden skal være 99 - nittini - år regnet fra 1.5.1957.
4. Den årlige festeavgift for tomte er kr. 59,00 - kronerfemtini. Avgiften skal erlegges forskuddsvis og halvårsvis i terminer pr. 1.5. og 1.11 hvert år. Grunneierne er berettiget til å kreve at avgiften pr. 1/5 hvert år skal betales til Thoralf Lian og pr. 1.11 til Arnfinn Benum eller til deres suksessorer. Inntil videre er bestemt at avgiften skal innbetales til o.r.sakfører Per Kr. Rygh, Steinkjer, som representant for begge grunneierne. Om ønskes kan da avgiften betales for det hele år under ett. Ved kontraktens undertegnelse betaler festeren til grunneierne en innbyggingsavgift stor kr. 59,00 - kroner - femtini - .
5. Til sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneierne seg pant i de til enhver tid på tomte stående hus med prioritet nest etter det nå av festeren bevilgede lån i Den Norske Stats Husbank, Bustadbanken eller evtl. annen bank. Hvis festeren har fått lån av Husbanken (eller Bustadbanken) har grunneierne her nevnte pantesikkerhet prioritet etter det rentebærende lån og nedskrivningsbidraget (resp. stønadslånet). Grunneierne skal imidlertid ha første prioritet for inntil 1 - ett - års forfallede festeavgift uansett i hvilken bank bebyggelsen er belå. Såfremt grunnleien ikke erlegges i rett tid, er grunneierne berettiget til uten søksmål og dom å stille pantet til offentlig auksjon for i dets utbringende å søke skadesløs dekning. Varsel vedtas som for innenbygdsboende.
6. Hvis husene på tomte ikke er påbegynt gjenoppbygget innen 2 - to - år etter at bebyggelsen evtl. er ødelagt ved ildebrann eller annen ulykke eller er blitt nedrevet, kan grunneierne om de så ønsker - anse festeforholdet som opphørt og forlange denne





- 2 -

kontrakt avlyst mot attest fra lensmannen i Stod for at gjenoppbyggingen ikke er påbegynt innen nevnte frist.

7. Hvis Husbanken, Bustadbanken eller en annen bank har ydet lån mot pant i timtas bebyggelse, skal sålenge pantelånet påhviler husene :

- a) tomte ikke kunne kreves ryddiggjort,
- b) grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke,
- c) banken, evtl. kommunen - om denne har garantert for lånet - i tilfelle av festedledighet være berettiget til å anta ny fester på vilkår som i denne kontrakt fastsatt for den gjenværende festerid.

Begge parter har rett til å kreve at avgiften blir regulert hvert 25. år etter prisnivået.

8. Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomte etter dens verdi på løsnings tiden mot fradrag av verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren av tomte, dersom grunneierne ikke vil forlenge festerkontrakten på rimelige vilkår, eller etter lovlig skjønn vil overta bygningen(e) og godtgjøre festeren verdiøkningen av tomte som følge av bekostninger og forbedringer som festeren har foretatt.

I tilfelle av at partene ikke blir enige om vilkårene for festekontraktens forlengelse, avgjøres vilkårene ved lovlig skjønn.

9. Grunneierne plikter å sørge for at tomte er fri for heftelser som er bedre prioritert enn nærværende kontrakt.

10. Festeren betaler omkostningene ved avfattelsen av denne kontrakt, samt stempel og tinglysningsgebyr.

Denne kontrakt er utferdiget i 3 - tre - eksemplarer, idet grunneierne og festeren overtar hvert sitt eksemplar.

Arnfinn Bennum
Thoralf Lian -
(Som grunneiere)

Hegge gård, den 22. mai 1957.

