



aktiv.

Guinvegen 65, 7732 STEINKJER

**Kvam | Flott enebolig i landlig
omgivelser | To stuer og fire
soverom | Solfylte hage og flere
uteplasser | Garasje**



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 2 150 000,-
Omkostn.: Kr 55 100,-
Total ink omk.: Kr 2 205 100,-
Selger: Lill Ann Hegge Guin
Ole Jan Guin

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1992
BRA-i/BRA Total 240/306 kvm
Tomtstr.: 1051 m²
Soverom: 0
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 281, bnr. 6
Oppdragsnr.: 1708250031

Kvam | Flott enebolig i landlig omgivelser | To stuer og fire soverom | Solfylte hage og flere

Innbydende og innholdsrik familiebolig over tre plan med en landlig og fri beliggenhet. Eiendommen har blant annet en meget opparbeidet tomt og flere solrike uteplasser. Boligen byr på fire romslige soverom, bad & toalett, eget vaskerom, stor stueløsning, egen loftstue, samt stor dobbeltgarasje. Videre er det rikelig med lagringsplass både innvendig og utvendig.

Boligen har en attraktiv beliggenhet i Kvam med umiddelbar nærhet til fine tur- og friluftsområder. Fra eiendommen bruker man ca. 4 minutter i bil til Kvam barneskole og Kvam barnehage.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- Fire romslige soverom
- Varmepumpe og vedfyring
- Skjermet og solrike uteplasser
- Utsikt mot Snåsavatnet
- Stor dobbeltgarasje
- Godt med lagringsplass

Velkommen til en trivelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Egenerklæring	71
Energiattest	76
Nabolagsprofil	82
Tegninger mottatt fra kommunen	84
Vedtak fra kommunen	93
Kommunale avgifter	99
Rapport fra brannvesenet Midt IKS	100
Grunnkart	101
Kommuneplankart	102
Planopplysninger	104
Budskjema	111

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 240 m²

BRA - e: 66 m²

BRA totalt: 306 m²

TBA: 65 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 94 m²

1. etasje

BRA-i: 102 m²

2. etasje

BRA-i: 44 m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

26 m²

1. etasje

39 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 45 m²

2. etasje

BRA-e: 13 m²

Bålhytte

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 8 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det opplyses om at garasjen og bålhytten kun er arealmålt og det er ikke foretatt tilstandsvurdering av disse byggene.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

Arealene rundes av til hele nærmeste kvadratmeter.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1051 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1.051kvm.

Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning.

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

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i Kvam med umiddelbar nærhet til fine tur- og friluftsområder. Fra eiendommen bruker man ca. 4 minutter i bil til Kvam barneskole og Kvam barnehage.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Kvam barnehage (1-5 år) 4.6 km

Følling barnehage (1-5 år) 6.1 km

Jåddåren gårdsbarnehage (1-5 år) 13.2 km

Skoler

Kvam skole (1-7 kl.) 4.5 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 17.2 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 20.3 km

Steinkjer vgs. 20.3 km

Mære landbruksskole 31.8 km

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 12.03.2025. 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: Plate over badekar hadde fuktskader. Den ble skiftet , og ble lagt membran og flis.

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

Beskrivelse: Litt saltutslag i kjeller. Drenert rundt huset 2024. Ble ok etterpå.

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

Beskrivelse: Vannskade fra tak i vindfang. Lekkasjen ble tettet.

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

Beskrivelse: Antydning på en liten sprekk øverst på pipa. Ingen fyringsforbud eller pålegg.

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

Beskrivelse: Hadde flaggermus da vi flyttet inn. Fikk tettet hvor de kom inn.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Monterte noen kontakter. Oppgradert sikkringsboks

Arbeid utført av: NTE

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja,
av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Takoverbygg deler av veranda
Arbeid utført av: Hallgeir Sagmo

Innhold

1. etasje:

Vindfang, gang, trapperom, toalettrom, vaskerom, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

Loft:

2 soverom og loftstue.

Underetasje:

5 oppbevaringsrom.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

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

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

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

Anbefalte tiltak:

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

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

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

Rom under terreng

Oppsummering:

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak:

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

Balkong, terrasse, platting: Ved stue

Oppsummering:

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

Rekkverket blir målt til 94 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak:

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Ytterdør i sokkel er værslitt, og tetter ikke ordentlig mot karm.

Karmer er værslitte.

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

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

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Avstand mellom beslag og omrammingsbord bør økes.

Vindu som ikke lar seg åpne må utbedres så det kan åpnes.

Yttervegger

Oppsummering:

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

Kledningen er stedvis værslitt.

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

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting bak kledning der dette er mulig.

Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Det registreres muselort i knekott.

Det er ikke dampsperre bak luker til knekottene.

Anbefalte tiltak:

Omfang av eventuell mus i boligen er ukjent og bør undersøkes nærmere.

Det bør etableres dampsperre bak luker til knekott.

Renner og nedløp

Oppsummering:

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av skjevheter bør utføres.

En kontroll av takrenner og nedløp anbefales utført når det regner for å være sikker på at det ikke er lekkasjer.

Takkonstruksjon

Oppsummering:

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Dette begrenser inspeksjonen, så uoppdagede avvik kan forekomme.

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

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak:

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Mose anbefales fjernet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Det registreres stedvis knirk.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på gangen (ved badet) innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Det registreres også stedvis små målbare skjevheter men tiltak anses ikke som nødvendig.

Anbefalte tiltak:

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

Ikke behov for umiddelbare tiltak men forholdet anbefales overvåket over tid for å se om det er stabilt.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Brannvesenet Midt IKS har i rapport registrert riss i skorsteinen 5/6 element fra toppen. Dette er årsak til at TG-2 er satt.

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av riss i pipen bør utføres.

Toalettrom

Oppsummering:

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

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

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør for optimal ventilering.

Trapp: Trapp til loft.

Oppsummering:

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er noen mm over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak:

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering:

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

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Vannledninger

Oppsummering:

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

Vannrør i sokkelen er ikke isolerte og kan være utsatt for frost.

Stoppekran er plassert på oppbevaringsrom i sokkeletasjen.

Anbefalte tiltak:

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Det er ikke registrert behov for tiltak ut over dette, men med tanke på alder på anlegget kan skader plutselig oppstå.

Varmesentral: Varmepumpe fra 2011

Oppsummering:

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

Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringen.

Siste service på pumpen ble foretatt den 31/8-2023

Anbefalte tiltak:

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke

eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluk er plassert under stort dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

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

Lokal utbedring må vurderes.

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

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

Oppsummering av fukt:

Det er ikke foretatt hulltaking da tilstøtende rom er annet våtrom og et soverom der innebygde klesskap dekker hele veggen. Øvrige vegger er yttervegger.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser tegn til fukt på et lokalt område mellom dusjkabinett og toalett.

Anbefalte tiltak fukt:

Forholdet med indikasjoner på fukt lokalt mellom dusjkabinett og toalett må kontrolleres nærmere for å finne årsak og for å kunne foreta utbedringer.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke mulig å registrere bruk av membran ved/i sluk.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det bør om mulig kontrolleres om det er brukt membran.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Forhold som har fått TG3:

Utstyr på tak

Oppsummering:

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

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier, og dette er montert.

Anbefalte tiltak:

Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

Det anbefales og samtidig kontrollere at takkonstruksjonen er dimensjonert tilstrekkelig til å tåle belastningen av at snø blir liggende på taket.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp: Trapp til sokkeletasje.

Oppsummering:

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak:

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater:

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) ved toalett. Det er også sprekk i gulvflis ved rørgjennomføring til toalettet.

Anbefalte tiltak overflater:

Fall mot sluk fra hele rommet må etableres. Fram til det er utført anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater:

Det er lokalt fall til sluk, men stedvis motfall.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldt knekott.

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

Anbefalte tiltak overflater:

Det må etableres fall til sluk fra hele rommet.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 12.03.2025. 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:

2011 - Installerte varmepumpe på stuen.

2015 - Det er montert noen nye stikkontakter. Egeninnsats/dugnad. Opplyst i egenerklæringen. Ikke dokumentasjon. Ny kjøkkeninnredning. Sikringsskap ble oppgradert med automatsikringer m.m. Utført av NTE. Opplyst i egenerklæringen.

2021 - Utvidet og renoverte balkong ved stue, byttet soveromsvindu, byttet balkongdør og ytterdør til vaskerommet. Opplyst av eier.

2022 - Lader til elbil ble montert. Utført av NTE. Opplyst i egenerklæring.

2023 - Etablerte varmepumpe i trappeoppgang. Arbeid utført av Trønderservice AS. Opplyst av eier. Renoverte terrasse ved inngangsparti. Opplyst av eier.

2024 - Det ble lagt inn ekstra drenerør over gårds plass og på siden av garasjen i 2024 for å få unna noe av vannet som kommer fra oversiden av boligen. Opplyst i egenerklæringen. Utført som egeninnsats/dugnad. Byttet deler av innredning på badet, byttet toalettet og døren. Utført som egeninnsats.

Parkering

På egen gårds plass.

Dobbelgarasje.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

81170558

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at deler av garasjen står på nabotomten. Dette er kjøpers ansvar og risiko.

Planskisse på loft stemmer ikke overens med godkjent planskisse fra Steinkjer kommune.

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Det foreligger anmerkning fra Brannvesenet Midt IKS, se pkt. "Offentligrettslige pålegg" Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/Fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 150 000

Kommunale avgifter

Kr 18 747

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendommen har vannmåler.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.- kommer i tillegg.

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

Formuesverdi primær

Kr 613 810

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 455 238

Formuesverdi sekundær år

2023

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 281, bruksnummer 6 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst fra Brannvesenet Midt IKS etter kontroll 21.02.2024

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

Riss i skorsteinen i 5/6 element fra toppen.

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:

5006/281/6:

23.04.1981 - Dokumentnr: 2669 - Bestemmelse om bebyggelse

Vegvesenets betingelser vedtatt

06.03.1947 - Dokumentnr: 530 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:281 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 175271 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:281 Bnr:6

01.01.2020 - Dokumentnr: 484283 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:281 Bnr:6

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eneboligen datert 10.08.1992. Det er i den midlertidige brukstillatelser anmerket følgende forhold:

- Endel planering med anordning av fall ut fra huset gjenstår
- Inngangstrapp mangler.
- Innvendig trapp skal ha forsvarlig rekkverk og fri høyde min. 2 framkant trappetrinn til konstruksjon ovenfor.
- Endel puss- og innredningsarbeider gjenstår i kjelleren.
- Noen innredningsarbeider gjenstår på loft.

Veranda - som er under oppføring - inngår ikke i den gitte byggetillatelse. Må omsøkes på vanlig måte snarest.

Det er gitt tillatelse til oppføring av veranda datert 13.10.1992.