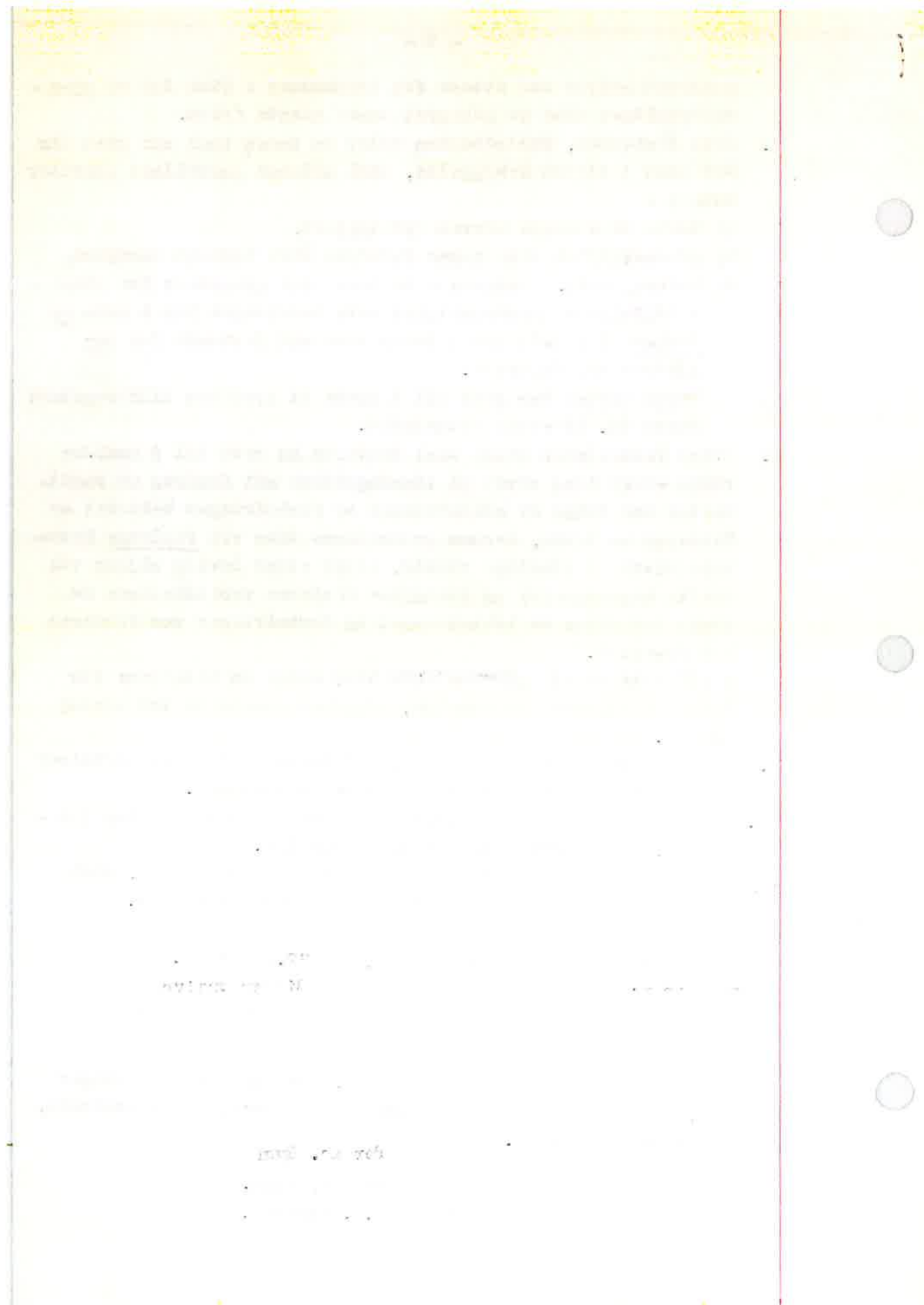
Birger Breivoll
(Som fester)

Jeg bekrefter at Thoralf Lian, Arnfinn Bennum og Birger Breivold, alle i mitt nærvær har undertegnet ovenstående kontrakt, og at de alle er myndige

Per Kr. Rygh

(Per Kr, Rygh.)

o.r.sakfører.



Stor. 4. 00.- 100. 110.-
 Festekontrakt.

Vi underskrevne, Thoralf Lian og Arnfinn Benum som eiere av Hegge gnr. 3, bar. 1 i Egge (nedenfor benevnt grunneierne) og John Boli, Steinkjer, som fester (nedenfor benevnt festeren) har inngitt følgende festekontrakt:

1. Grunneierne bortfester til festeren for bebyggelse HEGGELÅSEN nr. 50 av Hegge, gnr. 3, bar. 1 i Egge herred. Festeretten kan overdras til andre eiere av hus på tomta. Festeren plikter å holde tomta inngjerdet.
2. Tomtas størrelse er iflg. målebrev av 8.3.1957 539,568 kva. Grensepeler er påsatt i samsvar med målebrevet.
3. Festetiden skal være 99-åttini år regnet fra 1.5.1957.
4. Den årlige festeavgift for tomta er kr. 65,00 - kronerektifiser. Avgiften skal erlegges forakkudvis og halvårsvis i terminer pr. 1/5 og 1/11 hvert år. Grunneierne er berettiget til å kreve at avgiften pr. 1/5 hvert år skal betales til Thoralf Lian og pr. 1/11 til Arnfinn Benum eller til deres etterkommere. Inntil videre er bestemt at avgiften skal innbetales til o.r.saksfører Per Kr. Rygh, Steinkjer, som representant for begge grunneierne. Om ønskes kan avgiften betales for det hele år under ett. - Ved kontraktens undertegnelse betaler festeren til grunneierne en innbyggingsavgift stor kr. 65,00 - ett kronerektifiser.
5. Til sikkerhet for grunnleien forbeholder grunneierne seg pant i de til enhver tid på tomta stående hus på prioritert næst etter det nå av festeren bevilgede lån i Den Norske Stats Husbank, Bustadbanken eller evtl. annen bank. Hvis festeren har fått lån av Husbanken (eller Bustadbanken) har grunneierne her nevnte pantsikkerhet prioritert etter det rentebærende lån og nedskrivningsbidraget (resp. stamadalånet). Grunneierne skal inntil videre ha første prioritert for inntil 1 + ett - års forfallede festeavgift uansett i hvilken bank bebyggelsen er belånt. Såfremt grunnleien ikke erlegges i rett tid, er grunneierne berettiget til uten saknål å som å stille pantet til offentlig auksjon for i dets utbringende å søke skadeless dekning. Varsel vedtas som for innenbygdsbehold.
6. Hvis husene på tomta ikke er påbegynt gjenoppbygget innen 2 - 3 år etter at bebyggelsen evtl. er ødelagt ved ildbrann eller annen ulykke eller er blitt nedrevet, kan grunneierne om de så ønsker - anse festeforholdet som opphørt og forlange den

ne kontrakt avlyst mot attest fra lensmannen i Stod for at gjenoppbyggingen ikke er påbegynt innen nevnte frist.

7. Hvis Husbanken, Rustadbanken eller en annen bank har ydet lån mot pant i tomtas bebyggelse, skal sålenge pantelånet påhviler husene :

- a) tomta ikke kunne kreves ryddiggjort,
- b) grunnavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke,
- c) banken evtl. kommunen-om denne har garantert for lånet - i tilfelle av festededighet være berettiget til å anta ny feater på vilkår som i de ne kontrakt fastsett for den gjen-
værende festetid.

Begge parter har rett til å kreve at avgiften blir regusert hvert 25. år etter prisnivået.

8. Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningsdagen mot fradrag for verdifor-
skning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren av tomta, dersom grunneierne ikke vil forlenge feste-
kontrakten på rimelige vilkår, eller etter lovlig skjønn vil overta bygningen og godtgjøre festeren verdifor-
skningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer som festeren har foretatt.

I tilfelle av at partene ikke blir enige om vilkårene for festekontraktens forlengelse, avgjøres vilkårene ved lovlig skjønn.

9. Grunneierne plikter å sørge for at tomta er fri for heftelser som er bedre prioritert enn nærværende kontrakt.

10. Festeren betaler omkostningene ved avfattelsen av denne kon-
trakt, samt stempel og tinglysningsskatt.

Denne kontrakt er utferdiget i 3-tre - eksemplarer, idet grunneierne og festeren overtar hvert sitt eksemplar.

Arnfinn Benum

Thoralf Lian

(Som grunneiere)

Hegge gård, den 22. mai 1957

John Rolå

(Som fester)

Jeg bekre ter at Thoralf Lian, Arnfinn Benum og John Rolå, alle i mitt nærvær har undertegnet ovenstående kontrakt, og at alle er myndige.

Per Kr. Rygh

(Per Kr. Rygh.)

o.r. skifter.



DAGEBOKFØRT

13 JUL 78 05255

SORENSKRIVEREN I
INDERØY

Så lenge det på tomten med bygninger hviler lån
opptatt i Den Nordenfjelske Bykredittforening med
vedtektsmessig tilleggsansvar skal:

- a. Feste kontrakten ikke utløpe selv om den gjen-
værende festetid skulle være kortere enn lånets
løpetid.
- b. Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- c. Den Nordenfjelske Bykredittforening være berettiget
til å sette inn ny fester for den gjenværende del
av lånets løpetid.