Det er gitt tillatelse til riving av gammel garasje og oppføring av ny datert 28.05.1998.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

10.08.1992.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei og vann. Har privat septikktank med offentlig tømming. Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Kopi av kart og bestemmelser for Kommuneplanens arealdel revisjon 2018 datert 25.10.2018 kan sees hos megler.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være

bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 150 000 (Prisantydning)

Omkostninger

53 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

55 100 (Omkostninger totalt)

71 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 205 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 221 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 223 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 55 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 50.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

1 875 Gebyr for betalingsutsettelse

1 875 Gebyr overtagelse

6 500 Kommunale opplysninger

16 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar
2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
7 500 Tilretteleggingsgebyr (opprinnelig 15.000,-)
1 875 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 420 Utlegg fotograf
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 94 525

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

24.04.2025





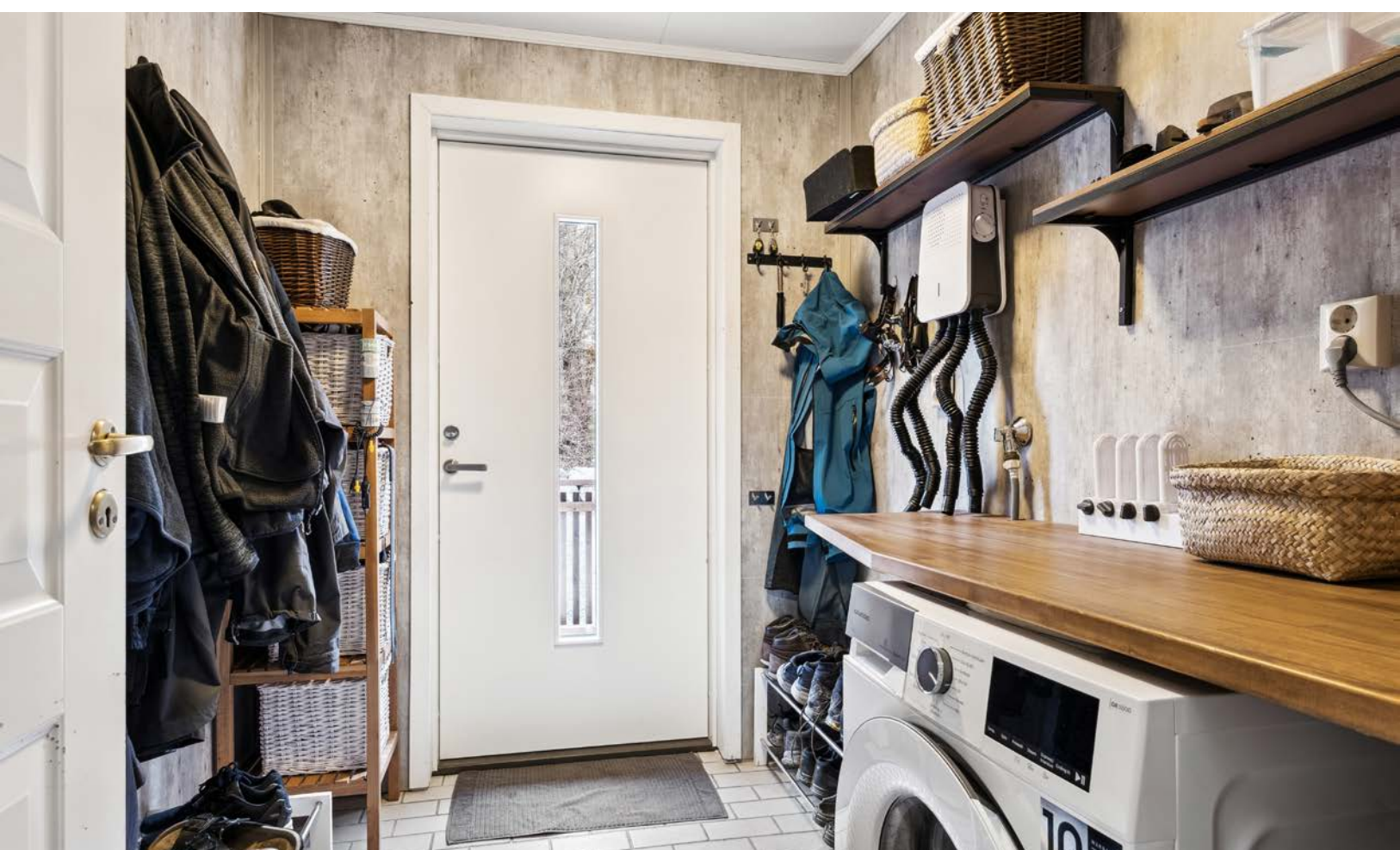


















Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning

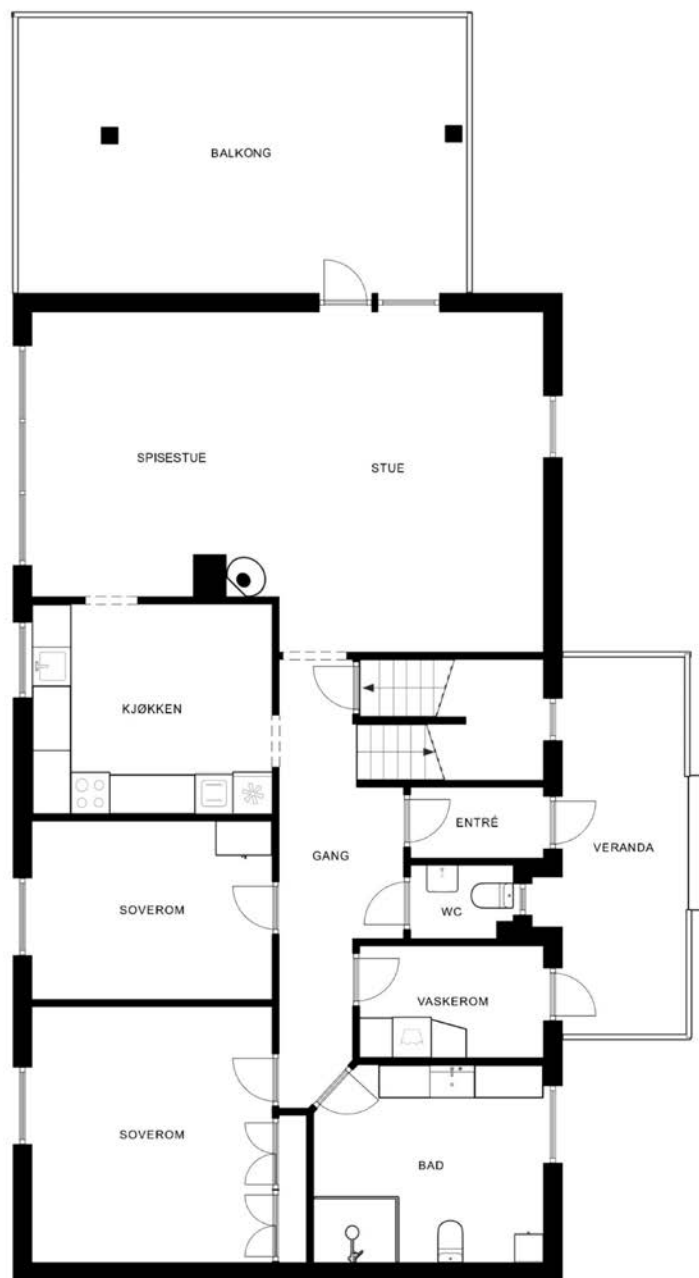


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

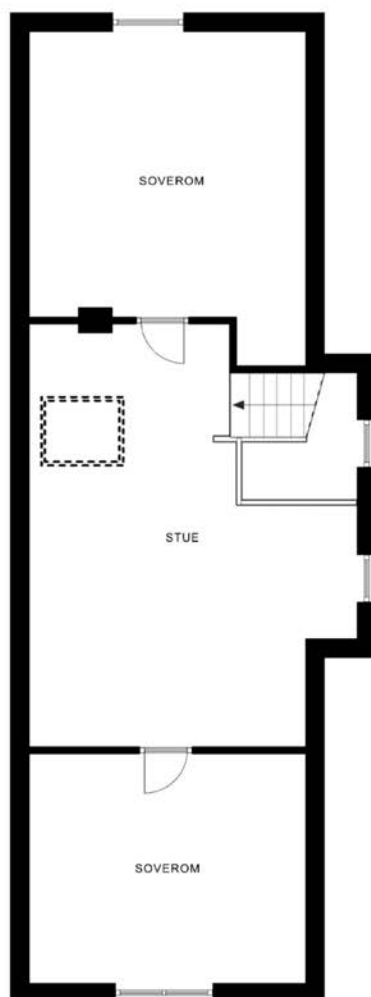


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



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



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Guinvegen 65 7732 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1992

BRA: 240 m²

BRA-i: 240 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

11

TG-2

20

TG-3

4

TG-IU

0

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 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/27591>

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.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier, og dette er montert.

Anbefalte tiltak

Snøfangere må etableres for god personsikkerhet.

Det anbefales og samtidig kontrollere at takkonstruksjonen er dimensjonert tilstrekkelig til å tåle belastningen av at snø blir liggende på taket.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp: Trapp til sokkeletasje.

Oppsummering

Trappen mangler stedvis rekkverk.

Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Gulvet er flatt og stedvis motfall.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) ved toalett. Det er også sprekk i gulvflis ved rørgjennomføring til toalettet.

Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Anbefalte tiltak overflater

Fall mot sluk fra hele rommet må etableres. Fram til det er utført anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det er lokalt fall til sluk, men stedvis motfall.

Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldt knekott.

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

Anbefalte tiltak overflater

Det må etableres fall til sluk fra hele rommet.

Utbedringskostnader overflater: 50 000 - 150 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

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

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

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

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

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

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak

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

Balkong, terrasse, platting: Ved stue

Oppsummering

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

Rekkverket blir målt til 94 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

Vinduer og dører

Oppsummering

Ytterdør i sokkel er værslitt, og tetter ikke ordentlig mot karm.

Karmer er værslitte.

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

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

Et vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Avstand mellom beslag og omrammingsbord bør økes.

Vindu som ikke lar seg åpne må utbedres så det kan åpnes.

Yttervegger

Oppsummering

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

Kledningen er stedvis værslitt.

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

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

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres muselort i knekott.

Det er ikke dampsperre bak luker til knekottene.

Anbefalte tiltak

Omfang av eventuell mus i boligen er ukjent og bør undersøkes nærmere.

Det bør etableres dampsperre bak luker til knekott.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.

Anbefalte tiltak

Utbedring av skjevheter bør utføres.

En kontroll av takrenner og nedløp anbefales utført når det regner for å være sikker på at det ikke er lekkasjer.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Dette begrenser inspeksjonen, så uoppdagede avvik kan forekomme.

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

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Mose anbefales fjernet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres stedvis knirk.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på gangen (ved badet) innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Det registreres også stedvis små målbare skjevheter men tiltak anses ikke som nødvendig.

Anbefalte tiltak

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

Ikke behov for umiddelbare tiltak men forholdet anbefales overvåket over tid for å se om det er stabilt.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Brannvesenet Midt IKS har i rapport registrert riss i skorsteinen 5/6 element fra toppen. Dette er årsak til at TG-2 er satt.

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.

Anbefalte tiltak

Utbedring av riss i pipen bør utføres.

Toalettrom

Oppsummering

Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør for optimal ventilering.

Trapp: Trapp til loft.

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er noen mm over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Vannrør i sokkelen er ikke isolerte og kan være utsatt for frost.

Stoppekran er plassert på oppbevaringsrom i sokkeletasjen.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Det er ikke registrert behov for tiltak ut over dette, men med tanke på alder på anlegget kan skader plutselig oppstå.

Varmesentral: Varmepumpe fra 2011

Oppsummering

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

Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringen.

Anbefalte tiltak

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under stort dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

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

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

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

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

Oppsummering av fukt

Det er ikke foretatt hulltaking da tilstøtende rom er annet våtrom og et soverom der innebygde klesskap dekker hele veggen. Øvrige vegger er yttervegger.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser tegn til fukt på et lokalt område mellom dusjkabinett og toalett.

Anbefalte tiltak fukt

Forholdet med indikasjoner på fukt lokalt mellom dusjkabinett og toalett må kontrolleres nærmere for å finne årsak og for å kunne foreta utbedringer.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke mulig å registrere bruk av membran ved/i sluk.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det bør om mulig kontrolleres om det er brukt membran.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.3.2025

Rapportdato
24.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: Lill Ann Hegge Guin
Navn: Ole Jan Guin

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

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

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

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

Informasjon om boligen

Adresse: Guinvegen 65, 7732 Steinkjer
Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 281 Bruksnr: 6 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1992 - Basert på midertidig brukstillatelse datert 10/8-1992
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

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

Det opplyses om at garasjen kun er arealmålt og det er ikke foretatt tilstandsvurdering av garasjen.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2011	Installerte varmepumpe på stuen.	Nei
2015	Det er montert noen nye stikkontakter. Egeninnsats/dugnad. Opplyst i egenerklæringen. Ikke dokumentasjon. Ny kjøkkeninnredning. Sikringsskap ble oppgradert med automatsikringer m.m. Utført av NTE. Opplyst i egenerklæringen.	Ja
2021	Utvitdet og renoverte balkong ved stue, byttet soveromsvindu, byttet balkongdør og ytterdør til vaskerommet. Opplyst av eier.	Nei
2022	Lader til elbil ble montert. Utført av NTE. Opplyst i egenerklæring.	Nei

2023	Etablerte varmepumpe i trappeoppgang. Arbeid utført av Trønderservice AS. Opplyst av eier. Renoverte terrasse ved inngangsparti. Opplyst av eier.	Nei
2024	Det ble lagt inn ekstra drenerør over gårdsplass og på siden av garasjen i 2024 for å få unna noe av vannet som kommer fra oversiden av boligen. Opplyst i egenerklæringen. Utført som egeninnsats/dugnad. Byttet deler av innredning på badet, byttet toalettet og døren. Utført som egeninnsats.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	240	240	0	0	65
Garasje	58	0	58	0	0
Bålhytte	8	0	8	0	0
Totalt m²	306	240	66	0	65

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	94	94	0	0	26
1. etasje	102	102	0	0	39
Loft	44	44	0	0	0
Totalt m²	240	240	0	0	65

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	94	0	94		5 oppbevaringsrom.
1. etasje	102	102	0	Vindfang, gang, trapperom, toalettrom, vaskerom, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.	
Loft	44	44	0	2 soverom og loftstue.	
Totalt m²	240	146	94		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	45	0	45	0	0
Loft	13	0	13	0	0
Totalt m²	58	0	58	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	45	0	45		Garasje
Loft	13	0	13		Oppbevaringsrom.
Totalt m²	58	0	58		

Bygning: Bålhytte

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	8	0	8	0	0
Totalt m²	8	0	8	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	8	0	8		Bålhytte
Totalt m²	8	0	8		

Kommentar til arealberegning

Det opplyses om at garasjen og bålhytten kun er arealmålt og det er ikke foretatt tilstandsvurdering av disse byggene.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

Arealene rundes av til hele nærmeste kvadratmeter.

Deler av arealet på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble etablert ekstra drenering over gårdsplassen for å ta unna vann som kommer mot boligen fra oversiden i 2024.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.	
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.	
Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres videre drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)

Er det påvist sprekker/riss eller skader?

Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-1

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i naturstein.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Ikke kontrollerbart

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

Nei

Oppsummering av støttemur

TG-1

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

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Grovkjeller

Sokkeletasjen er ikke innredet, og brukes bare som lagerrom.

Er det synlige skader eller påvist fukt?

Ja

Oppsummering av rom under terreng

TG-2

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.5 Balkong, terrasse, platting: Ved stue

Type

Balkong

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.

Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen ble utvidet i og renoveret i 2021. Opplyst av eier.	
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-2
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket blir målt til 94 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Ved inngangsparti

Type	Terrasse
Terrasse opplagt på gamle søyler av telefonstolper.	
Det er etablert en terrasse i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen ble renoveret i 2023. Opplyst av eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Ytterdør og terrassedør med glass.	
Ytterdør av tre i sokkel.	
Innvendige fyllingsdører.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Soveromsvindu, balkongdør og ytterdør til vaskerom ble skiftet i 2021. Innvendig dør på bad ble skiftet i 2025.	
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
Ytterdør i sokkel er værslitt, og tetter ikke ordentlig mot karm.	
Karmen er værslitt.	
Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.	
Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Et vindu lot seg ikke åpne pga limeffekt fra maling mellom karm og vindusramme.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes.	
Justeringer/smøring anbefales.	
Avstand mellom beslag og omrammingsbord bør økes.	
Vindu som ikke lar seg åpne må utbedres så det kan åpnes.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader. Kledningen er stedvis værslitt. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Loftet er innredet og oppbygd med A-takstoler og knekott.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres muselort i knekott. Det er ikke dampsperre bak luker til knekottene.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Omfang av eventuell mus i boligen er ukjent og bør undersøkes nærmere. Det bør etableres dampsperre bak luker til knekott.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.	
Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av skjevheter bør utføres.	
En kontroll av takrenner og nedløp anbefales utført når det regner for å være sikker på at det ikke er lekkasjer.	

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.	
Det registreres svai/nedbøy i takflaten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.	

6.12 Takteking

Type teking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Dette begrenser inspeksjonen, så uoppdagede avvik kan forekomme. Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig. Mose anbefales fjernet.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er krav til stige for adkomst for feier, og dette er montert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfangere må etableres for god personsikkerhet. Det anbefales og samtidig kontrollere at takkonstruksjonen er dimensjonert tilstrekkelig til å tåle belastningen av at snø blir liggende på taket.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det registreres stedvis knirk. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på gangen (ved badet) innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Det registreres også stedvis små målbare skjevheter men tiltak anses ikke som nødvendig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Ikke behov for umiddelbare tiltak men forholdet anbefales overvåket over tid for å se om det er stabilt.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Peis
Det er etablert en Jøtul innsatspeis på stue i 1. etasje.	
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra 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
Brannvesenet Midt IKS har i rapport registrert riss i skorsteinen 5/6 element fra toppen. Dette er årsak til at TG-2 er satt. Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av riss i pipen bør utføres.	

6.16 Kjøkken

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-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er foretatt endringer på loftet med tanke på at det er etablert soverom i hver ende av loftet, med loftstue mellom. Det som er tegnet inn som to soverom i den ene enden er i dag 1 soverom. Dette medfører ikke bruksendring, og er derfor ikke søknadspliktig.	
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
Det er forevist en midlertidig brukstillatelse datert 10/8-1992.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Naturlig avtrekk via spalteventil på vindu. Rommet mangler tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei

Er det innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Rommet mangler tilluft ved dør for optimal ventilering. Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturskjell inne og ute og når det er vindstilt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk og tilluft ved dør for optimal ventilering.	

6.19 Trapp: Trapp til sokkeletasje.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Trappen mangler stedvis rekkverk. Åpninger mellom trinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet. Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.20 Trapp: Trapp til loft.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei

Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.	
Åpninger i rekkverket er noen mm over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	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.	
Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Vannrør i sokkelen er ikke isolerte og kan være utsatt for frost. Stoppekran er plassert på oppbevaringsrom i sokkeletasjen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Det er ikke registrert behov for tiltak ut over dette, men med tanke på alder på anlegget kan skader plutselig oppstå.	

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-0
Det ble gjennomført en elkontroll etter befaringen (26/3-2025) uten å avdekke avvik.	

6.24 Varmesentral: Varmepumpe fra 2011

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert en luft til luft varmpumpe på stuen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble etablert i 2011.	
Når var siste service på anlegget?	
Siste service på pumpen ble foretatt den 31/8-2023.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei

Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 – 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.25 Varmesentral: Varmepumpe fra 2023

Type anlegg	Varmepumpe
Det er etablert en luft til luft varmepumpe i trappeoppgangen.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen ble etablert i 2023.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke forevist dokumentasjon på service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpen fungerte som tiltenkt på befaringen.	

6.26 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Oppbevaringsrom i sokkel.
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
1992
Størrelse
194 liter

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

6.27 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilering via spalteventil i vindu og klaffventiler på yttervegg og det er mekanisk avtrekk på våtrom.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligen har bare naturlig ventilering via klaffventiler på yttervegg og/eller spalteventiler på vindu. Dette var godkjent på oppføringstidspunktet. Det presiseres at ventiler må være åpne for at ventileringen skal fungere som tiltenkt. En tetting/igjenkledning/stenging av ventiler vil føre til dårlig inneklima og på sikt kunne føre til skader på boligen.	

6.28 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Nytt toalett og delvis ny innredning i 2024. Opplyst av eier.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-3
Gulvet er flatt og stedvis motfall. Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag) ved toalett. Det er også sprekk i gulvflis ved rørgjennomføring til toalettet. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.	
Anbefalte tiltak overflater	
Fall mot sluk fra hele rommet må etableres. Fram til det er utført anbefales fortsatt bruk av tett dusjkabinett.	
Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluk er plassert under stort dusjkabinett og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Det anbefales å fortsatt bruke dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-2
Det er ikke foretatt hulltaking da tilstøtende rom er annet våtrom og et soverom der innebygde klesskap dekker hele veggen. Øvrige vegger er yttervegger.	
Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser tegn til fukt på et lokalt område mellom dusjkabinett og toalett.	
Anbefalte tiltak fukt	
Forholdet med indikasjoner på fukt lokalt mellom dusjkabinett og toalett må kontrolleres nærmere for å finne årsak og for å kunne foreta utbedringer.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.29 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.