Steinkjer den

Steinkjer den

Sten og Martha Døttern
Som grunneiere

Som fester:

Karl Rens Steink

Underskriftene bekreftes

K. K. K.
sdv.



Gebyr er betalt med kr. 15,-
Indørøy sørenskriverembeta.

Retts fotostatkopi bekreftes

R. Kjekling
bmv.



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Rolf Karset
Heggesåsen 52

7700 STEINKJER

Vår ref:
98/02168-2/GGI

Arkiv
196/300

Deres ref:

Dato:
13.05.98

Rolf Karset - Heggesåsen 52 - Melding om balkong.

Det vises til melding om mindre byggearbeid på bolig, mottatt av byggesaksaksjonen 02.04.98. Arbeidet omfatter balkong. Meldingen behandles i samsvar med reglene i plan- og bygningslovens § 86 a. Naboer/gjenboere er varslet, og ingen naboer har merknader til planene.

Byggesaksaksjonen har ingen merknader til det arbeid som er meldt. Tiltakshaver er selv ansvarlig for at arbeidet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og byggeforskriften.

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

Saken refereres i førstkommande møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Geir Gilde
byggnings- og oppmålingssjef

Odd Vengstad
avdelingsingeniør



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 196

Bnr: 300

Adresse: Heggesåsen 52

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 318,02	Basert på siste års forbruk	66 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 775,40	Basert på siste års forbruk	66 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 370,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 9 282,42		
	25% mva.	Kr. 2 320,61		
	SUM inkl. mva.	11 603,03		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	7 389,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 18 992,03		

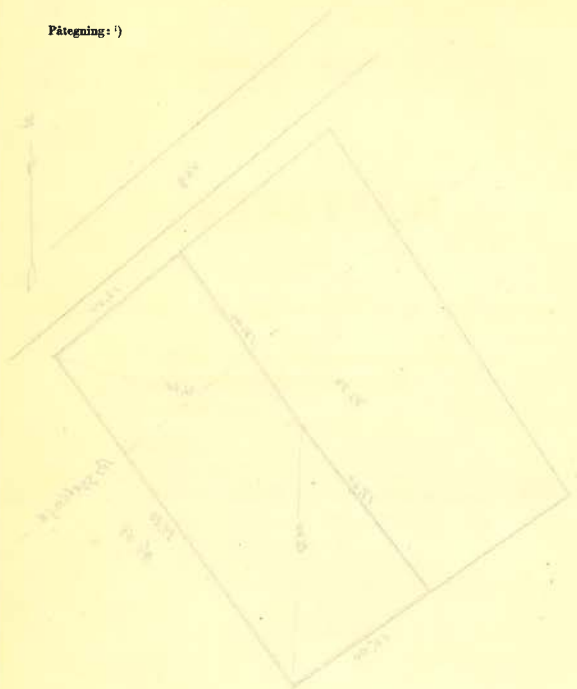
Vannmålerstand pr 01.01.2024:

3359 m3

Totalt utfakt. forskudd 2024:

17 m3

Påtegning: ¹⁾



1) F. eks. tinglysing, eventuelle rettelsler, sjouføring o.s.v.

Nr. 2254.
På lagar hos Sam & Storravn A/S
4. 57.

Birger Bravold.

Kavist

HERRED

MÅLEBREV

over

parcell kart nr. 52, Heggelsen av g.nr. 3 b.nr. 1

utstedt av oppmålingssjefen i henhold til
kart- og oppmålingsforretning

Oppmålingssjefens arkiv.

J.nr.

L.nr.

T.nr.

K.nr.

Tirsdag den **22. november** 19 **55** ble det holdt kart- og oppmålingsforretning i henhold til Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om endring i lov om bygningsvesenet av 22 februar 1924 §§ 57, 57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger, over: g.nr. **3** b.nr. **1** i **EGGE** herred. Forretningen er forlangt av **Arnfinn Benum og Toralf Lian**

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen i overvær av kartvitne **Ass. Hagen og Olaf Sakshaug**. Ved forretningen møtte: 1) **Bierne av Høge gård, A. Benum og T. Lian** var underrettet men møtte ikke.