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

Oppsummering av overflater	TG-3
Det er lokalt fall til sluk, men stedvis motfall.	
Lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall.	
Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldt knekott.	
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).	
Anbefalte tiltak overflater	
Det må etableres fall til sluk fra hele rommet.	
Utbedringskostnader overflater	50 000 - 150 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	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?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke mulig å registrere bruk av membran ved/i sluk.	
Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det bør om mulig kontrolleres om det er brukt membran.	
Med bakgrunn i alder på tettesjikt står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

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

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
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 gang.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.30 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250031	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ole Jan Guin	Lill Ann Hegge Guin
Gateadresse	
Guinvegen 65	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7732
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	1996
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	29
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	gjensidige
Polise/avtalnr.	81170558

Document reference: 1708250031

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

Plate over badekar hadde fuktskader. Den ble skiftet , og ble lagt membran og flis.

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Arbeid ble gjort av eier av huset. Er utdannet murer

Arbeid utført av

Huseier som er murer

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Litt saltutslag i kjeller. Drenert rundt huset 2024. Ble ok etterpå

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vannskade fra tak i vindfang. Lekkasjen ble tettet.

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

Beskrivelse

Antydning på en liten sprekk øverst på pipa. Ingen fyringsforbud eller pålegg

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hadde flaggermus da vi flyttet inn. Fikk tettet hvor de kom inn

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Monterte noen kontakter. Oppgradert sikkringsboks

Arbeid utført av

NTE

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Flere ganger

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Montert av NTE

Document reference: 1708250031

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Takoverbygg deler av veranda

Arbeid utført av

Hallgeir sagmo

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250031

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250031

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Lill ann Hegge guin	8a92038509577e74cf2c62 8f7568ad94ce3eef9e	11.02.2025 16:35:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ole jan Guin	b080956359e8879840f32 2ae750108298aad6570	11.02.2025 16:38:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

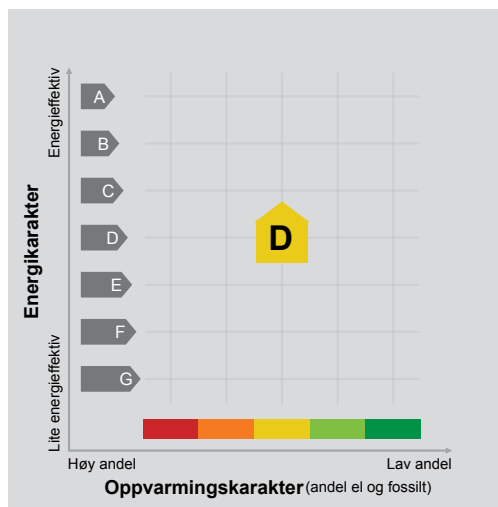
Document reference: 1708250031

- 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	Guinvegen 65
Postnummer	7732
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	281
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10805244
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-91742
Dato	13.03.2025



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

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

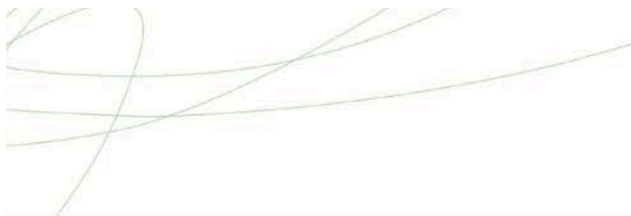
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1992
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 240
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

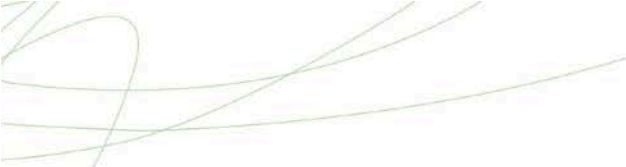
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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 på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 13: 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 14: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Nabolagsprofil

Guinvegen 65

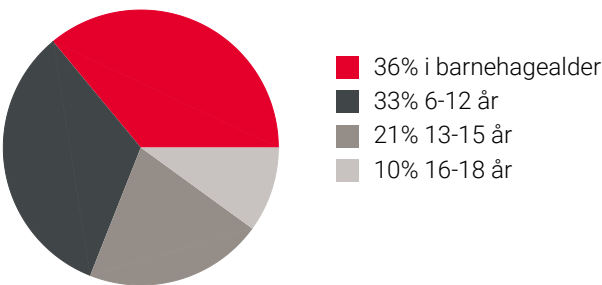
Offentlig transport

🚶 Nord-Aunankorsen Linje 690	7 min 🚶 0.6 km
🚆 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	20 min 🚆 19.9 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 8 min 🚆
✈️ Trondheim Værnes	1 t 36 min 🚆

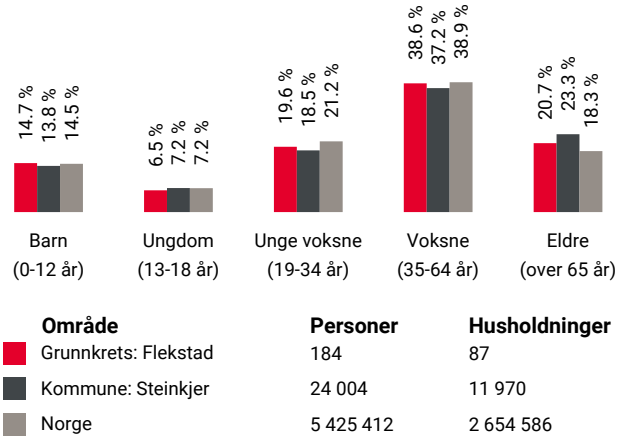
Skoler

Kvam skole (1-7 kl.) 82 elever, 5 klasser	4 min 🚶 4.5 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 311 elever, 18 klasser	16 min 🚶 17.2 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	20 min 🚶 20.3 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	20 min 🚶 20.3 km
Mære landbruksskole 165 elever	29 min 🚶 31.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

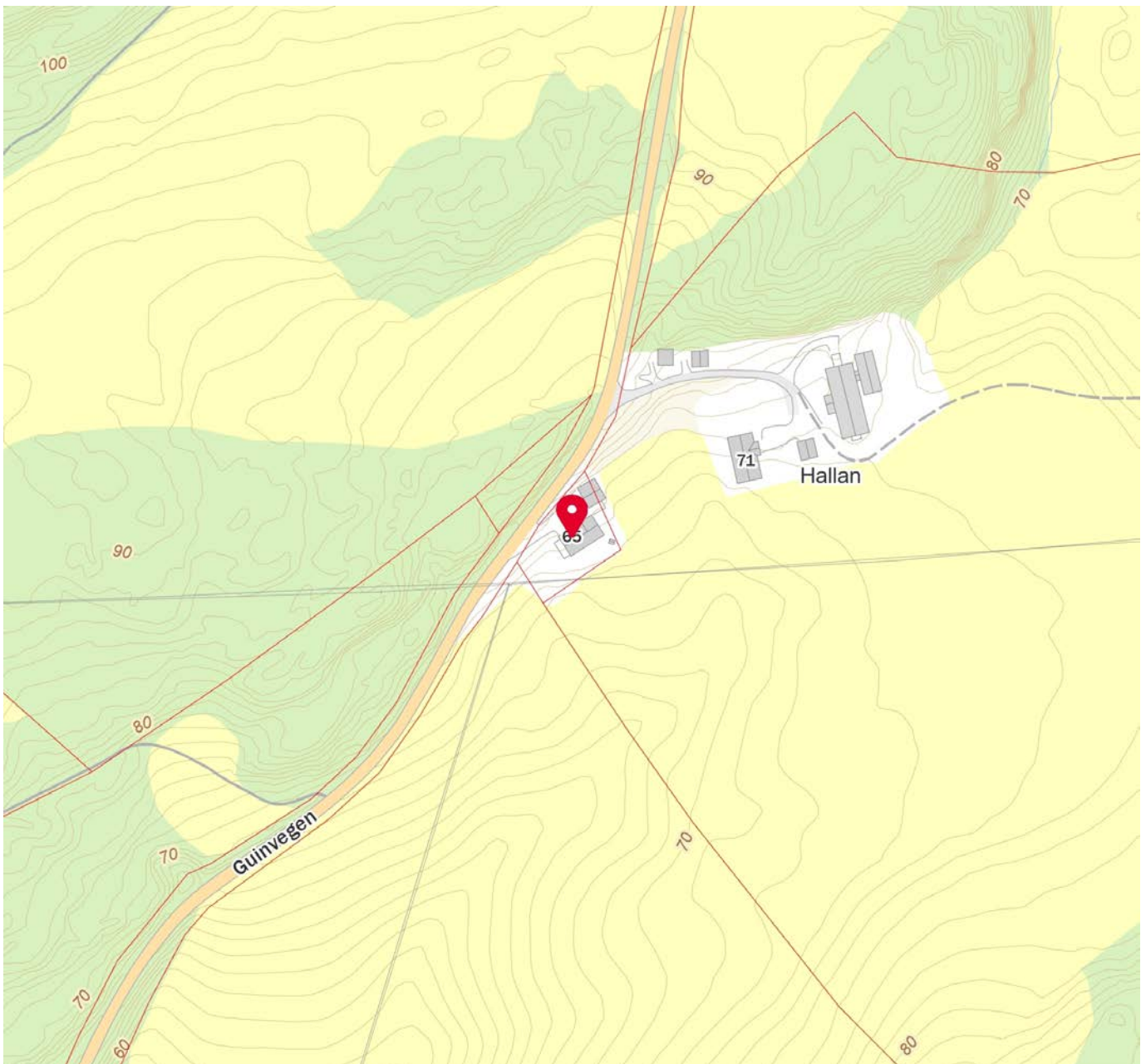
Kvam barnehage (1-5 år) 21 barn	4 min 🚶 4.6 km
Følling barnehage (1-5 år) 25 barn	5 min 🚶 6.1 km
Jåddåren gårdsbarnehage (1-5 år) 22 barn	13 min 🚶 13.2 km

Dagligvare

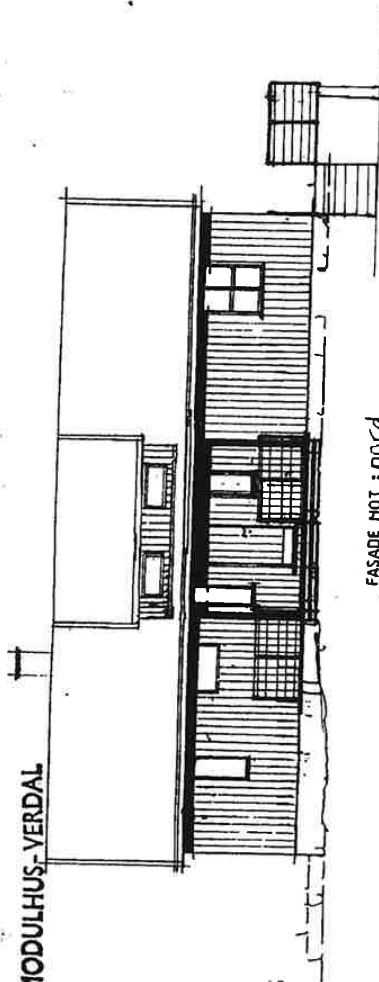
Coop Marked Kvam Post i butikk, PostNord	6 min 🚶 4.9 km
Coop Marked Stod PostNord	17 min 🚶 16.2 km