Tomtbeskrivelses:

I nordøst til veg, rett linje **13,80 m.**
I sydøst til tomt nr. 54, rett linje **34,20 m.**
I sydvest til nabotomt, rett linje **15,00 m.**
I nordvest til tomt nr. 50, rett linje **17,60** og derfra rett linje til utgangspunkt, **18,00 m.**

Alle hjørner er merket med nedslåtte jernrør.

Samlet areal: **487,720 kva.**

OPPMÅLINGSSJEFEN I EGGE, Steinkjer, den 8/3 1957.

(Ottar Bædal).

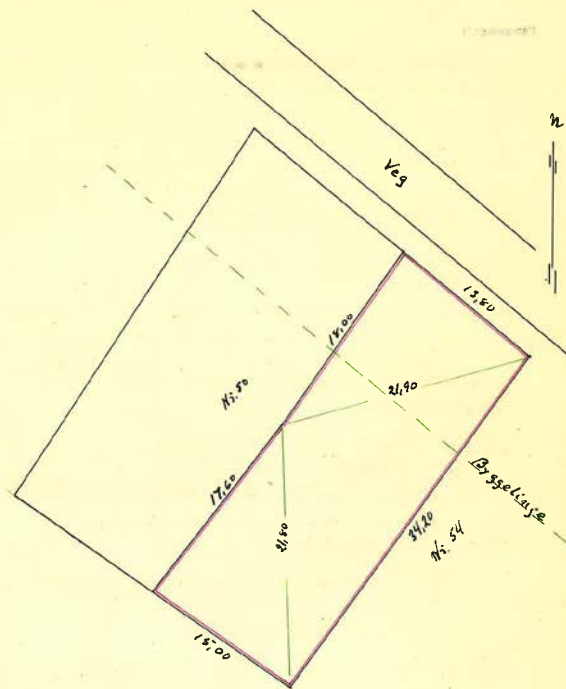
Ass. Hagen.
Kartvitne

Olaf Sakshaug.
Kartvitne.

Rett utskrift av oppmålingsprotokoll attesteres.
EGGE BYGNINGSRÅD, Steinkjer, den 8/3 1957.

(H. Elman).
sekr.

¹⁾ Her påføres navn samt g.nr. og b.nr. vedr. alle parter og naboer som møter, desuten opplyses hvem som er forskriftsmessig innkalt, men ikke møter. Teksten videre redigeres av oppmålingssjefen (jfr. forskriftene § 8, 2). En bør omtale: Grønskebefaring, hvis sådan er foretatt, hvem som har påvist eller anviset grensene, hvilke dokumenter det er henvist til e. l. Videre kommer grensbeskrivelse med arealoppgave og tilslutt eventuelle generelle tilføyelser.



1:100
Areal: **487,720 kva.**

Nr. 2254.

De Kongelige Danske Landmæssige Forretninger
København

John Nohr.

B l a d

HERRED

MÅLEBREV

over

parcell Teut nr. 50, Røggosløsen av g.nr. 3 b.nr. 1

udstedt af opmålingschefen i henhold til
kart- og opmålingsforretning

Opmålingschefens sæl

Tirsdag den 22. november 1955 ble det holdt
kart- og oppmålingsforretning i henhold til Lov om bygningsvese-
net av 22. februar 1924 § 57 og Lov av 28. februar 1947 om
endring i lov om bygningsvesenet av 22 februar 1924 §§ 57,
57 a og Forskrifter for kart- og oppmålingsforretninger,
overg.nr. 3 b.nr. 1 i E & G e herred.
Forretningen er forlangt av A. Benum og T. Lian

som har grunnbokshjemmel til eiendommen.

Forretningen ble administrert av oppmålingssjefen

i overvær av kartvitne Asm. Hagen og Olaf Sakshaug.

Ved forretningen møtte: 1) Eierne av Hegge gård, A. Benum
og T. Lian var underrettet men møtte ikke.

Resultatoppgivelse:

I nordøst til veg, rett linje 16,20 m.

I sydøst til nabotomt til nedsett merke, 18,00 m. og
derfra i næsten samme retning, 17,60 m.

I sydvest til nabotomt, rett linje 13,00 m.

I nordvest til Heggelåsen nr. 48, rett linje 36,80 m.

Alle hjørner er merket med nedslåtte jernrør.

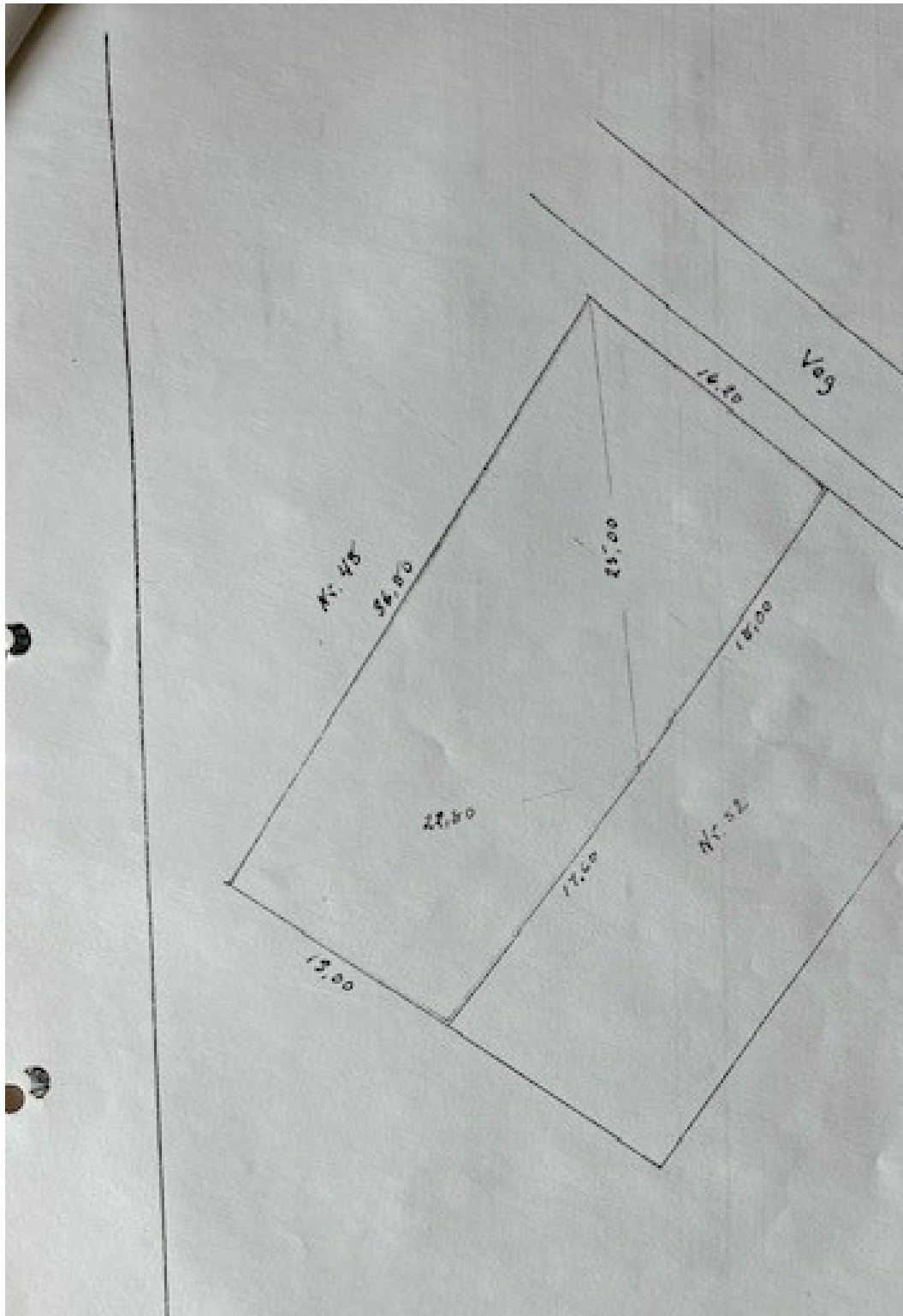
Sanket areal: 529,568 kvm.

OPPMÅLINGSSJEFEN I EGGE, Steinkjer, den 8/3 1957.

Ottar Bardal
(Ottar Bardal).

Asm. Hagen
Asm. Hagen
kartvitne.

Olaf Sakshaug.
kartvitne.



STEINKJER BYGNINGSRÅD

Attest nr. _____

Byg.jnr. _____

Ferdigattest

Herved bevitnes at det for herr Rolf Karset

utførte bygningsarbeid på Heggåsøen 50-52

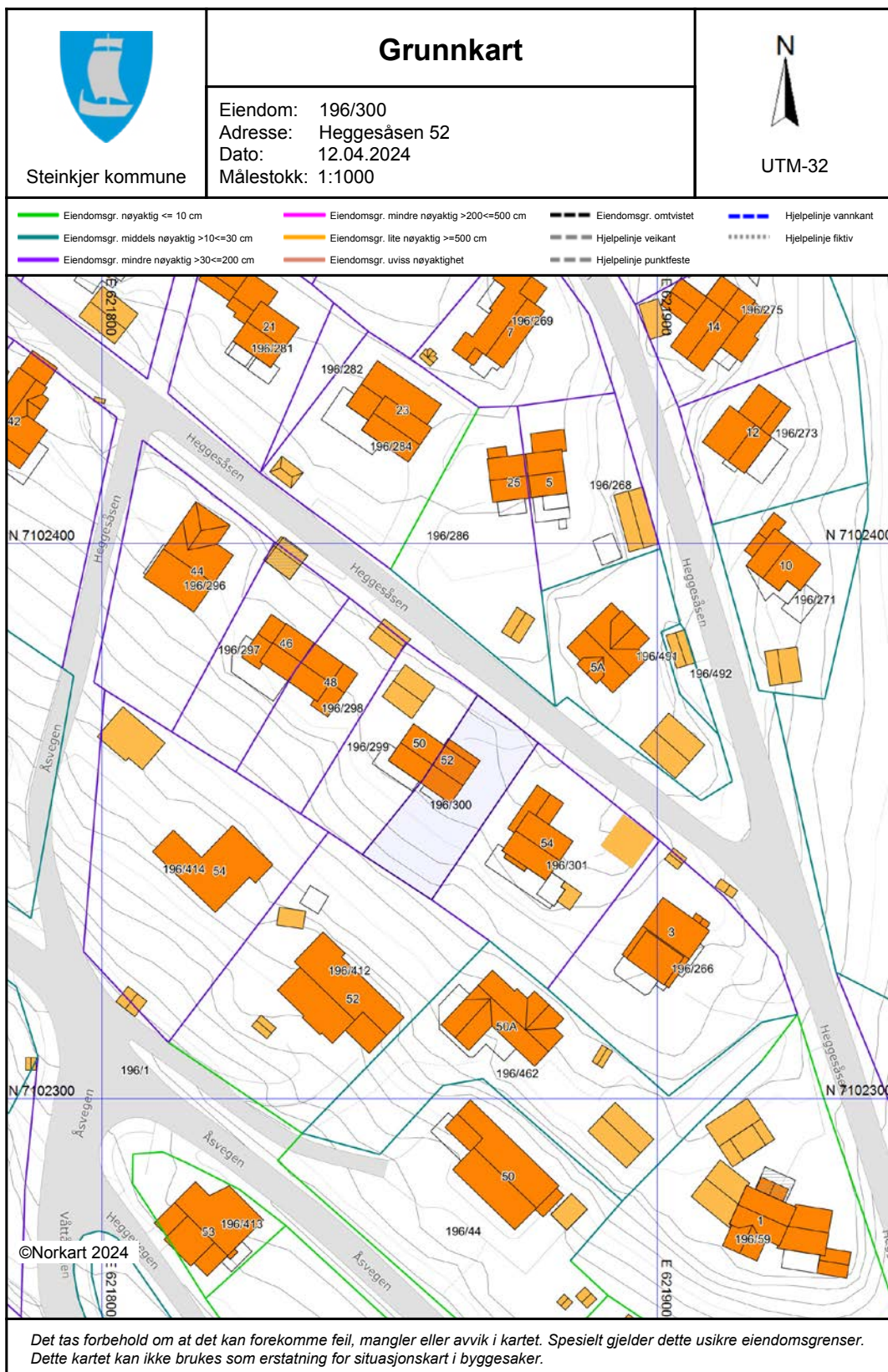
nemlig ombygging

er løvmessig utført og kan tas i bruk overensstemmende med den meddelte byggetillatelse 2.6.81.

Se vårt brev datert 8.11.83

Steinkjer bygningsråd, den 8. november 19 83

Bygningsrådet i Steinkjer
Håkon Holm
bygningsråd





Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 12.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	196	Bruksnr.	300	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Heggesåsen 52, 7715 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 derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

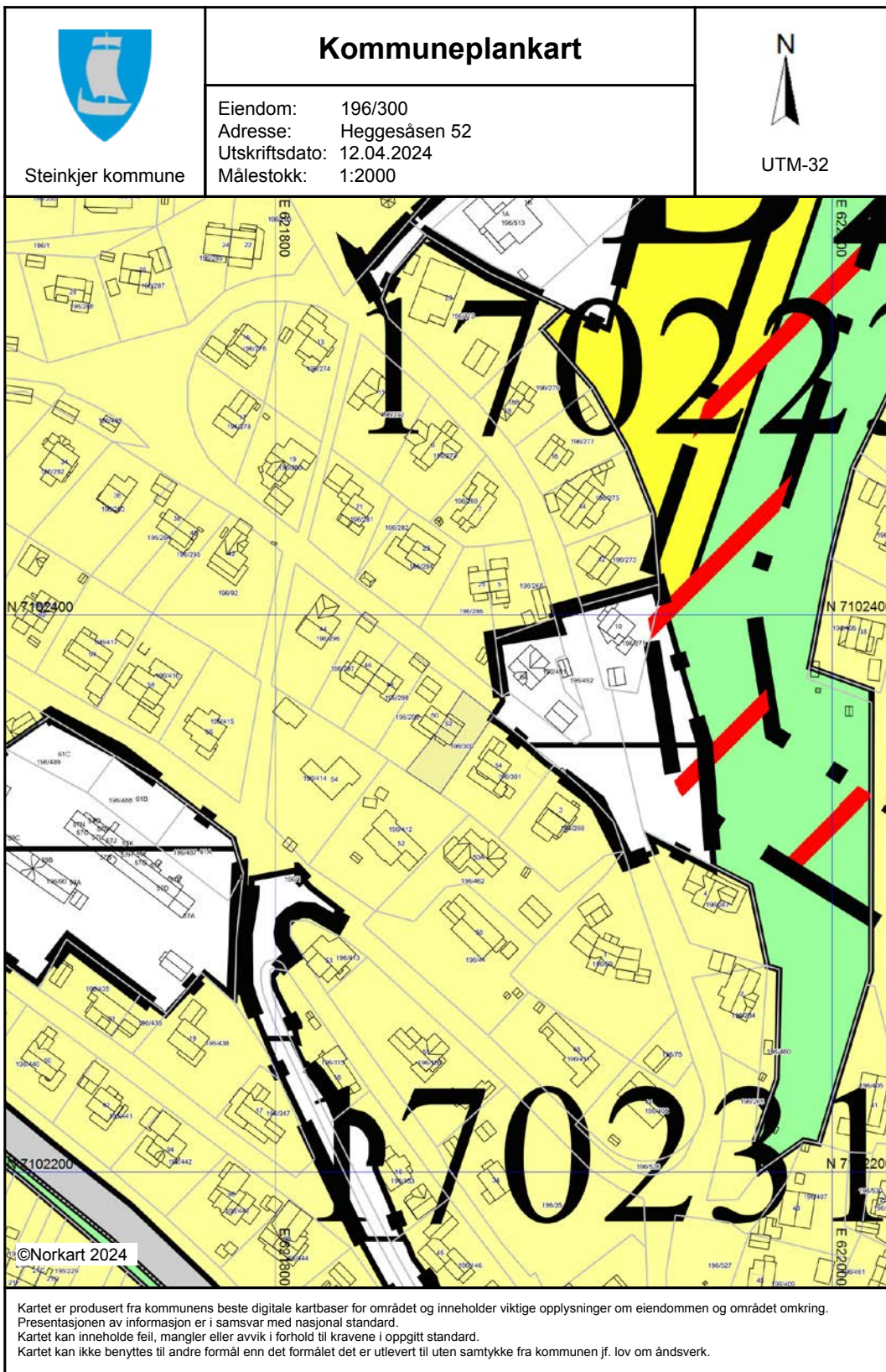
Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 484 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn
-  Kommune(del)plan - påskrift



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Heggesåsen 52
7715 STEINKJER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin**Oppdragsnummer:** 1708240101**Telefon:** 481 45 822
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

02.05.2024

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