Sport

🏃 Flekstad skole Aktivitetshall	4 min 🚶 3.5 km
🏃 Kvam stadion Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	4 min 🚶 4.5 km
🏊 Care Treningssenter Steinkjer	20 min 🚶
🏊 3T-Steinkjer	20 min 🚶

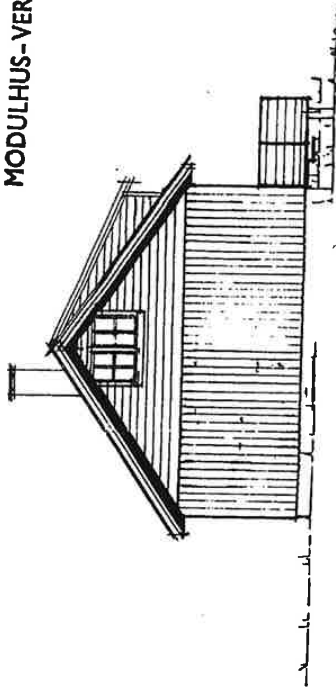


MODULHUS - VERDAL

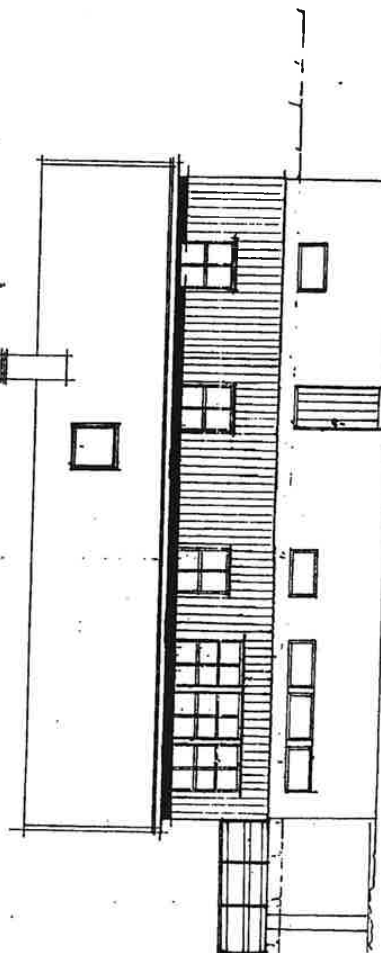


FASADE MOT: nord

MODULHUS - VERDAL



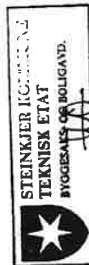
FASADE MOT: øst



FASADE MOT: vest

AREALUTREGNING

	BRA	F	BA
HOVEDETASJE	100,2	1	100,2
KJELLER	98,0	0,2	19,6
BEREGNET AREAL (BA)	119,8		



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKS OG BOLIGAVD.



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
GODKJENT
KFR. BREV AV20292
Byggesaks- og Boligkontoret

MODULHUS - VERDAL

REV.	ANT.	REVIDE
BYGGESAK		
BYGGEPASS		
TEGN.	K. H. H. H.	
GOOGL.		
MÅL	1 : 100	
DATE	10. 8.	

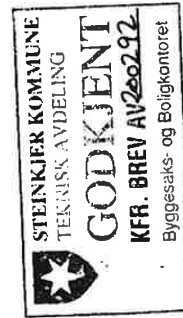
TYPE 107 A

MODULHUS

GAUSELVEIEN 97, 4032 GAUSEL
POSTBOKS 85 - TELEFON 041 57 50 74

MODULHUS - VERDAL

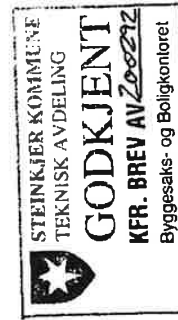
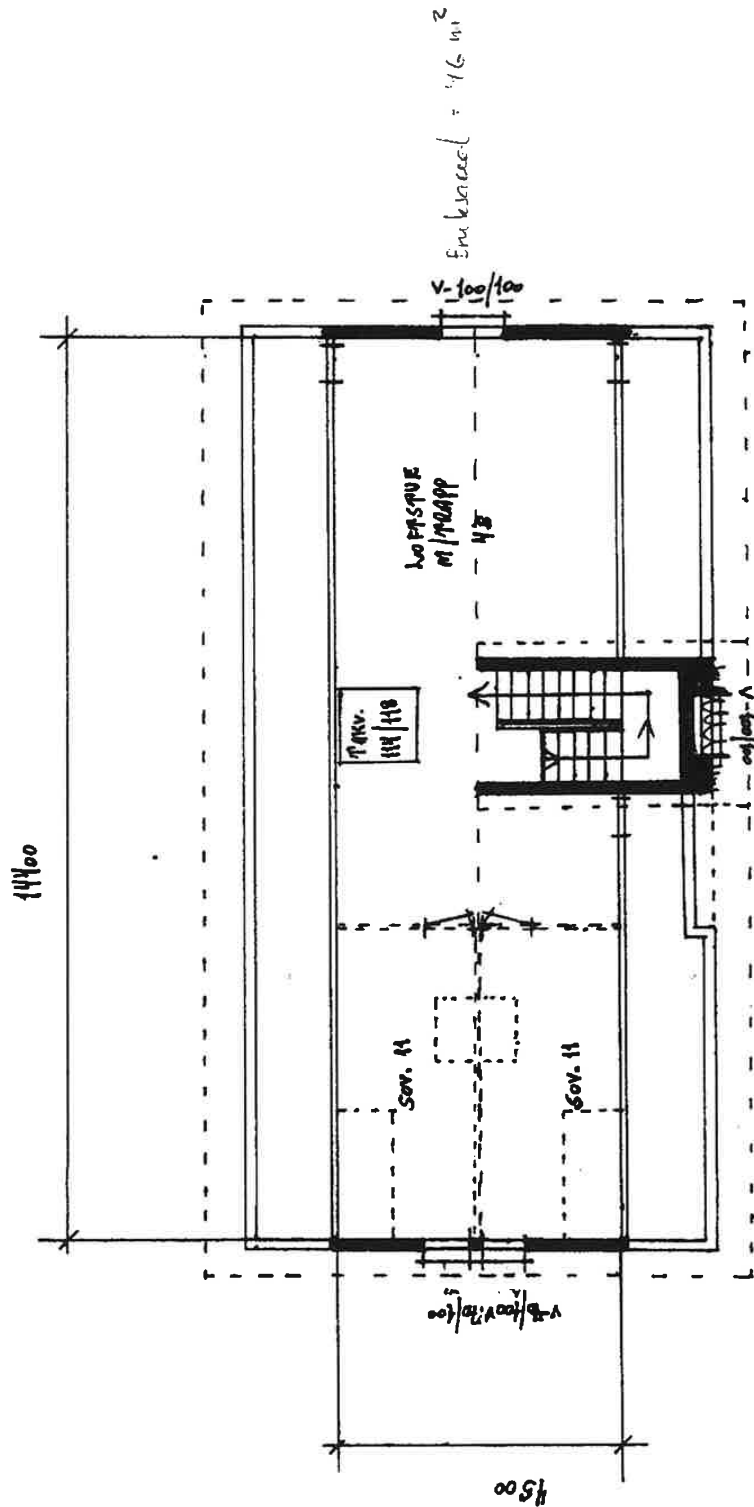
MODULHUS-VERDAL



MØDULHUS-VERDAL

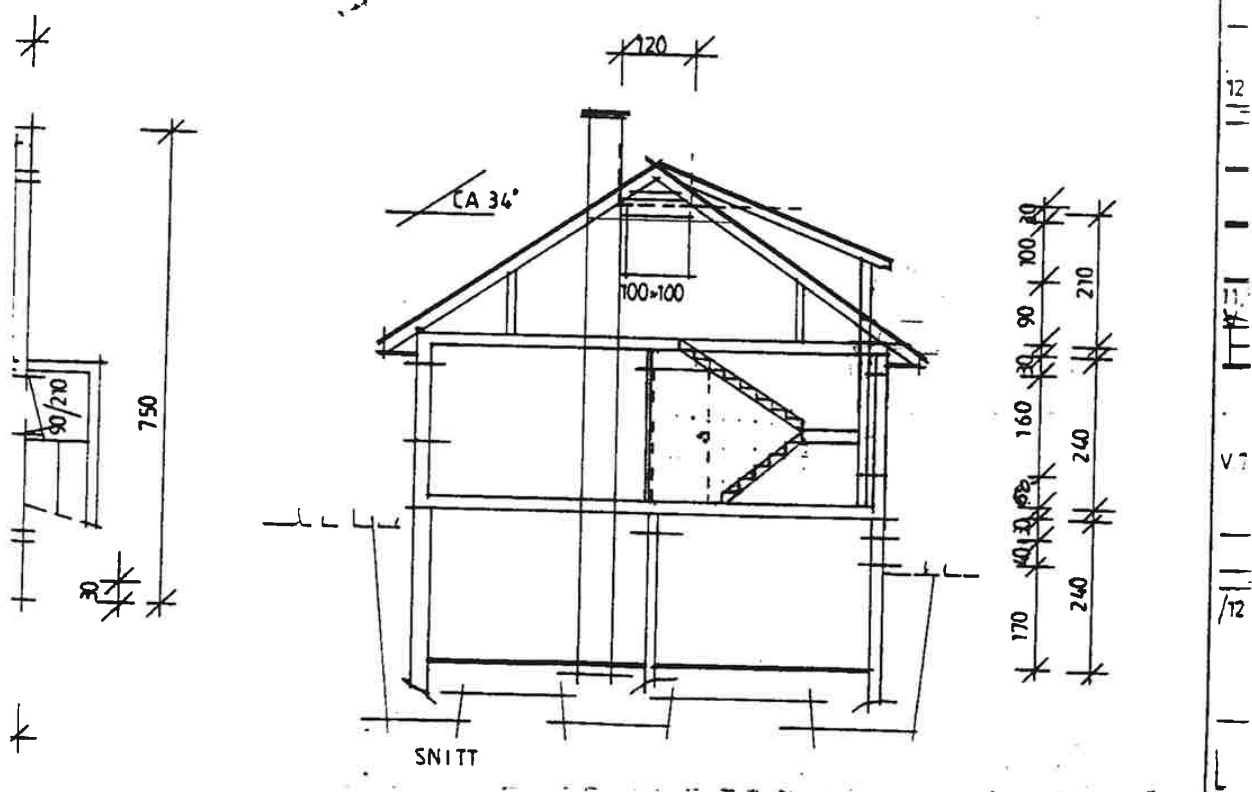
MODULHUS-VERDAL

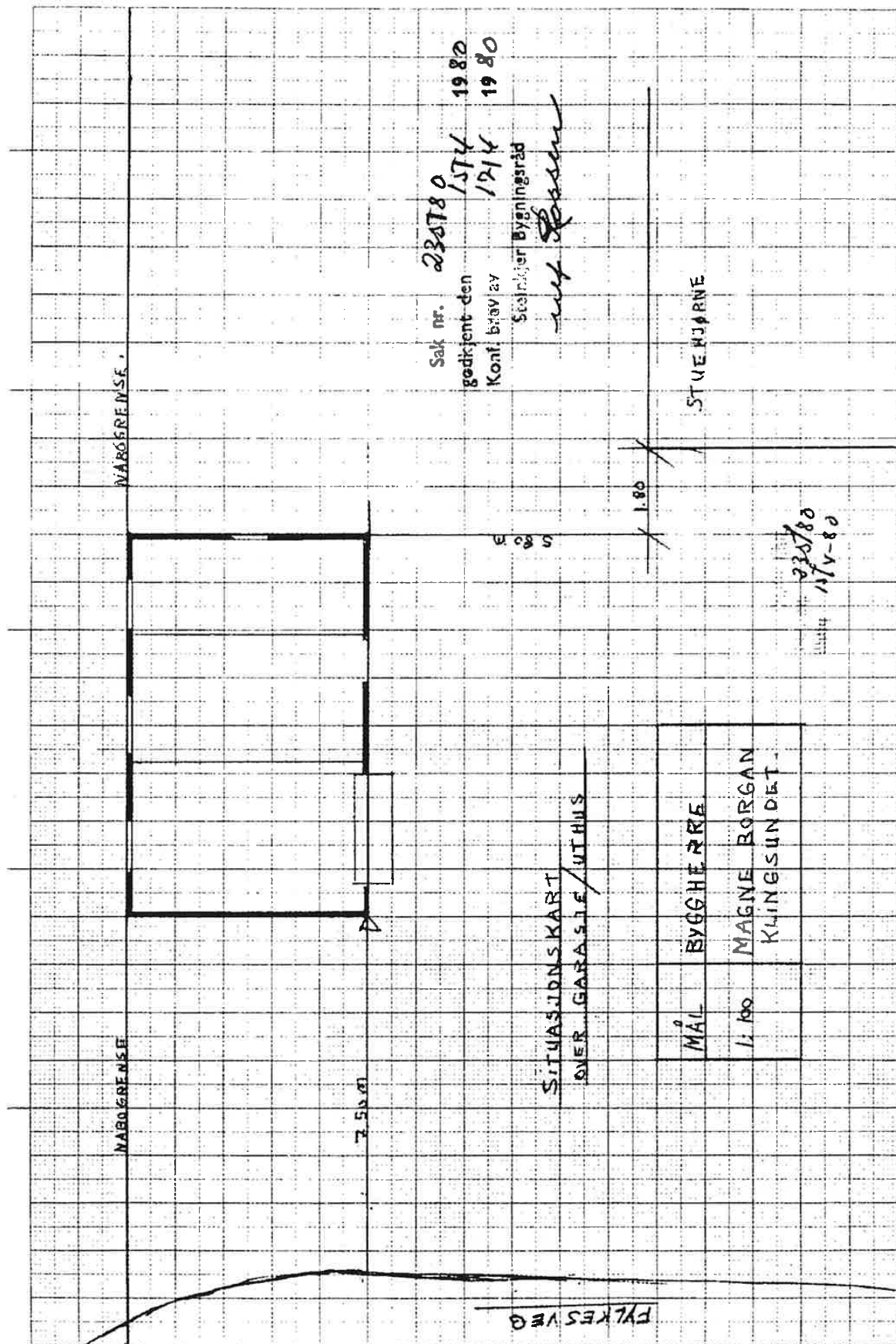
MODULHUS-VERDAL



MODULHUS-VERDAL

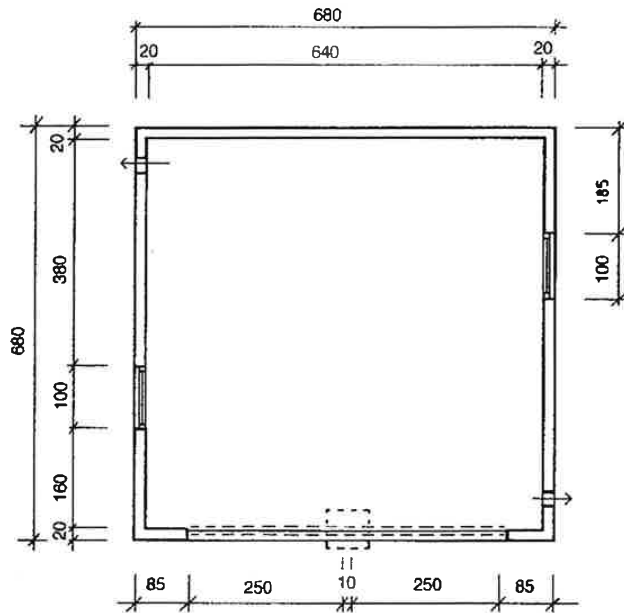
MODULHUS-VERDAL



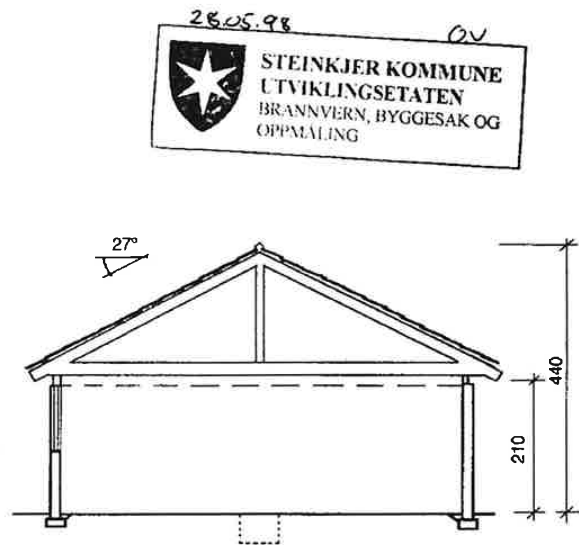


Ole Jan Ellin

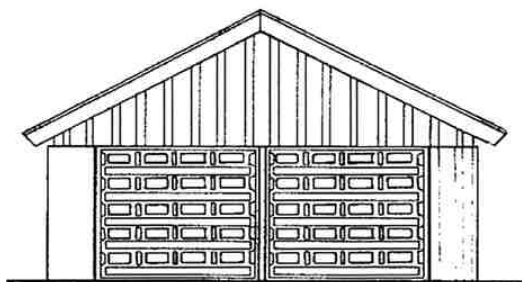
Endra Dobbel garasje med mønetak



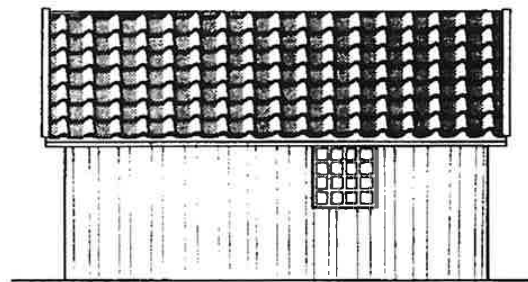
PLAN



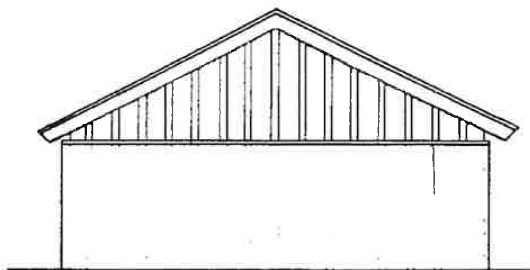
SNITT



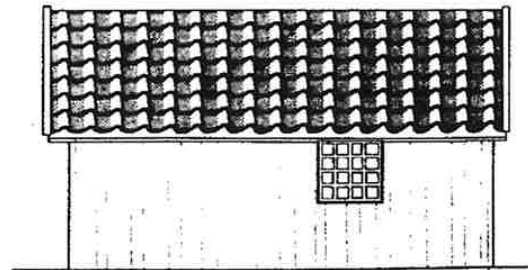
FASADE



FASADE

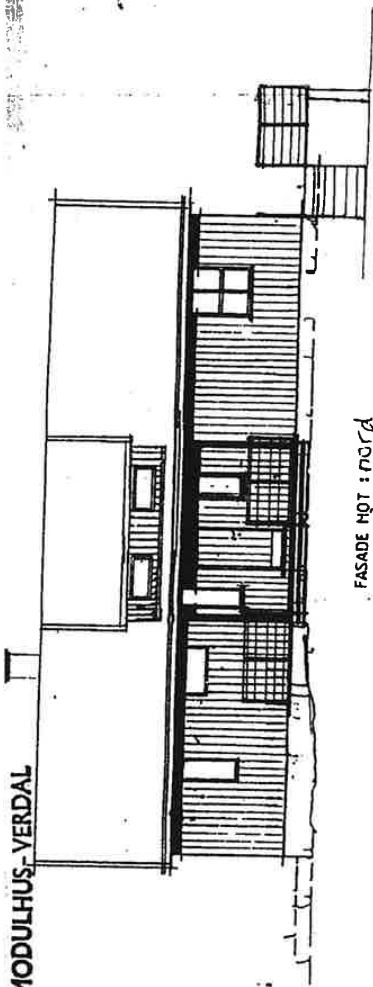


FASADE



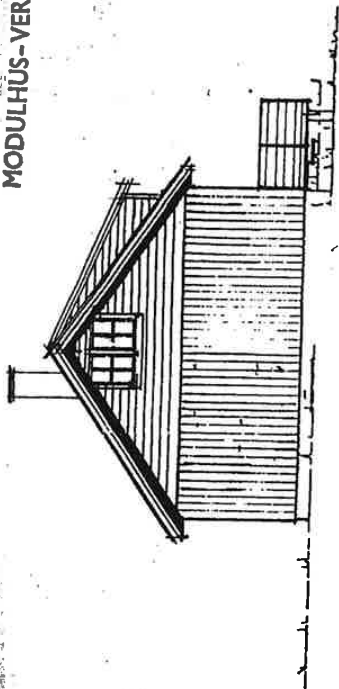
FASADE

MODULHUS-VERDAL

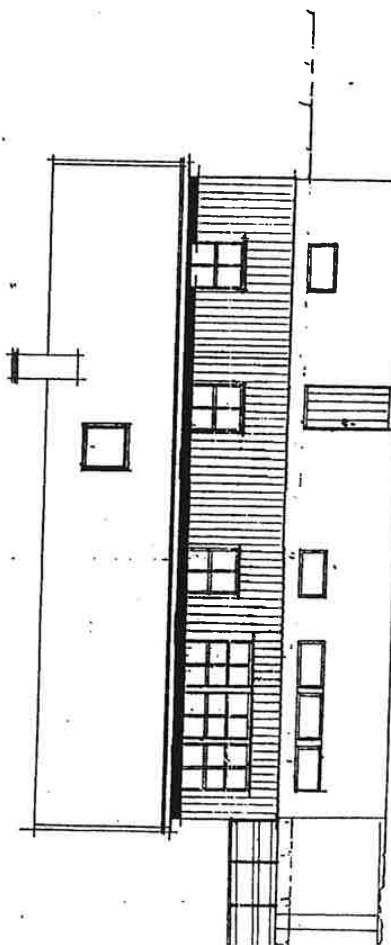


FASADE NØT : nord

MODULHUS-VERDAL



FASADE NØT: øst



FASADE NØT: syd

AREALUTREGNING

	BRA	F	BA
HOVEDTASJE	100,2	1	100,2
KJELLER	98,0	0,2	13,6
BEREGETAREAL (BA)			113,8

MODULHUS-VERDAL

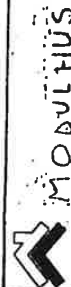
TYPE 107 A

REV.	ANT.	REVISJON

BYGGHJEM

BYGGEPASS

TEGN.	TEGN.
GOOKE	GOOKE
MÅL	MÅL
DATO	DATO

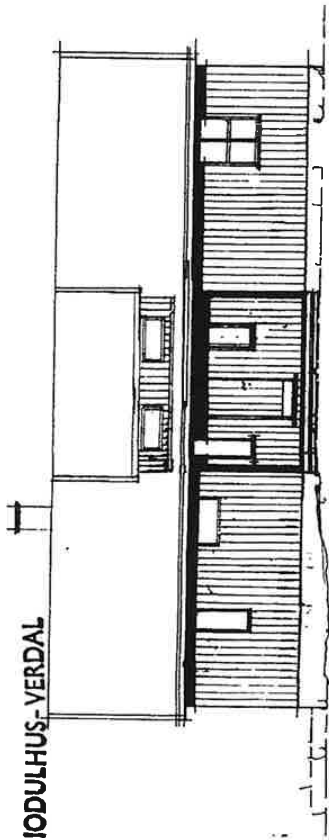


GAUSELVEEN 97, 4032 GAUSEL
POSTBOKS 85 - TELEFON (04) 37 50 74

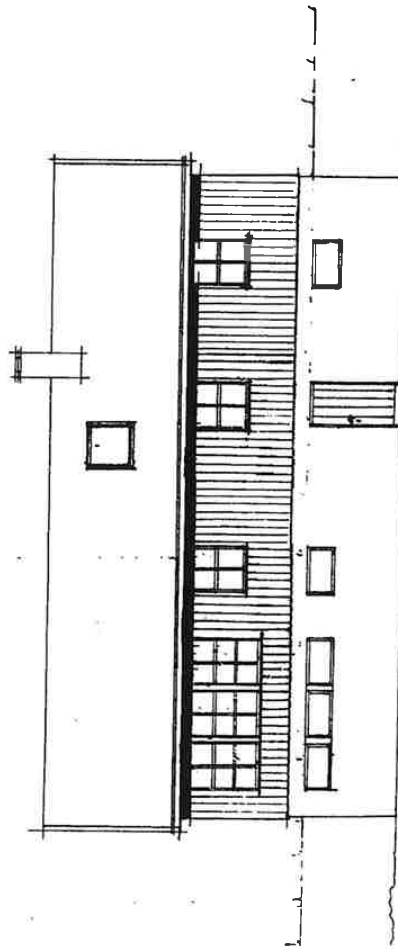


MODULHUS-VERDAL

MODULHUS-VERDAL



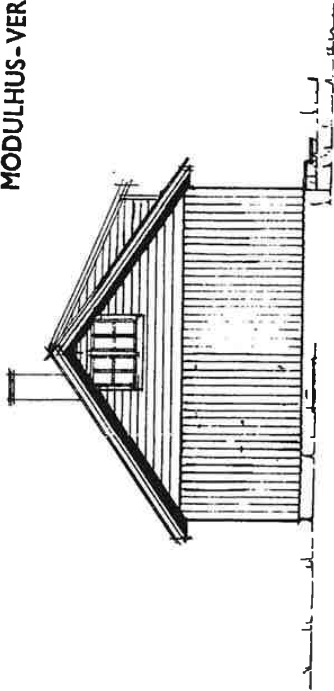
FASADE MOT : nord



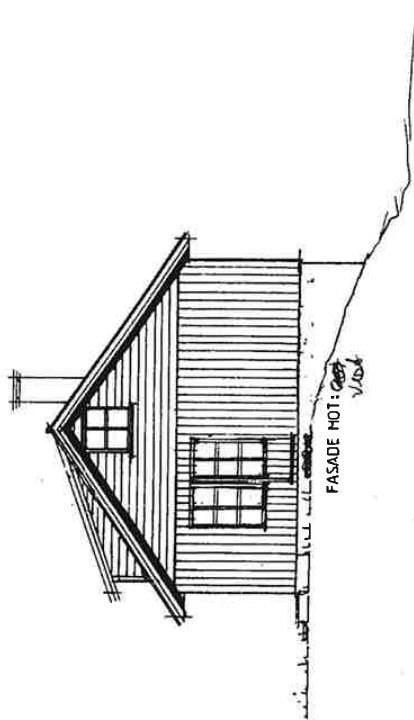
AREALUTREGNING

	BRA	F	BA
HOVEDE TASJE	100.2	1	100.2
KJELLER	98.0	0.2	19.6
BEREGNET AREAL (BA)	= 119.8		

MODULHUS-VERDAL



FASADE MOT : øst



FASADE MOT : vest

MODULHUS-VERDAL

TYPE 107 A



MODULHUS

GAUSELVEIEN 97 4032 GAUSEL
POSTBOKS 85 TELEFON 04157 56 74



MODULHUS-VERDAL

REV.	ANT.	REVIDE
BYGGETID		
BYGGELASS		
TEGN.		K. H. H.
ODD.		
MÅL		
DATO		
	1	100
		10.8



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Ole Jan Guin
Gjerstad

7700 STEINKJER

Vår ref:
97/10888-5/OVE

Arkiv
281/6

Deres ref:

Dato:
28.05.98

SÆRUTSKRIFT : Ole Jan Guin - Gjerstad - 281/6 - Tillatelse til riving av gammel garasje - oppføring av ny

Bygningssjefen har i delegasjon den 28.05.98 i sak 98/125 fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) gis tillatelse til riving av gammel garasje - oppsetting av ny under følgende vilkår:

- Vedlagte skjema "Ansvarsrett" må returneres i undertegnet stand før byggestart, jf. plan- og bygningslovens § 98.
- Garasjen skal plasseres minst 1 meter fra grense mot nabo og minst 7 meter fra midtlinje av F.v 296.

Merknader:

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

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jf. pbl § 96.

For behandling av søknaden skal det betales et gebyr for saksbehandling, jf. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til



STEINKJER KOMMUNE

- Vindu skal kunne pusses på farefri måte. Vindu over 1. etasje i bolig skal ha barnesikring, utført slik at den ikke hindrer bruk av vinduet som rømningsveg, når slik bruk er krevet, jfr. BF kap. 43:23.
- Boligen(e) skal ventileres i medhold til bestemmelser i byggeforskriftene. Spesielt vises til bestemmelser om avtrekk fra kjøkken, bad, og wc, jfr. BF kap. 47:53.
- Baderom skal ha vanntette gulv, eksempelvis utført etter NBI-anvisning A 527.204, jfr. BF kap. 41:511.
- Rom med golv under terrengnivå skal sikres mot inntrengning av fuktighet, eksempelvis m/forsvarlig lagt grunnmursplate på utsiden, jfr. BF kap. 41:32.

Merknader/orientering:

Vedlagt følger orientering om melding av sanitæranlegg samt skjema for tilkobling og utføring av sanitæranlegg. Skjemaet må i utfylt stand, returneres drifts- og vedlikeholdskontoret før byggestart.

Utvendige ledninger m.m. skal anlegges i samsvar med vilkår i utslippstillatelsen.

Dette dokumentet er ikke å betrakte som byggetillatelse. Byggetillatelsesdokument og godkjente tegninger skal avhentes ved ekspedisjonen, KOMPETANSESENTERET, mot framvisning av kvittering for betalt gebyr kr. 3.800,-.

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

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

De bes gi beskjed når byggearbeidet skal igangsettes for utstikking og kontroll. Vedlagt oversendes skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Utstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er returnert i undertegnet stand, samt at De har mottatt den formelle byggetillatelsen.

Saken refereres i førstkommande bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Hallgrim Bremset
Hallgrim Bremset
bygn.sjef

Ola Ystad
Ola Ystad
avd.ing.

Vedlegg.



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKS- OG BOLIGAVDELINGEN

Willy Borgan
Gjerstad
7700 STEINKJER

Vår ref.
9200099/L42

Reg.nr.
92000780

Dato
20.02.92

**VEDR. BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR
EIENDOMMEN SOLHEIM, GNR. 281, BNR. 6**

Deres søknad mottatt: 03.02.92

Arb. art: nybygg Byggets art: enebolig Bto.gr.areal: 109 m²

Vedtak:

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

- Huset plasseres minimum 12,5 m fra centerlinje fylkesveg.
- Plan og fasader er fortsatt ikke overensstemmende. Dette må rettes opp før byggestart.
- Plantegning over kjeller må innleveres før byggestart.
- Takoppløft over trapp er forsåvidt o.k., men det må justeres noe. Bredden på løftet bør samsvare med innhuken ved inngangspartiet. Frontvegg på løft trekkes inn slik at den flukter med vegg i innhuken og takflaten/renne på hovedhus føres forbi løft (se vedlagte forslag). Vinduer på fasade stemmer ikke overens med vinduer på plantegning. **REVIDERTE TEGNINGER INNSENDES FØR BYGGESTART.**
- Boligen skal ha brannslukkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Boligen skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken, målt i soverom, er minst 60 db (A) når mellomliggende dører er lukket. Jfr. B.R. kap. 31:4.
- Det er ikke tegnet brannmur bak ovn og feieluke er ikke vist. Byggeforskriftenes kap. 49 skal følges.
- Annet hvert rom i etasjer og plan som ikke har utgang til det fri, skal ha minst ett vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsveg, jfr. BF kap. 31:52 og 30:76.

Adresse: Kompetansesenteret

Seilmakergt. 2
7700 STEINKJER

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-45534



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKS- OG BOLIGAVDELINGEN

Willy Borgan
Gjerstad
7700 STEINKJER

Vår ref.
9200099/L42/HH

Reg.nr.
92006615

Dato
10.08.92

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR NY ENEBOLIG PÅ "SOLHEIM",
GNR. 281, BNR. 6**

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted 28.07.92 hvor
Mona Borgan var til stede.

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

Med dette bekreftes at byggearbeidet er lovmessig utført i
samsvar med byggetillatelse utstedt 20.02.92.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

- Endel planering med anordning av fall ut fra huset gjenstår,
jfr. BF kap. 42:1.
- Inngangstrapp mangler, jfr. BF kap. 44:3 og 44:43.
- Innvendig trapp skal ha forsvarlig rekkverk og fri høyde
min. 2 m framkant trappetrinn til konstruksjon ovenfor,
jfr. BF kap. 44:3.
- Endel puss- og innredningsarbeider gjenstår i kjelleren.
- Noen innredningsarbeider gjenstår på loft

Veranda - som er under oppføring - inngår ikke i den gitte
byggetillatelse. Må omsøkes på vanlig måte snarest.

Med hilsen
Hallgrim Brønset
Hallgrim Brønset
bygn. sjef

Håkon Holmli
Håkon Holmli
avd. ing

Adresse: Kompetansesenteret

Seilmakergt. 2
7700 STEINKJER

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-45534



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN

Willy Borgan
Gjerstad
7700 STEINKJER

Vår ref.
9202586/L42/HH

Reg.nr.
92010434

Dato
13.10.92

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A PÅ
EIENDOMMEN "SOLHEIM", GNR. 281, BNR. 6**

Det vises til melding vedrørende veranda m.m. mottatt av byggesaks- og oppmålingsavdelingen den 13.10.92.

Byggesakskontoret har ingen merknad til det arbeid som er meldt.

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

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager etter underskrift eller nabovarsel er avsendt rekommandert, med å avgi uttalelse. Når fristen er utløpt uten at det har innkommet merknader av noe slag, kan arbeidet påbegynnes.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 500.-.

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Hallgrím Bremset
Hallgrím Bremset
bygn. sjef

Håkon Holmli
Håkon Holmli
avd. ing

Vedlegg.

Adresse: Kompetansesenteret

Seilmakergt. 2
7700 STEINKJER

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-45534



STEINKJER KOMMUNE

Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte postgiroblankett.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Geir Gilde
bygnings- og oppmålingssjef

Odd Vengstad
Odd Vengstad
avd.ingeniør

Statens vegvesen Byavegen 21 7700 STEINKJER



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 281

Bnr: 6

Adresse: Guinvegen 65

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	3 185,92	Basert på siste års forbruk	152 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	0,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	3 050,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	2 980,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva. Kr.	10 668,92		
	25% mva. Kr.	2 667,23		
	SUM inkl. mva.	13 336,15		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	5 411,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år Kr.	18 747,15		

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 2936 m3
 Totalt utfakt. forskudd 2025: 0 m3



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 11.02.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8299626
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 281
Bruksnr: 6

Adresse: Guinvegen 65, 7732 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	21.06.24	Feiehyppighet:	Kategori 1, høy sotdannelse
Siste tilsyn:	21.02.24	Neste tilsyn:	2030

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

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660,-.

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

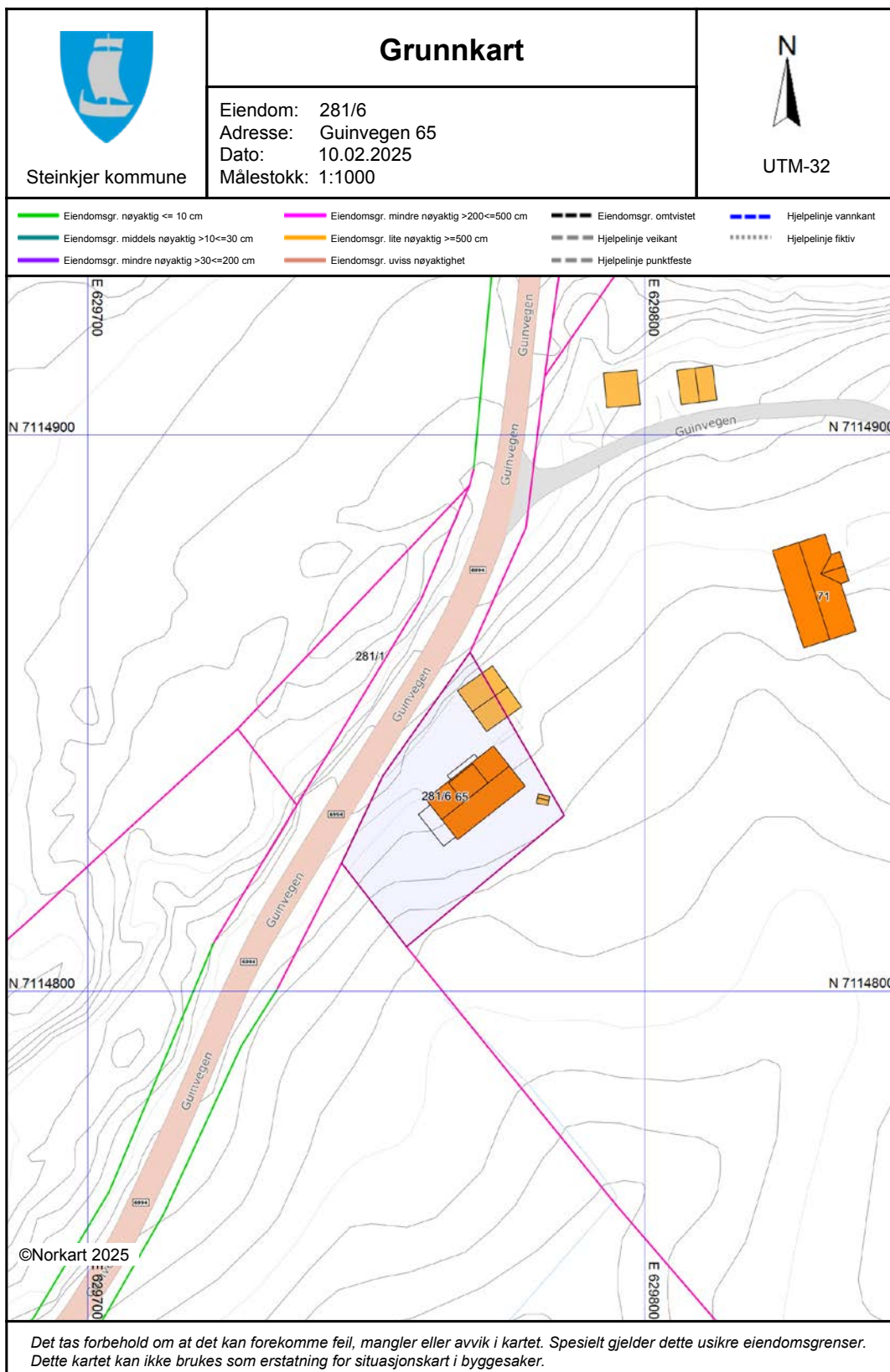
- Riss i skorsteinen i 5/6 element fra toppen

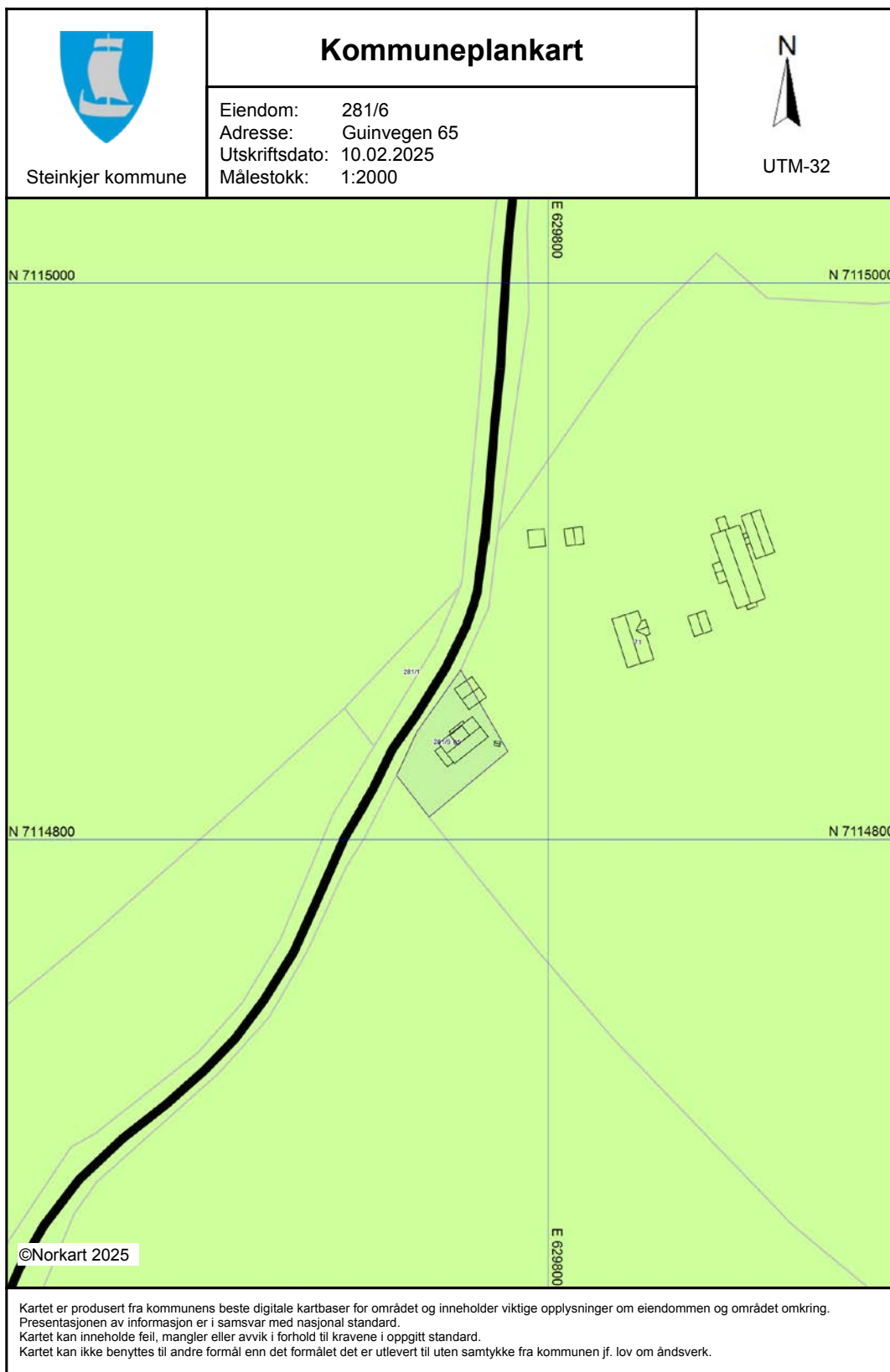
Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av oss.

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS





Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
	Båndlegging etter lov om naturvern - nåvære
	LNFR-areal - nåværende
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåvære
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende
	Gang-/sykkelveg - framtidig



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 10.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	281	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Guinvegen 65, 7732 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018001
Navn	Kommuneplanens arealdel revisjon 2018
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 051 m ² Arealbruk LNRf areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, 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 tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Guinvegen 65
7732 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre