



aktiv.

Løsbergvegen 8B, 7712 STEINKJER

**Enebolig med flott beliggenhet I
Nydelig sjøutsikt I Sen solgang I 3
soverom I 2 bad I Pent opparbeidet
hage.**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 290 000,-
Omkostn.: Kr 83 600,-
Total ink omk.: Kr 3 373 600,-
Selger: Solfrid Marie Bjugan

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1985
BRA-i/BRA Total 176/193 kvm
Tomtstr.: 744 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 439
Oppdragsnr.: 1708250169

Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere Løsbergvegen 8 B.

En attraktivt beliggende eiendom med vid utsikt utover Beitstadfjorden og meget gode solforhold med sen kveldssol. Gang/sykkelstiforbindelse inn til Steinkjer sentrum. Kort veg til skole, barnehage og idrettsanlegg på Lø.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	38
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	66
Energiattest	71
Nabolagsprofil	77
Tinglyst erklæring	80
Kommunale avgifter	81
Vedtak fra kommunen	82
Tegninger mottatt fra kommunen	86
Sammendrag fra boligmappe	92
Reguleringsplankart	93
Reguleringsbestemmelser	95
Budskjema	109

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 176 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 193 m²

TBA: 75 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 85 m²

1. etasje

BRA-i: 91 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

75 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

744 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 744 kvm.

Tomten er pent opparbeidet og beplantet med plen, busker og frukttrær.

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

Meget flott beliggenhet i Sørli med gode solforhold og nydelig sjøutsikt.

Gang/sykelstiforbindelse inn til sentrum. Kort veg til skole og barnehage på Lø.

Adkomst

Ta av mot Løsbergvegen ved Tesla sitt salgsanlegg i Sørli. Boligen får du så etter ca. 150 meter på din venstre side. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Boligen ligger i et etablert boligfelt med spredt bebyggelse av eneboliger og rekkehus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Lø barnehage (1-5 år) 1.6 km

Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) 2.6 km

Kringla friluftsbarnhage (1-5 år) 3.4 km

Skoler

Lø skole (1-7 kl.) 1.3 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 4.4 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 5.7 km

Steinkjer vgs. 4.4 km

Mære landbruksskole 9.7 km

Bygningssakkyndig

Takst Midt AS/Jan Inge Kristiansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss kjeller. Boligen har grunnmur av lettklinker og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.

Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med takstein.

Det er etablert en frittstående garasje ved boligen.

Jfr. opplysninger fra eier deles garasjen med naboeiendommen. Garasjen er innvendig adskilt i 2 rom.

Det bemerkes at store deler av garasjen er oppført på naboeiendommen.

Avtalemessige/tinglyste forhold vedrørende rettigheter for bruk/disponering er ikke nærmere undersøkt.

Garasjen har støpte gulv, og overbygning av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med stående trekledning.

Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med profilerte plater.

Adkomst via en ytterdør og en vippeport.

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje på overflater og bygningsdeler, samt skjevheter og ujevnheter.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med "Takkanstruksjon/Loft".

Taket er tekket med takstein, opplyst fra byggeår.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er registrert økende værslitasje, stedvis mosebegroelse.

Konsekvens/tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:

Vedlikeholdstiltak må påregnes

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av metall og plast.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

- Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje. Stedvise skjevheter/ujevnheter.

Det er ikke etablert snøfangere etter dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

- Tiltak:

Snøfangere må etableres for å ivareta dagens krav.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med

tømmermannskledning.

Jfr. opplysninger fra selger er det byttet kledning på en gavlvegg i 2016.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje på overflater, stedvise oppsprekninger og enkelte påkjente bord.

Mangelfull luftespalte og smådyrsperre bak kledning.

Skade/heng i kassebord ved raft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking".

Kaldtaks-konstruksjon i saltaksform, oppført med takstoler, undergurter opphengt i wire mot møne.

Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med luftespalter langs raft.

Undertak av plater.

Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis mangelfulle luftespalter langs raft. Dette medfører økt risiko for fukt-/kondensproblematikk på kaldloft.

Stedvise misfarginger med svertesopp i undertak.

Store åpninger i undertak rundt rørgjennomføringer.

Ingen unormale fuktforhold registrert ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Lufting bør utbedres.

Vinduer:

Vinduer er i all hovedsak åpningsvinduer med 3-lags isolerglass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmen og omramminger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer.

Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Vinduer har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og utskiftninger.

Dører - 2:

Utadslående balkongdør på stue, med 3-lags isolerglass i lav brystning, fra byggeår.

Utadslående ytterdør i tett utførelse ved kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med påkjente karmen og omramminger, avskalinger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Dørene har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og utskiftninger.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er etablert en veranda og en terrasse, oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke.

Strekkmetalltrapp ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende alders- og værslitasje på utsatte områder. Lokale skjevheter og ujevnheter.

Rekkverkshøyder ivaretar ikke dagens sikkerhetskrav.

Mangelfullt rekkverk på utvendig trapp mellom veranda og terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Rekkverk må etableres og utbedres for å ivareta dagens forskriftskrav.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.

Det er målt opp mot 30 mm avvik i horisontalplanet i 1. etasje. Lokale skjevheter i begge etasjer.

Det bemerkes at det er utført målinger ved tilfeldige målepunkt, ytterligere skjevheter ut over registrerte forhold kan derfor forekomme.

Konsekvens/tiltak

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

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering".

Rom under terreng har i hovedsak påforede gulv og vegger kledd med plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at store deler av yttervegger og gulv i rom under terreng er påforet innvendig.

Det er registrert stedvis forhøyede utslag ved fuktsøk med kapasitiv måling på fritt eksponerte overflater, samt saltutslag og avskalinger.

Utforede og kledd yttervegger og gulv i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Hulltaking er foretatt på utforet yttervegg i kjellerbod.

Piggmålinger i utforet vegg mot terreng viser verdier på 20 %.

Dette betraktes som fuktig trevirke, med skadepotensiale.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-17% betegnes som tørt trevirke.

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Det er registrert bruk av svartpapp mellom grunnmur og utforing.

Dette var normalt før i tiden, men ikke anbefalt metode i dag grunnet økt fare for kondensering i sjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt utbedringstiltak og tiltak mot videre fuktinntrengning.

Innvendige trapper:

Innvendig trapp mellom etasjer er en repostrapp med åpne stusstrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk og håndløper bør utbedres for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

Innvendige dører:

Innvendige dører er en kombinasjon av finerte glatte dører og profilerte heltredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm/terskel, og har behov for justeringer. For øvrig normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer/justeringer.

1. etasje - Bad

Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende alders- og bruksslitasje på overflater. Stedvise riss i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall mot sluk og overrenningshøyde ivaretar ikke gjeldende krav.

Skade i en gulvflis, samt stedvise riss, slitasjer og misfarginger i flisefuger.

Bom i gulvfliser på flere områder.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Rommet fungerer med avviket, men bruker må være oppmerksom på forholdet.

Mangelfullt fall mot sluk medfører økt fare for følgeskader ved evt. lekkasjer.

Bom i fliser medfører økt fare for skader/sprekkdannelser ved slag eller andre ytre påkjenninger på overflatene.

Vedlikeholdstiltak og lokale utbedringer.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Eldre sluk.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

• Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Med hensyn til alder på sluk, tettesjikt og overflater anbefales etablering av tett dusjkabinett med kontrollert avrenning mot sluk.

Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

• Det er avvik:

Sluk er avgrenset med tett bunnlist ved dusjvegger. Denne løsningen medfører økt risiko for følgeskader ved evt. lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Tiltak:

• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det bør etableres fri avrenning mot sluk fra samtlige sanitærinstallasjoner.

1. etasje - Vaskerom

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må oppgraderes for å ivareta gjeldende krav til våtrom og aktuell bruk.

1. etasje - Kjøkken

Overflater og innredning

Kjøkkenet er opplyst fra 2001.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.

Benkeplater med vask.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og et kjøleskap, integrert koketopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasje, stedvis hakk, sår og svellinger i enkelte skrog og fronter.

Stedvis fuktpåkjent benkeplate.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Tekniske installasjoner

Vannledninger:

Synlig del av vanninntak i matbod i kjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber.

Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på inntaket.

Det bemerkes at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.

• Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast.

Det bemerkes at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder er plassert på bod i kjeller, denne rommer ca. 200 liter og er fra 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

Konsekvens/tiltak:

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert på gang i 1. etasje.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

Det foreligger samsvarserklæringer for deler av anlegget.

Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder. Det foreligger dokumentasjon på deler av anlegget.

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk

videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng".

Dreneringen er fra byggeåret.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis forhøyede fuktverdier i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak:

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at store deler av grunnmur er igjenkledd både innvendig og utvendig, og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er registrert stedvise rissdannelser, avskalinger, misfarginger og saltutslag.

Deler av synlig grunnmur er utvendig kledd med eternittplater. Eternitt inneholder asbest, som må påregnes sanert som farlig avfall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

Terrengforhold:

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på bad og kjøkken samtidig ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

Forhold som har fått TG3:

1. etasje - Vaskerom

Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerom i 1. etasje er opplyst fra byggeår.

Rommet har gulv uten gulvvarme.

Oppvarming via stråleovn på vegg.

Gulv er belagt med beleg, vegger har plater og himling har himlingsplater.

Innredet med en utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr.

Sluk og membran/tettesjikt nærmer seg forventet levetid.

Rommet er ikke bygd som tett våtrom, og tilfredsstiller ikke dagens krav og normer for slik bruk. Det er ikke benyttet fuktbestandige veggoverflater.

Stedwise skruelhull, sprik i enkelte plateskjøter, folieslipp i himlingsplate.

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk.

Mangelfullt fall mot sluk, samt manglende overrenningshøyde.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsoner). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak:

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Kjeller - Bad

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet i kjeller er fra byggeår.

Opplyst byttet gulvfliser, ukjent år.

Oppgradert med nyere dusjkabinett.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har våtromstapet og himling har himlingsplater.

Innredet med en vegghengt servant, et gulvmontert wc og et dusjkabinett.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr.

Sluk og membran/tettesjikt nærmer seg forventet levetid.

Stedwise utette skjøter og overgnager på tapet.

Ukjent vedrørende tettesjikt/tetthet i overganger gulv-vegg.

Rommet mangler mekanisk avtrekk og tilluftsløsning.

Ujevne fallforhold. Fall mot sluk ivaretar ikke gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak:

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Lovlighet

Enebolig

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

Kjeller: Rom angitt som hobbyrom på byggemeldte tegninger er oppdelt i flere boder.

Opprinnelig badstue er innlemmet i bad. Dette vurderes å ikke være søknadspliktige endringer.

Garasje

Det foreligger ikke tegninger.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Jan Inge Kristiansen, datert 18.06.2025. 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: Sprekk i flis på badet i 1. etasje.

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

Ja

Beskrivelse: Vann kom inn på bad i kjeller, utbedret av rørlegger.

Innhold

1. etasje:

Vindfang, gang, bad, soverom, stue, kjøkken og vaskerom.

Kjeller:

Gang, fore boder, to soverom og bad.

Frittstående garasje.

Standard

Normalt godt vedlikeholdt eiendom. Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Jan Inge Kristiansen, datert 18.06.2025. 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

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

-Byttet ytterkledning på en gavlvegg, samt etablert veranda i 2016.

-Nye vinduer på kjøkken og soverom i 1. etasje i 2021.

Presiseres at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Jan Inge Kristiansen, datert 18.06.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har innlagt fiberbredbånd fra NTEBB.

Parkering

Parkering på egen tomt, samt i enkel garasje som er sammenbygd med naboeiendom.

Solforhold

Meget gode solforhold med sen kveldssol.

Diverse

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 290 000

Kommunale avgifter

Kr 17 157

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendommen har vannmåler.

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 621 482

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 485 926

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 439 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/96/439:

07.05.1986 - Dokumentnr: 3762 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:96 Bnr:49

17.06.2025 - Dokumentnr: 683513 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS. Org.nr: 993 609 145. Elektronisk innsendt

11.12.1984 - Dokumentnr: 9405 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:96 Bnr:49

01.01.2018 - Dokumentnr: 11719 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:96 Bnr:439

01.01.2020 - Dokumentnr: 464979 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:96 Bnr:439

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 13.08.1985.

Det er i ferdigattesten anmerket følgende forhold:

Det mangler beslag under dør i sokkel.

Jerndrager i underetasjen må behandles mot rust.

Underetasjen er ikke innredet.

Det må innsendes reviderte tegninger for vårt arkiv.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.08.1985.

Vei, vann og avløp

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

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

Steinkjer kommune har igangsatt en prosess med å nedklassifisere kommunale veier.

Dette innebærer at drifts- og vedlikeholdsansvaret for veiene overlates til brukerne.

Grunnen forblir i utgangspunktet kommunal, men det kan forhandles om eierforhold for hver enkelt vei.

Omklassifisering, både av kommunal vei til privat vei og fra privat til kommunal, vedtas av kommunestyret etter behandling i formannskapet, og etter høring fra berørte grunneiere og brukere av vegene.

Dette er en løpende prosess og man vet derfor ikke pr i dag hvilke veier dette gjelder og hvorvidt dette blir vedtatt. Det tas derfor forbehold om at dagens adkomstvei til denne eiendom blir privatisert og at drifts- og vedlikeholdsansvaret overføres til brukerne av veien. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle

endringer/pålegg relatert til dette, herunder risikoen for alle kostnader forbundet med dette.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for E6 Vist-Figga, med tilstøtende områder datert 13.09.2006 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

3 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

82 250 (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))

83 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 389 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 392 300 (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 83 600

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital salgsoppgave
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 7 000 Tilretteleggingsgebyr

2 500 Visninger per stk. (Visninger etter avtale gjør jeg gratis)
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 500 Utlegg fotograf
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 98 690

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

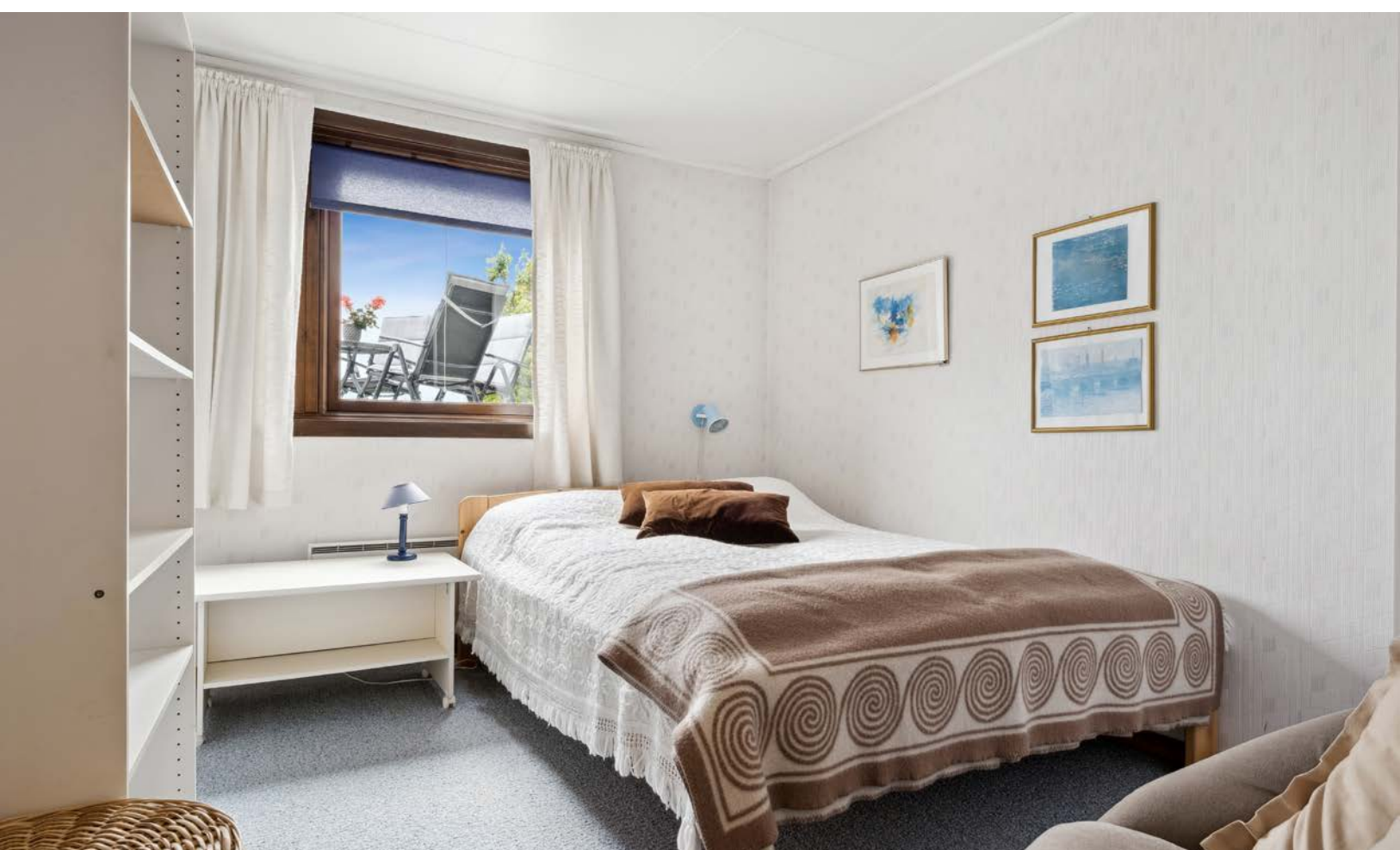
01.07.2025





















Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning

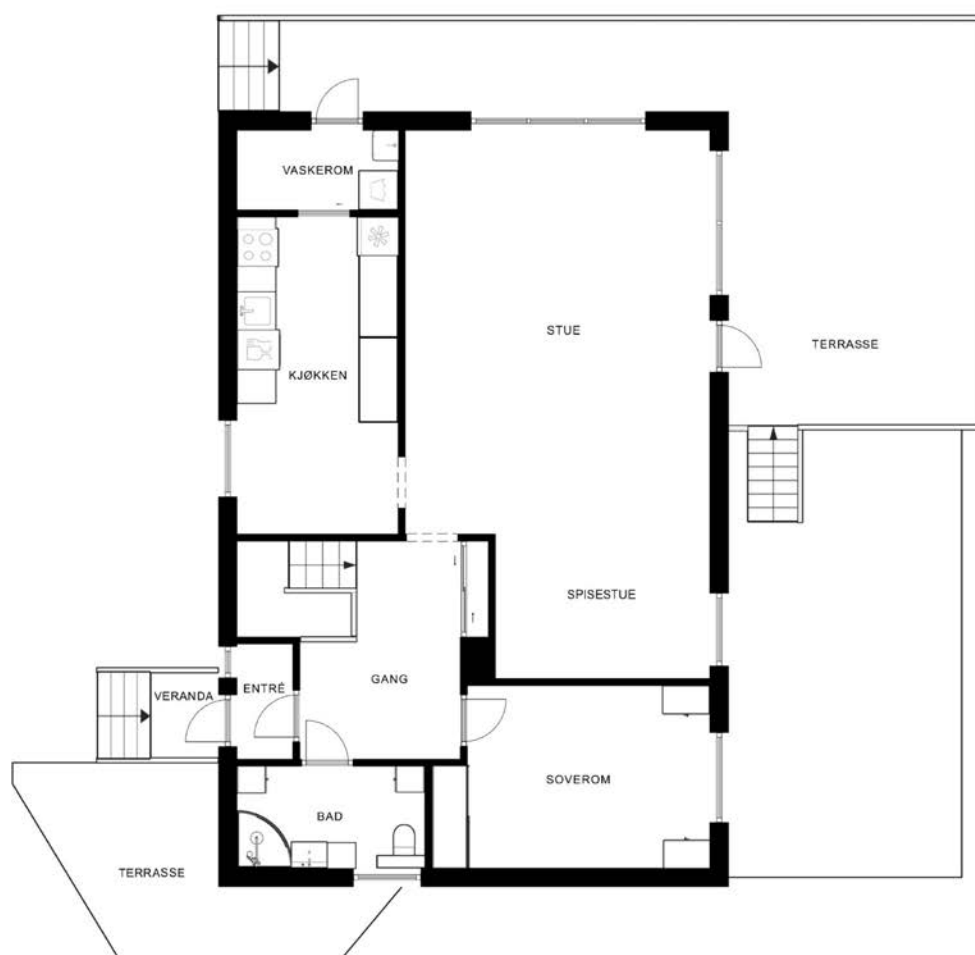


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

Steinkjer:



Ida Vassmo

Avdelingsbanksjef Steinkjer

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



Terje Bjærum Eriksen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



Ellen Marie Tørring

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



Ingrid Einang

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



Ingunn Merethe Solli

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



Lena Westrum Eidsmo

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



Verdens beste lokalbank - for deg - der du er!

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Løsbergvegen 8 B, 7712 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 96, bnr. 439

Sum areal alle bygg: BRA: 193 m² BRA-i: 176 m²



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 18.06.2025

Rapportdato: 01.07.2025

Oppdragsnr.: 21901-1343

Referansenummer: NS1039

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen

Vår ref:



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m

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

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst (Tidligere Norges Takseringsforbund).

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Stian Hallan Iversen

stian@takstmidt.no

473 74 562

Medansvarlig

Jan Inge Kristiansen

Uavhengig Takstingeniør

janinge@takstmidt.no

944 86 610



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss kjeller.
Boligen har grunnmur av lettklinker og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.
Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med takstein.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

-Byttet ytterkledning på en gavlvegg, samt etablert veranda i 2016.

-Nye vinduer på kjøkken og soverom i 1. etasje i 2021.

Presiseres at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt godt vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1985

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har oppvarming via strøm.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

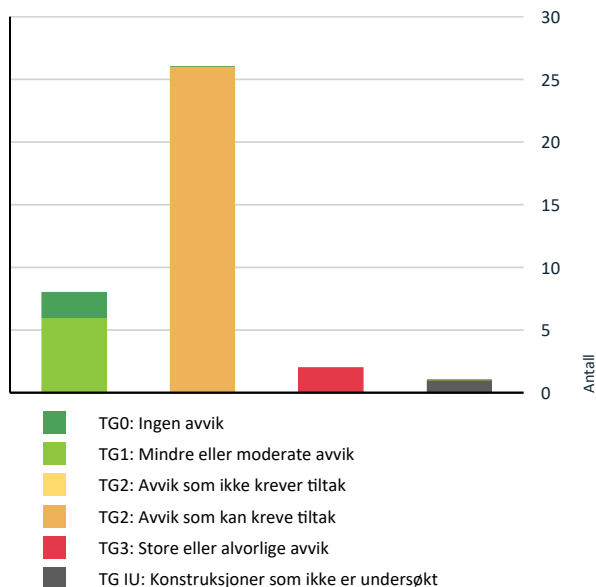
Kjeller: Rom angitt som hobbyrom på byggemeldte tegninger er oppdelt i flere boder. Opprinnelig badstue er innlemmet i bad. Dette vurderes å ikke være søknadspliktige endringer.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

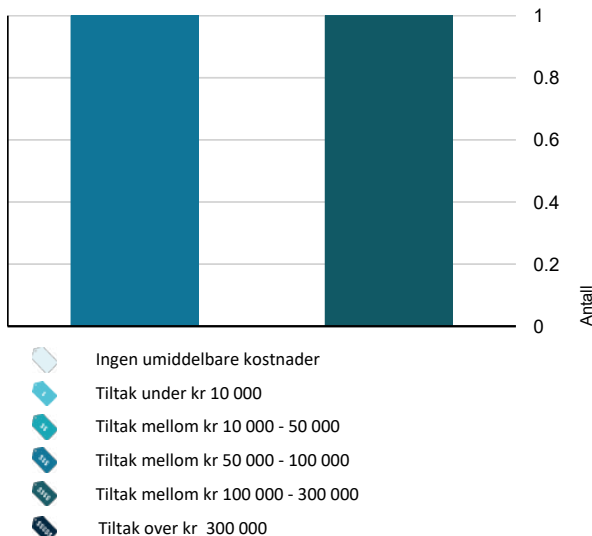
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1985

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein, opplyst fra byggeår.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er registrert økende værslitasje, stedvis mosebegrøelse.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tiltak:

Vedlikeholdstiltak må påregnes

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av metall og plast.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje. Stedvise skjevheter/ujevnheter.
Det er ikke etablert snøfangere etter dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Tiltak:

Snøfangere må etableres for å ivareta dagens krav.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med tømmermannskledning.
Jfr. opplysninger fra selger er det byttet kledning på en gavlvegg i 2016.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje på overflater, stedvis oppsprekninger og enkelte påkjente bord.
Mangelfull luftespalte og smådyrsperre bak kledning.
Skade/heng i kassebord ved raft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med takstoler, undergurter opphengt i wire mot møne.
Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med luftespalter langs raft.
Undertak av plater.
Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på soverom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis mangelfulle luftespalter langs raft. Dette medfører økt risiko for fukt-/kondensproblematikk på kaldloft.
Stedvis misfarginger med svertesopp i undertak.
Store åpninger i undertak rundt rørgjennomføringer.
Ingen unormale fuktforhold registrert ved befaringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Lufting bør utbedres.

TG 2 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak åpningsvinduer med 3-lags isolerglass, fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmen og omramminger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer.
Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.
Vinduer har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og utskiftinger.

TG 1 Vinduer - 2

Vindu på kjøkken og soverom i 1. etasje er åpningsvinduer med 2-lags isolerglass fra 2021.

TG 1 Dører

Utadslående ytterdør med integrert glassfelt i 2-lags isolerglass stemplet 2012.
Utadslående balkongdør på vaskerom, med 2-lags isolerglass i høy brystning, stemplet 2021.
Utadslående ytterdør i tett utførelse i kjeller.

Det er registrert normal vær- og bruksslitasje med hensyn til alder.

TG 2 Dører - 2

Tilstandsrapport

Utadslående balkongdør på stue, med 3-lags isolerglass i lav brystning, fra byggeår.

Utadslående ytterdør i tett utførelse ved kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med påkjente karmen og omramminger, avskalinger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Dørene har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og utskiftninger.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en veranda og en terrasse, oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke. Strekkmetalltrapp ved inngangsparti.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende alders- og værslitasje på utsatte områder. Lokale skjevheter og ujevnheter.

Rekkverkshøyder ivaretar ikke dagens sikkerhetskrav.

Mangelfullt rekkverk på utvendig trapp mellom veranda og terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Rekkverk må etableres og utbedres for å ivareta dagens forskriftskrav.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Belegg, laminat, parkett, teppe, flis

Vegger: Malte plater, strie/tapet, panel, flis

Himlinger: Himlingsplater, panel

Det er registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder. Stedvis hakk, riper og sår. Topping/svelling i skjøter på laminatgulv.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.

Det er målt opp mot 30 mm avvik i horisontalplanet i 1. etasje. Lokale skjevheter i begge etasjer.

Det bemerkes at det er utført målinger ved tilfeldige målepunkt, ytterligere skjevheter ut over registrerte forhold kan derfor forekomme.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har i hovedsak påforede gulv og vegger kledd med plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at store deler av yttervegger og gulv i rom under terreng er påført innvendig.

Det er registrert stedvis forhøyede utslag ved fuktsøk med kapasitiv måling på fritt eksponerte overflater, samt saltutslag og avskalinger.

Utføre og kledd yttervegger og gulv i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Hulltaking er foretatt på utforet yttervegg i kjellerbod.

Piggmålinger i utforet vegg mot terreng viser verdier på 20 %.

Dette betraktes som fuktig trevirke, med skadepotensiale.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-17% betegnes som tørt trevirke.

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Det er registrert bruk av svartpapp mellom grunnmur og utforing.

Dette var normalt før i tiden, men ikke anbefalt metode i dag grunnet økt fare for kondensering i sjiktet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt utbedringstiltak og tiltak mot videre fuktinntrengning.

1 TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer er en repostrapp med åpne stusstrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk og håndløper bør utbedres for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

1 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er en kombinasjon av finerte glatte dører og profilerte heltredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm/terskel, og har behov for justeringer. For øvrig normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer/justeringer.

VÅTROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Badet i 1. etasje er opplyst oppgradert i 2004.

Rommet har gulvvarme.

Gulv og vegger er belagt med flis, og himling har himlingsplater.

Innredet med en vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servantopp, et veggmontert wc og dusjvegger i hjørne.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende alders- og bruksslitasje på overflater. Stedvise riss i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fall mot sluk og overrenningshøyde ivaretar ikke gjeldende krav.

Skade i en gulvflis, samt stedvise riss, slitasjer og misfarginger i flisefuger.

Bom i gulvfliser på flere områder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med avviket, men bruker må være oppmerksom på forholdet. Mangelfullt fall mot sluk medfører økt fare for følgeskader ved evt. lekkasjer.

Bom i fliser medfører økt fare for skader/sprekkdannelser ved slag eller andre ytre påkjenninger på overflatene.

Vedlikeholdstiltak og lokale utbedringer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Eldre sluk.

Konsekvens/tiltak

- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Med hensyn til alder på sluk, tettesjikt og overflater anbefales etablering av tett dusjkabinett med kontrollert avrenning mot sluk.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er avvik:

Sluk er avgrenset med tett bunnlist ved dusjvegger. Denne løsningen medfører økt risiko for følgeskader ved evt. lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
 - Tiltak:
 - Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
 - Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Det bør etableres fri avrenning mot sluk fra samtlige sanitærinstallasjoner.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

1 TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.
Det bemerkes at hulltaking ikke er foretatt mot dusjsone, pga. tilstøtende yttervegg.

1. ETASJE > VASKEROM

1 TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Vaskerom i 1. etasje er opplyst fra byggeår.
Rommet har gulv uten gulvvarme.
Oppvarming via stråleovn på vegg.
Gulv er belagt med beleg, vegger har plater og himling har himlingsplater.
Innredet med en utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Naturlig avtrekk, tilluftspalte i dør.
Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr.
Sluk og membran/tettesjikt nærmer seg forventet levetid.
Rommet er ikke bygd som tett våtrom, og tilfredsstillende ikke dagens krav og normer for slik bruk. Det er ikke benyttet fuktbestandige veggoverflater.
Stedvis skruerull, sprik i enkelte plateskjøter, folieslipp i himlingsplate.
Det er ikke etablert mekanisk avtrekk.
Mangelfullt fall mot sluk, samt manglende overrenningshøyde.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet må oppgraderes for å ivareta gjeldende krav til våtrom og aktuell bruk.

KJELLER > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet i kjeller er fra byggeår.

Opplyst byttet gulvfliser, ukjent år.

Oppgradert med nyere dusjkabinett.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har våtromstapet og himling har himlingsplater.

Innredet med en vegghengt servant, et gulvmontert wc og et dusjkabinett.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr.

Sluk og membran/tettesjikt nærmer seg forventet levetid.

Stedvis utette skjøter og overgnager på tapet.

Ukjent vedrørende tettesjikt/tetthet i overganger gulv-vegg.

Rommet mangler mekanisk avtrekk og tilluftsløsning.

Ujevne fallforhold. Fall mot sluk ivaretar ikke gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

Tilstøtende vegger av mur.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er opplyst fra 2001.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.

Benkeplater med vask.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og et kjøleskap, integrert koketopp og stekeovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert økende bruksslitasje, stedvis hakk, sår og svellinger i enkelte skrog og fronter.
Stedvis fuktpåkjent benkeplate.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig del av vanninntak i matbod i kjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber.
Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på inntaket.

Det bemerkes at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner, og ikke er besikket utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er irr på rør.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast.

Det bemerkes at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv, og ikke er besikket utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad i 1. etasje.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert på bod i kjeller, denne rommer ca. 200 liter og er fra 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- Det er avvik:

Varmtvannsbereider er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert på gang i 1. etasje.
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer for deler av anlegget.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjøkk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

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

Ja Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder. Det foreligger dokumentasjon på deler av anlegget.

Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra byggeåret.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Vurdering av avvik:

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

Stedvis forhøyede fuktverdier i rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av lettklinkerblokker.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at store deler av grunnmur er igjenkledd både innvendig og utvendig, og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er registrert stedvis rissdannelse, avskalinger, misfarginger og saltutslag.

Deler av synlig grunnmur er utvendig kledd med eternittplater. Eternitt inneholder asbest, som må påregnes sanert som farlig avfall.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

Tilstandsrapport

TG 2 Terrenghold

Terrengholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på bad og kjøkken samtidig ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er etablert en frittstående garasje ved boligen.

Jfr. opplysninger fra eier deles garasjen med naboeiendommen. Garasjen er innvendig adskilt i 2 rom.

Det bemerkes at store deler av garasjen er oppført på naboeiendommen. Avtalemessige/tinglyste forhold vedrørende rettigheter for bruk/disponering er ikke nærmere undersøkt.

Garasjen har støpte gulv, og overbygning av trekonstruksjoner. Utvendig kledd med stående trekledning.

Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med profilerte plater.

Adkomst via en ytterdør og en vippeport.

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje på overflater og bygningsdeler, samt skjevheter og ujevnheter.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

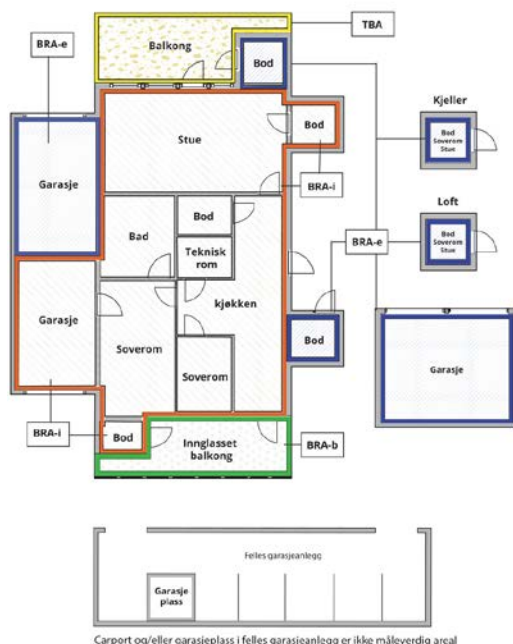
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	91			91	75
Kjeller	85			85	
SUM	176				75
SUM BRA	176				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Gang, Bad, Soverom, Stue, Kjøkken, Vaskerom		
Kjeller	Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Soverom, Soverom 2, Bad		

Kommentar

Plassbygde garderober o.l. er medtatt som P-rom i arealberegningene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kjeller: Rom angitt som hobbyrom på byggemeldte tegninger er oppdelt i flere boder. Opprinnelig badstue er innlemmet i bad. Dette vurderes å ikke være søknadspliktige endringer.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Garasje		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	132	44
Garasje	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.6.2025	Jan Inge Kristiansen	Takstingeniør
	Solfrid Marie Bjugan	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	96	439		0	744 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løsbergvegen 8 B

Hjemmelshaver

Bjugan Solfrid Marie

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt.

Ca. 3 km. til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot sjøen, samt omkringliggende bebyggelse og bygger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
715 000	1991

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.06.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	13.08.1985		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	20.06.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.11.1984		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	01.07.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/NS1039>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250169	
Selger 1 navn	
Solfrid Marie Bjugan	
Gateadresse	
Løsbergvegen 8B	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7712
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	1991
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	34
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708250169

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

Sprekk i flis på badet i 1. etasje

Initialer selger: SMB

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Renovering av bad

Arbeid utført av

Rørleggerfirma Mandelid

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Totalrenovering av badrom i 1. etasje

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

Beskrivelse

Vann kom inn på bad i kjeller, utbedret av rørlegger.

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eltilsynet har vært på kontroll i 2006.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250169

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Ny terrasse

Arbeid utført av

Steinkjer by og bygdeservice SA

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: 1708250169

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250169

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Solfrid Marie Bjugan	5ba0a08f5698f5279b2c8 61f694ef99a2cef7d8a	17.06.2025 07:33:54 UTC	Signer authenticated by One time code

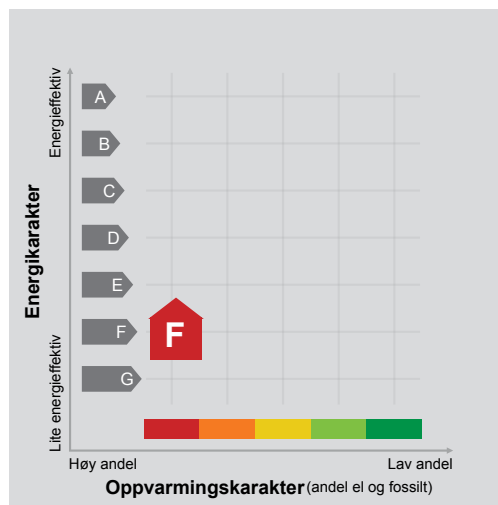
Document reference: 1708250169

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

ENERGIATTEST



Adresse	Løsbergvegen 8B
Postnummer	7712
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	439
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10785626
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-138843
Dato	23.06.2025



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

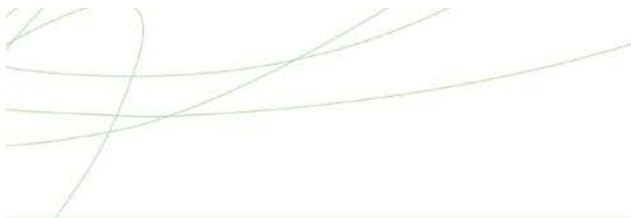
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner

- Slå el.apparater helt av

- Luft kort og effektivt

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1985
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 176
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
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 tittelen 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

Brukertiltak

Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 2: 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 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: 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 5: 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 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 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 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: 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 10: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: 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 12: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs**Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg**

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

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

Tiltak 21: 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.

Nabolagsprofil

Løsbergvegen 8B - Nabolaget Sørليا - vurdert av 65 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Sørليا	4 min
Linje 455, 640, 680, 722, 723, 733	0.3 km
Steinkjer stasjon	5 min
Linje F7, R70	2.6 km
Namsos lufthavn	1 t 12 min
Trondheim Værnes	1 t 18 min

Skoler

Lø skole (1-7 kl.)	15 min
160 elever, 9 klasser	1.3 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	8 min
499 elever, 37 klasser	4.4 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min
293 elever, 17 klasser	5.7 km
Steinkjer vgs	8 min
750 elever, 44 klasser	4.4 km
Mære landbruksskole	8 min
165 elever	9.7 km

«Stille, landlig, bra skole, ikke så langt unna byen»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

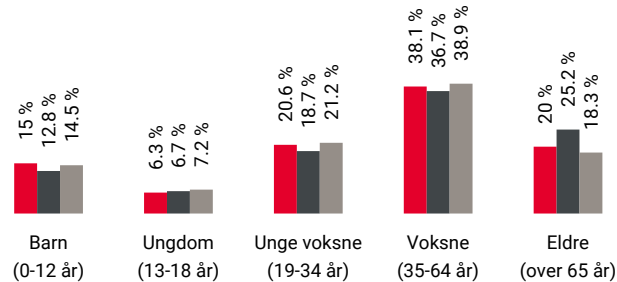
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sørليا	1 243	544
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lø barnehage (1-5 år)	19 min
77 barn	1.6 km
Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år)	4 min
53 barn	2.6 km
Kringla friluftsbarnhage (1-5 år)	3 min
42 barn	3.4 km

Dagligvare

Kiwi Sannan	4 min
Rema 1000 Sørsia	5 min
Post i butikk, PostNord	2.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

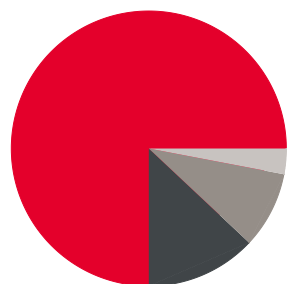
⚽ Lø skole 13 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.1 km

⚽ Sørli IL kunstgress Grong Sparebank 13 min 🚶
Fotball 1.1 km

🚴 Motus Treningssenter 4 min 🚗

🚴 3T-Steinkjer 5 min 🚗

Boligmasse



■ 75% enebolig
■ 13% rekkehus
■ 9% blokk
■ 3% annet

«Godt å bo her, stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

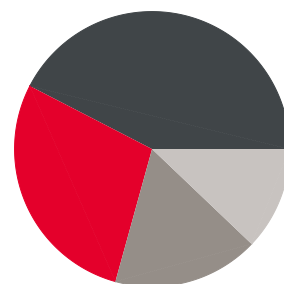
5 min 🚗



Vitusapotek Elgen

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 28% i barnehagealder
■ 42% 6-12 år
■ 17% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



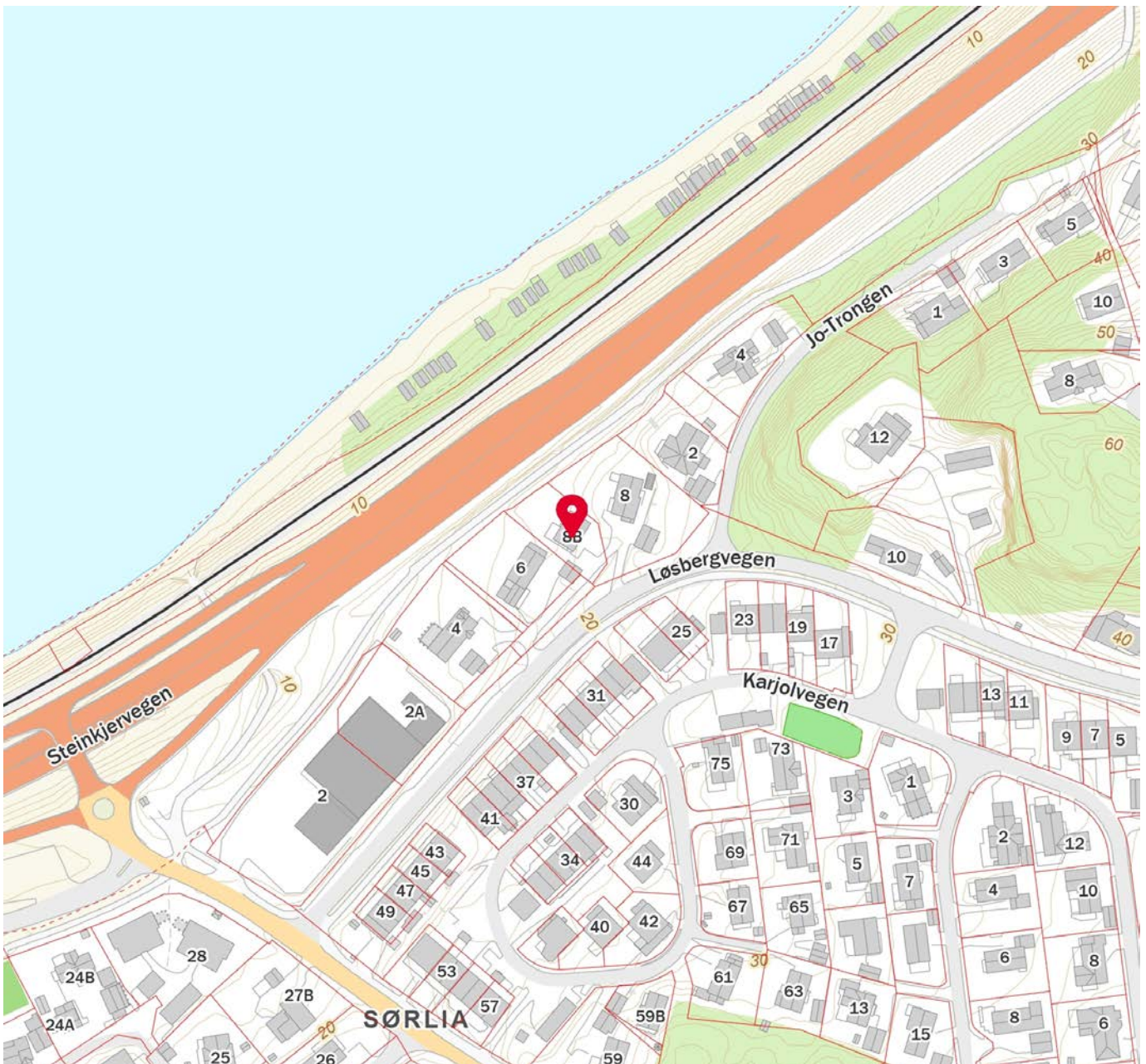
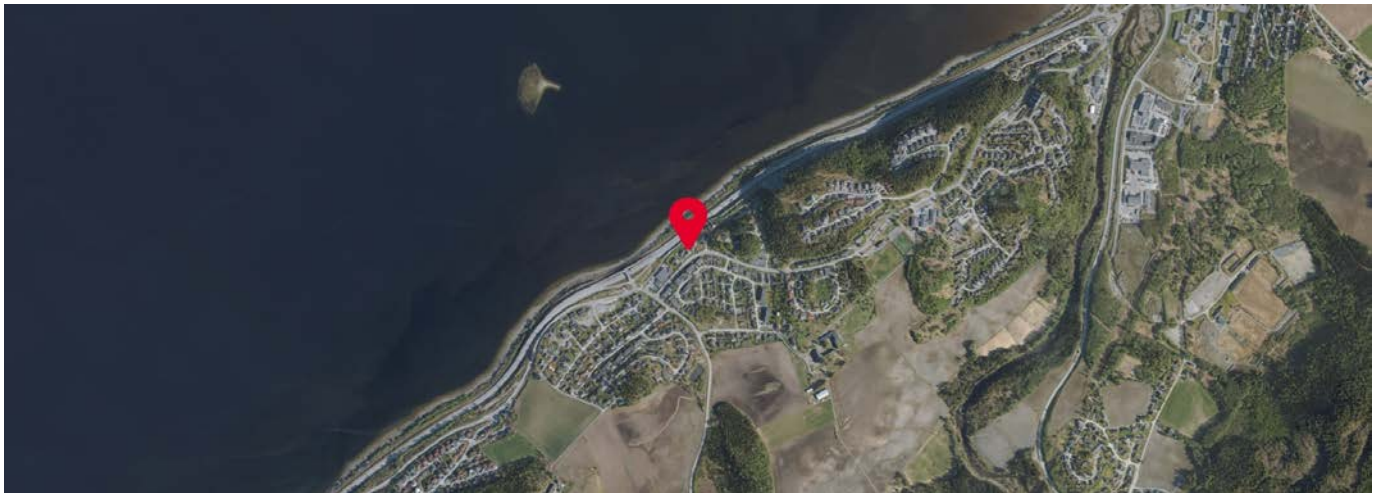
0%

46%

■ Sørli
■ Steinkjer
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



DAGBOKFØRT
07 MAI 86 03762
SØRENSKRIVEREN I
INDERØY

E R K L Æ R I N G

Undertegnede eiere av gnr. 96, bnr. 439 erklærer herved
at eieren av eiendommen gnr. 96, bnr. 49 har vegrett over
vår eiendom. Denne erklæring kan tinglyses på vår eiendom.

Steinkjer, den 2.4.86.

Turid Brandtszægg
.....
Turid Brandtszægg

Reidar Kristiansen
.....
Reidar Kristiansen

Tore Kristiansen
.....
Tore Kristiansen

Irene Aalberg
.....
Irene Aalberg



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 96

Bnr: 439

Adresse: Løsbergvegen 8 B

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 362,40	Basert på siste års forbruk	65 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 870,70	Basert på siste års forbruk	65 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 120,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 9 341,10		
	25% mva.	Kr. 2 335,28		
	SUM inkl. mva.	11 676,38		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	5 481,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 17 157,38		

Vannmålerstand pr 01.01.2025:	1925 m3
Totalt utfakt. forskudd 2025:	32 m3

STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK ETAT

BYGNINGSSJEFEN



Terje Simonsen
Løsbergvegen 8 a

7700 STEINKJER

BS872535

UR/tv

Steinkjer, den 7.7.87

VEDR. DERES SØKNAD OM BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 14.6.85, NR. 77, FOR EIENDOMMEN LØSBERGVEGEN 8 A, GNR. 96, BNR. 439.

Deres søknad datert: 19.6.87

Arb. art: tilbygg
veranda

Byggets art: Bolig

Bto.gr.areal: 20 m²

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 29.5.85 - sak 72/85 - (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse.

Merknader/orientering:

Veranda anbefales utført i trykkimpregnerte materialer.

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes for kontroll. ./.. Vedlagt oversendes skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes returnert hertil i undertegnet stand før byggestart.

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Dette dokumentet er ikke å betrakte som byggetillatelse. Byggetillatelsesdokument og godkjente tegninger skal avhentes ved BYGNINGSSJEFENS KONTOR, BRANNSTASJONEN, mot framvisning av kvittering for betalt gebyr kr.220,-.

Beløpet bes innbetalt til kemneren i Steinkjer med vedlagte postgiroblankett, eller til bankgirokonto 4410 06 00444.

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

u. R.
Ulf Rossen

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

bygn.sjef
Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR. 4352/84.
BMH/AaTr.

Ragnar Kristiansen,
Løsbergvegen 8,
7700 Steinkjer

Bolig på Løsbergvegen 8 A - Sørliå.

Byggemelding datert 9.10.84 er mottatt.
Nabovarsel er sist datert 6.11.84. Merknader er ikke mottatt.

Boligen er et Moelven seksjonshus, type MKA. 400, og har en brutto grunnflate på ca. 101 m².

Det skal oppføres i 1 etasje + kjeller/sokkeletasje.
I tillegg er det et disponibelt loftsareal på ca. 62 m².

Minste avstander til midtlinje E-6 og tømtegrense er henholdsvis 34,0 m. og 2,0 m. Det foreligger skriftlig erklæring fra ny eier av Løsbergvegen 8 vedr. tillatelse til oppføring av bolig i 2 m. avstand fra grense.

Avstand til bolig på nr. 8 blir noe over 8,0 m.

Fradeling av tomta er godkjent ved bygningssjefens skriv av 21.11.84.

Med henvisning til ovenstående og med hjemmel i bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 30.11.83 - sak 424/83 - (delegasjon av myndighet) godkjennes byggemeldingen på følgende vilkår:

1. Sanitæranlegget skal av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart.
Vann og avløp skal tilknyttes/føres til kommunale ledninger i Løsbergvegen.
2. Vaskerom, bad, w.c. og kjøkken må ventileres over tak.
3. Grunnmur rundt oppholdsrom i sokkel må under terreng beskyttes med plast grunnmurplate(" Platon" eller tilsv.).
4. Garasje må anmeldes særskilt når bygging blir aktuell.
Takform, takfall, takteking og utvendig panel må være som for bolig.
5. Varmeisolasjon og vindtetthet må være i samsvar med byggeforskriftene av 4.11.80, kap. 54.
6. Montering av ovn og oppføring av brannmur skal være i samsvar med byggeforskriftenes kap. 40:22.
7. Atkomst skal skje via eksisterende fellesavkjørsel fra Løsbergvegen.

Merknad:

- A. Ved eventuell framtidig byggemelding for garasje, bør denne vurderes plassert parallelt med bolig som innstiplet på situasjonsplan.
- B. Alternative plasseringer av pipe bør vurderes. Eventuelle reviderte tegninger bes innsendt.
- C. Det bør velges en annen vindustype og -plassering i w.c.-rom 1. etasje, da inntegnet vindu kommer i konflikt med bærestolpe for takoverbygg. Revidert tegning bes innsendt.

Saken refereres i bygningsråd 4. desember.

De bes gi beskjed hertil om utstikking og kontroll.

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

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

Steinkjer, den 21. november 1984.

Ulf Rossen
bygn.sjef

Bård M. Hallan
avd.arkitekt

Gjenpart: Moelven Brug A/S v/Stig Aaseng

STEINKJER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

BYGNINGS-AVDELINGEN
EIENDOMS-AVDELINGEN
OPPMÅLINGS-AVDELINGEN



Ragnar Kristiansen,
Løsbergvegen 8,
7700 Steinkjer

J.nr. 3329/85. JTE/Tr. 7700 Steinkjer, den 13. august 1985.

Ferdigattest for enebolig - Løsbergvegen 8. 96/439

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted 9.8.85 hvor De selv var tilstede.

Med hjemmel i bygningslovens § 99 (ferdigattest) og kommunestyrets vedtak av 29.5.85- sak 72/85- (delegasjon av myndighet) utstedes med dette ferdigattest for ovennevnte bygg.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

Det mangler beslag under dør i sokkel.
Jerndrager i underetasjen må behandles mot rust.
Underetasjen er ikke innredet.

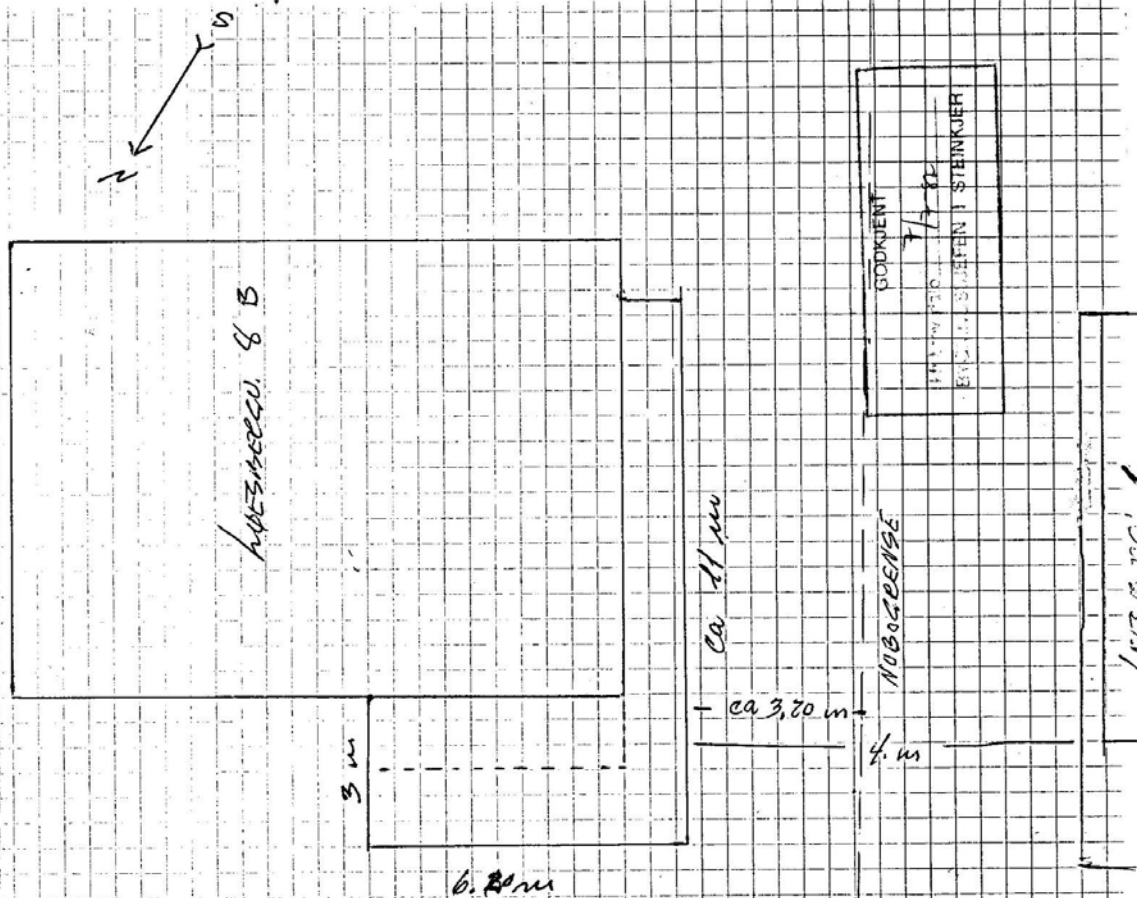
Det må innsendes reviderte tegninger for vårt arkiv.

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

Gjenpart: A/S Moelven Bruk, v/Frank Åser, 2391 Moelven

Som det fremgår av skissen er balkongen jeg har nu 5 x 1.5 m, dette er jo ingen ting å være på, derfor ønsker jeg å utvide slik at det kan være plass for noen mennesker til en kaffekos, samtidig som jeg vil ha adgang til altanen fra vaskerommet.





FASADE



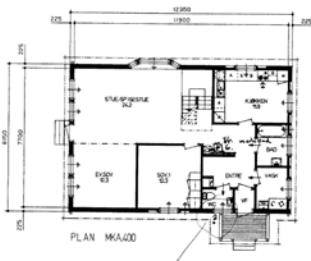
GAVL



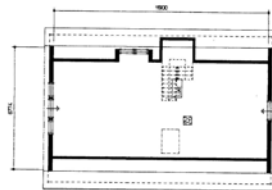
FASADE



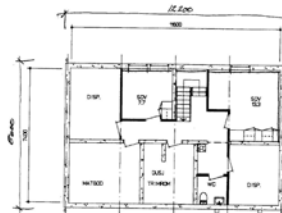
GAVL



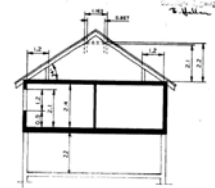
PLAN MÅAOD



PLAN LOFTETASJE

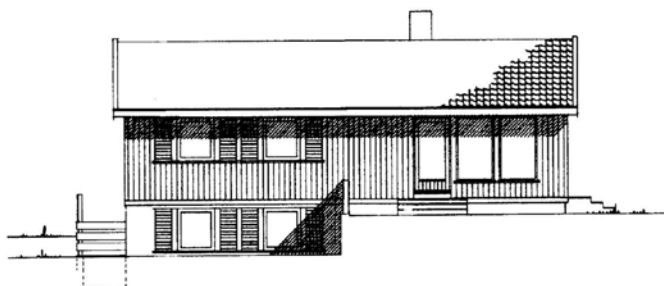


MIDLERTIDIG FUNDAMENTPLAN

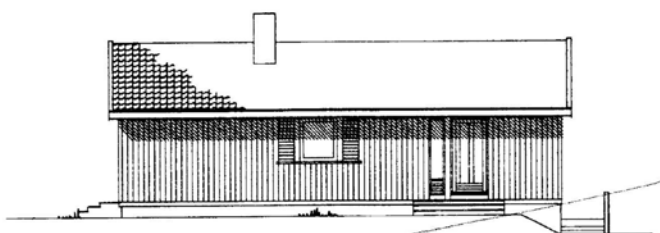


BRUKSAREAL, BRU	BEGRENET AREAL BA
POUSERPLAN, 90,8 m ²	91,8 - 10 - 91,8 m ²
LOFT, 80,8 m ²	
ISJELLER, 80,8 m ²	89,8 - 0,2 - 17,2 m ²
SUM BRU, 252,4 m ²	SUM BA, 109 m ²

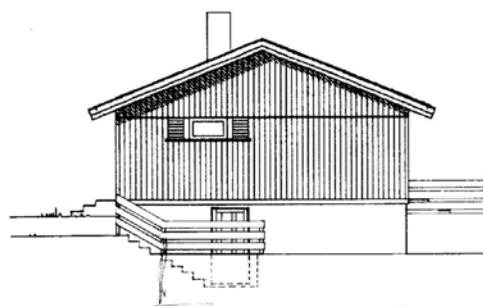
MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE 1 MÅAOD				PLANER	
BYGNING: RANGFØRSTANGELØSBERG OG TØS STENHUS				SNITT OG	
BYGNINGS LØSBERG OG TØS STENHUS				FASADER	
				DOKUMENT AV	
TEK.	SAKS	N	MOELVEN	AV MOELVEN BRUG	NR.
TEK.	BRUG	1:100		200 BRUG	2.17251-3
				TELEFON 0601 0800	



FASADE



FASADE



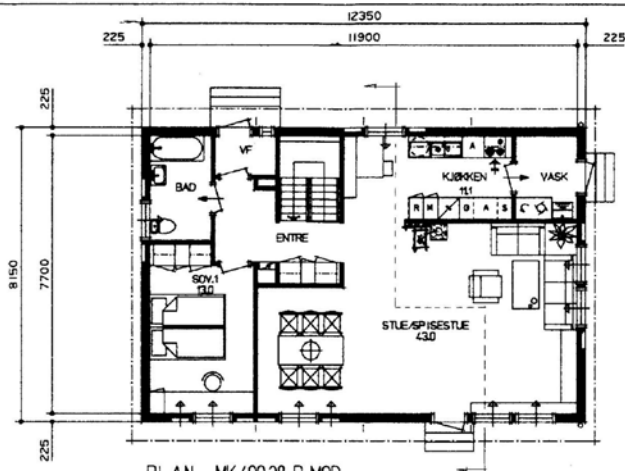
GAVL



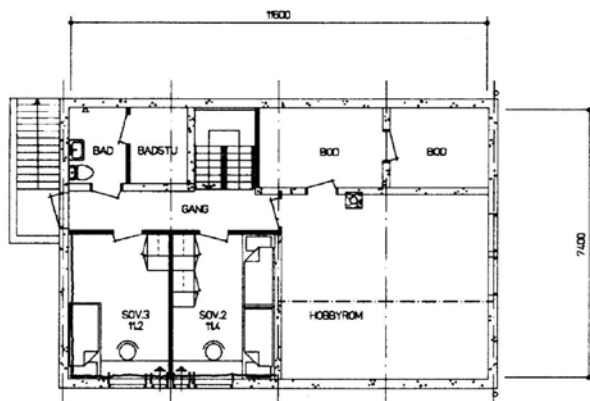
GAVL

Sak nr. 6/12 1984
godkjent den 6/12 1984
Konf. brev av Steinkjer Bygningråd
B. Hallan

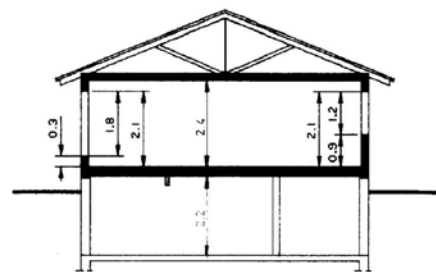
MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE : MK400.28-P-MOD				FASADER	
BYGGHERRE : RAGNAR KR. LØESBERGMEIEN & 7700 STEINKJER				ERSTATNING FOR	
BYGGEPLASS : LØESBERGMEIEN & 7700 STEINKJER				ERSTATTET AV	
TEGN.	DATO	M ²	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG	NR.
KONF.	BYGGJ.	1 : 100		2391 MOELV	
				TELEFON 10651 68000	2.17261-19



PLAN MK400.28-P-MOD



MIDLERTIDIG FUNDAMENTPLAN
MÅ IKKE BENYTTES SOM ARBEIDSTEGNING



SNITT

Sak nr. 6/12 1987
godkjent den 6/12 1987
Konf. brev av
Steinkjer Bygningråd
B. Hallen

BRUKSAREAL BRA :	BEREGNET AREAL BA :
HOVEDPLAN 91.6 KVM	BA 91.6 X 1.0 = 91.6 KVM
KJELLERPLAN 85.8 KVM	85.8 X 0.2 = 17.2 KVM
SUM BRA 177 KVM	SUM BA 109 KVM

MOELVEN SEKSJONSHUS TYPE : MK400.28-P-MOD

BYGGHERRE : RAGNAR NR. LØESSBERGVEIEN 8, 7700 STEINKJER

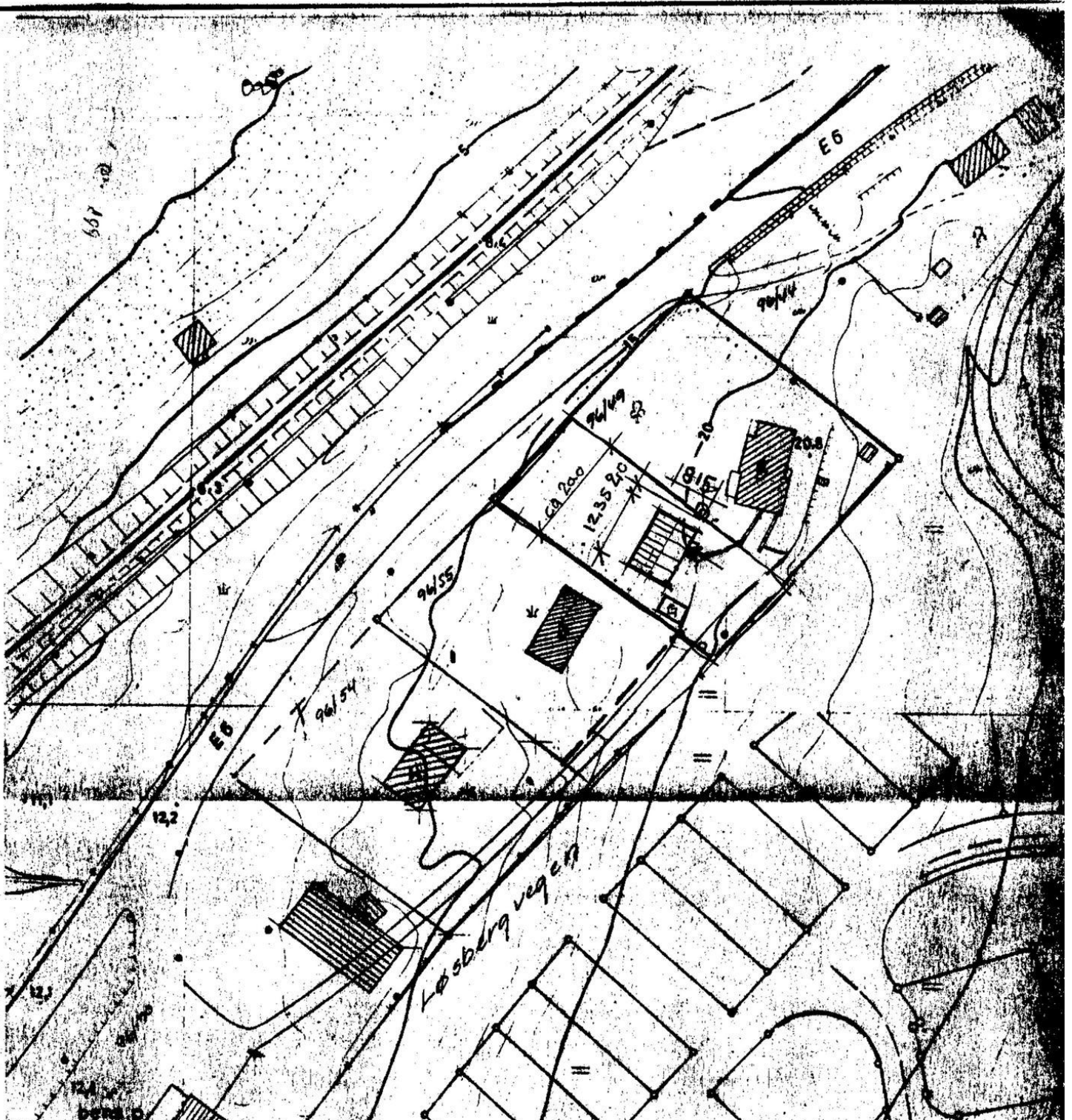
BYGGEPLASS : LØESSBERGVEIEN 8, 7700 STEINKJER

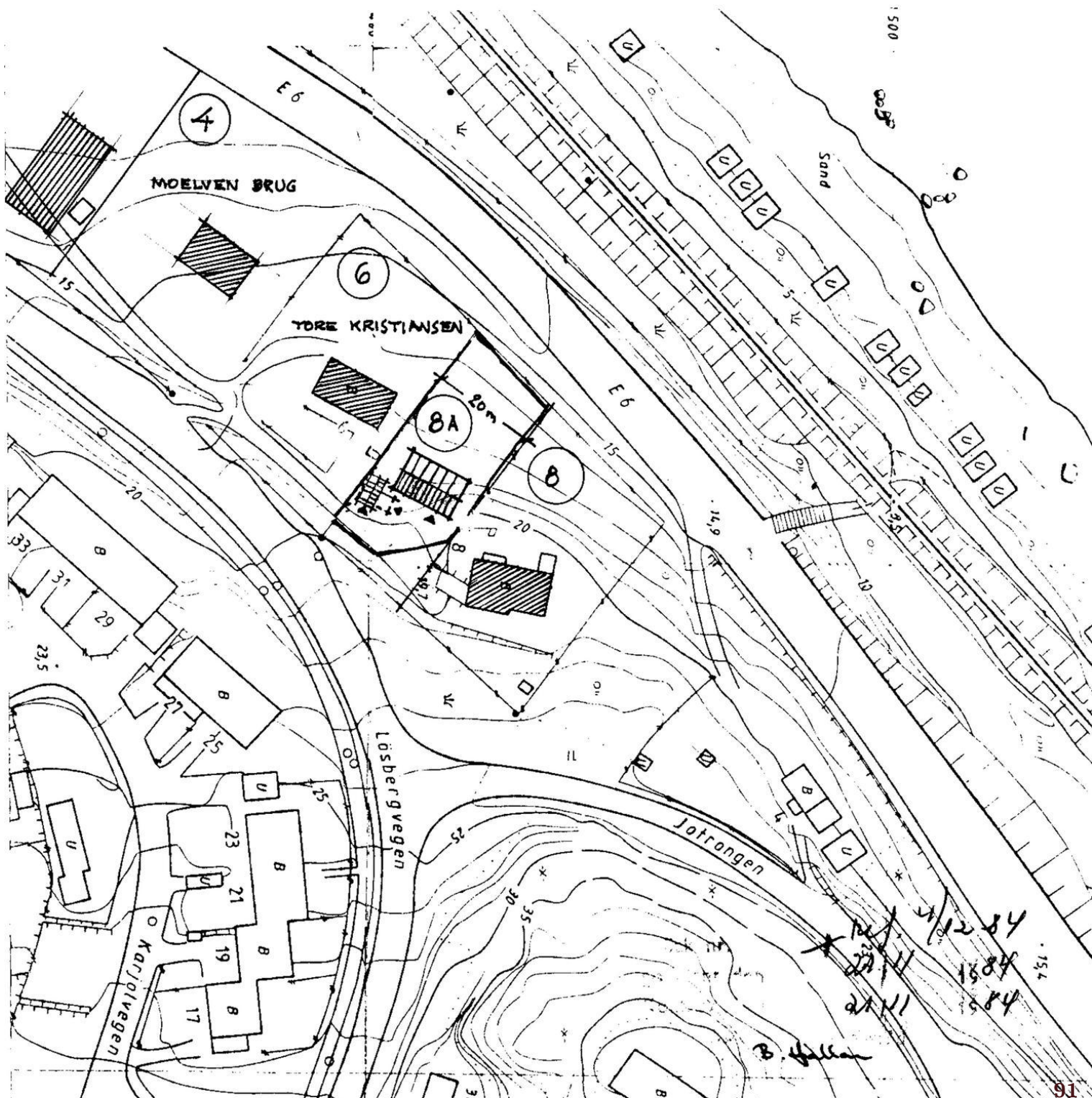
PLANER
OG SNITT

ERSTATNING FOR

ERSTATTET AV

TEGN.	DATO	M:	MOELVEN	A/S MOELVEN BRUG	NR.	REV.
KONF.	0000J.	1 : 100		2391 MOELV	2.17261-18	
				TELEFON 10651 68000		







SAMMENDRAG



Boligmappennummer: ABL7423
Matrikkel: 5006-96/439/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Solfrid Marie Bjugan



Adresse:
Løsbergvegen 8 B,
7712 STEINKJER

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 8 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Sluttkontroll R1 IM	ELPROS AS	Elektriker	2022-02-04
NELFO Risikovurdering R1 IM	ELPROS AS	Elektriker	2022-02-04
NELFO Samsvarserklæring	ELPROS AS	Elektriker	2022-02-04
Dokumentasjon av måleresultater 9 kurser - - 16.02.2018 08:	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2018-02-20
NELFO Rapport fra risiko. og slutt IM - - 16.02.2018 08:08:	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2018-02-20
NELFO Samsvarserklæring IM - - 16.02.2018 08:07:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2018-02-20
NELFO Rapport fra risiko. og slutt. IM - - 14.09.2017 10:54	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2017-10-01
NELFO Samsvarserklæring IM - - 14.09.2017 10:45:00	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2017-10-01

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer, annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning

Dato: 04.05.2010
Saksnr/Løpenr: 2010/160-12211/2010
Klassering: L12

**REGULERINGSPLAN E6 VIST-FIGGA, MED TILSTØTENDE OMRÅDER.
REGULERINGSBESTEMMELSER, SIST REV.29.04.10.**

Bestemmelsene er endring av bestemmelser godkjent av kommunestyret 14.12.05 og 13.09.06.

Revisjon:

I hht. formannskapetets vedtak 29.04.10 (Gjelder pkt. 2.1 Byggeomr. næringsareal).

REGULERINGSBESTEMMELSER

Disse reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist på plantegningene med reguleringsgrense. Reguleringsplanen består av tegningene A1 - A3.

1. Generelt.

1.1 Planområdet

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankartet. Arealene skal nyttes til de formål planen angir. Innen planområdet er arealene regulert til følgende formål:

- Byggeområder - boliger, næringsvirksomhet, fritidsbebyggelse
- Offentlige trafikkområder - kjørevege, gang-/sykkelveg, sideareal, jernbane, støyskjermer, støyvoller.
- Fellesområder – felles avkjørsler
- Friområder – friområde land, friområde sjø
- Spesialområder - frisiktsone, vegetasjonsbelte, kommunaltekniske områder, fornminne, private veger, friluftsområder.
- Kombinerte områder – friområde/veg, boligområde/veg, friområde vatn/veg, friområde/jernbane, forretningsområde/veg, jernbane/ fellesavkjørsel, veg/ fellesavkjørsel, trafikk/ landbruk, trafikk/ friluftsområde.

1.2 Støyskjerming

Innen planområdet skal det etableres støyskjermingstiltak slik at det oppnås tilfredsstillende verdier i hht. Miljøverndepartementets gjeldende retningslinjer. Dette gjelder både for bebyggelse innen og utenfor planområdet. Ekvivalentnivå for utendørs oppholdsareal ved bolig skal ikke overskride 55 dBden. For eksisterende boliger der skjermingstiltak for å oppnå dette nivå vil medføre vesentlige negative forhold vedrørende estetikk, manglende utsikt eller annet, kan det på grunnlag av helhetlige

vurderinger aksepteres ekvivalentnivå for boliger på inntil 60 dBden. Grense for ekvivalent innenivå for boliger på 30 dBden i hht. NS 8175 klasse C skal ikke overskrides. Plassering av støyskjermingstiltak er vist på plankartet.

De eiendommer hvor utendørs ekvivalent støynivå kan ligge mellom 55 og 60 dBA er følgende: gnr/bnr 15/1, 15/2,3, 17/7, 17/1, 18/31/, 18/1 f6, 18/1 f4, 18/65, 95/7, 95/57, 95/20, 96/32, 96/3, 96/428, 96/488, 96/19 og 96/208.

Nødvendige skjermingstiltak skal gis en tiltalende utforming, med krav til estetisk tilfredsstillende løsninger på linje med krav til bebyggelsen. Skjermingstiltak skal ferdigstilles samtidig med veganlegg.

1.3 Kulturminner.

Før iverksettingen av tiltak knyttet til bygging av ny E6 mellom Figga og Vist (mellom profil -600 og profil 1300) skal det foretas arkeologisk gransking av de berørte automatisk fredete kulturminner i planområdet (dette gjelder følgende ID-nr.: 94174, 94496, 94499, 94500, 94504, 94505, 94728, 94729, 94735, 94740, 94743, 94751, 94752, 94717-2, 94717-3, 94717-4, 94717-5, 94717-6, 94717-8, 94868). Det skal tas kontakt med Nord-Trøndelag fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske granskingen kan fastsettes.

2. Byggeområder.

2.1 Byggeområder, boligareal

Gjelder områdene B1-B5 og B7.

Det tillates ikke økning i antall boligenheter i boligområdene. Unntatt herfra er: Innen område B7, gnr 96/44 kan det bygges 1 bolig. Innen B3 kan det på ubebygde boligtomt mot nordøst bygges 1 ny bolig.

Maks tomteutnytting for enkelttomt skal ikke overstige 30%. Evt. nybygg/ tilbygg/ gjenoppbygging skal tilpasses eksisterende bebyggelse mht. utforming, høyder, takvinkel og materialbruk. Takoppbygg/ ark kan tillates for inntil 1/3 av takflatas lengde.

Garasje kan oppføres frittstående eller som en del av bolighuset. Garasje skal ikke ha større bebygd areal enn 40 m². Maks gesimshøyde 2,7 m. Minimumsavstand fra regulert veg til portvegg er 5 m, til annen vegg 2 m. Garasje skal underordnes bolighuset mht. bygningsvolum og plassering, og tilpasses bolighuset mht. materialer og fargebruk.

2.1 Byggeområder, næringsareal.

Område B6 kan nyttes til forretningsvirksomhet for detaljhandel og plasskrevende vareslag, samt mindre serviceforetak og verksted. Virksomheten skal være av en slik art og omfang at den ikke medfører vesentlig ulempe for omliggende boliger. Maksimum tillatt bruksareal er BRA=60%, inklusiv parkering. Maksimum tillatt bruksareal eksklusiv parkering er BRA=30%. Bebyggelsen skal ha flatt eller tilnærma flatt tak. Maksimum tillatt gesimshøyde og totalhøyde er 7,0 m.

Område B8 (gnr. 96/43) skal nyttes til bensinstasjon med tilhørende service- og forretningsvirksomhet. Maksimum tomteutnytting settes til TU=30%. Maksimum tillatt gesimshøyde og totalhøyde settes til 7 m. Virksomheten skal ikke medføre vesentlige ulemper for bomiljøet i de nærmeste omgivelser.

Bebyggelsens utforming og materialbruk skal gis en god estetisk løsning, både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Det skal spesielt legges vekt på estetisk tiltalende behandling på fasader som eksponeres mot offentlig veg eller andre offentlige områder. (Høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng).

2.2 *Byggeområde, naust. Område B9 og B10*

Planen omfatter eksisterende naust sør for Figga. Evt. nybygg/ tilbygg skal tilpasses eksisterende bebyggelse og strøkskarakter. Det tillates adkomst via områdene T/F7, T/F8 og F7. Maks tomteutnytting for omr. B 10 = 100%, maks tomteutnytting for B 9 = 70%.

2.3 *Tomteopparbeidelse.*

Innen tomtene må det avsettes nødvendig parkerings- og manøvreringsareal for den trafikk virksomheten medfører.

Areal som ikke bebygges eller nyttes til trafikalt formål skal gis parkmessig opparbeidelse. Imidlertid må ingen tomt beplantes slik at det er til hinder for den offentlige ferdsel. Tomter skal ikke inngjerdes dersom det ikke foreligger grunn til det.

Utendørs lagring skal i størst mulig grad unngås, og skal i tilfelle skjermes mot innsyn fra omgivelser og offentlige ferdselsårer.

2.4 *Parkeringsdekning, byggeområder.*

For ulike arealformål settes følgende minimumskrav til parkeringsdekning:

Forretning, service og kontor: 1 plass pr 50 m2 bruksareal.
Industri, lager, verksted: 1 plass pr. 100 m2 bruksareal.
Boliger: 2 plasser pr boligenhet, herav 1 plass i garasje.

For annen virksomhet vises til kommunens vedtekt til § 69.3. Parkeringsdekning kan frikjøpes i hht. kommunens vedtekt til § 69.4.

3. Offentlige trafikkområder

3.1 *Vegareal, gang/sykkelveg, jernbaneareal, annet vegareal.*

T1 er kjøreveger, T2 er sideareal for rekkverk, støyskjermer og skråninger, T3 er jernbanens areal og T4 er gang-, sykkelveger.

T5 er kombinert gang-/sykkelveg og adkomstveg..

T6 er kjøreveg med brede vegskuldre for gang-/sykkeltrafikken.

Innen område T11 skal det bygges parkeringsplass for brukere av strandsonen.

Innen område T12 skal det bygges kommunal pumpestasjon.

I områder med nærføring mellom jernbane og veganlegg (ca. profil 2850-3200 og ca profil 4600-5800) skal det gjennomføres tilstrekkelige sikringstiltak som hindrer ferdsel inn på jernbane og sikrer trafikanter langs veganlegget. Plan for tiltak skal forelegges Jernbaneverket til godkjenning. Tiltakene skal ferdigstilles samtidig med veganlegget.

Rasteplass skal i nødvendig utstrekning sikres med gjerde mot jernbanen. Plan for tiltaket skal forelegges Jernbaneverket til godkjenning.

Bratte skrenter og stup som oppstår som følge av utbyggingstiltaket skal gis tilstrekkelig sikring. Sikringstiltak skal gjennomføres samtidig med utbyggingstiltaket.

Veggrunn som ikke nyttes til baner eller plasser for ferdsel skal opparbeides grøntmessig, og ferdigstilles samtidig med selve veg-/ gateanlegget. I Vist-krysset skal det legges vekt på avbøtende tiltak som demper landskapsinngrepet. Dette skal innarbeides i byggeplanen for anlegget.

Det tillates ikke andre tilknytninger til E6, riks- og fylkesveger enn de som planen angir. Til kommunale veger kan det etableres avkjørsler ut over det som plankartet viser. Avkjørsler til kommunale veger skal godkjennes av kommunen med hjemmel i vegloven. Statens/ kommunens vegnormaler og regelverk skal legges til grunn for utforming av avkjørsler.

4. Friområder

4.1 Friområder

F1, F4 og F5 er areal for atkomst til strandsonen.
F5 har max stigning 8%.

5. Spesialområder

5.1 Frisiktsoner

Omfatter områdene S15 og S16.
Innen de frisiktsoner som er angitt i planen skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanelens plan.

5.2 Vegetasjonsbelte

S8 og S9 er vegetasjonsbelte mellom E6 og lokalveg.
S11 er vegetasjonsbelte mellom gangveg og boliggate.

Vegetasjonsbelte skal etableres samtidig med utbygging av veganlegget.

5.3 Kommunaltekniske anlegg

S12 og S17 er områder for drift av kommunaltekniske anlegg.

5.4 Private veger

S1 er privat veg for eiendommen 17/1,2,6

S2 er privat veg for eiendommen 17/1,2,6

S3 er privat veg for eiendommen 17/1,2,6

S5 er privat veg for eiendommen 17/12

S6 er privat veg for eiendommene 18/1, 18/27 og 18/67.

S10 er privat veg for eiendommen 95/7

S18 er parkering for hytteeiendommer og naust.

S19 og S20 er privat veg (avlingsveg) for eiendommen 15/2,3.

5.5 *Kulturminner*

I bevaringsområde S7, S21 og S22 er det registrert automatisk fredet kulturminne i form av en gravrøys. Kulturminnene er automatisk fredet i hht. Lov om kulturminner (KML), lov nr 50 av 9. juni 1978, §3. For å ivareta hensikten med KML §§ 3 og 6 reguleres området til spesialområde – bevaring. Av hensyn til kulturminnene må det ikke skje inngrep i markoverflaten i form av veier, uttak av masse eller annen form for graving. Det må heller ikke oppføres bygg av noe slag i området. For øvrig henvises til Kulturminnelovens bestemmelser, spesielt § 3.1 og § 8. Før iverksetting av tiltak ved spesialområde – fornminne S7, S21 og S22 skal gravminnene og spesialområdene sikres slik at kulturminnene ikke blir påført skade i forbindelse med anleggsarbeidet. Området skal sikres i samråd med Nord-Trøndelag fylkeskommune.

5.6 *Friluftsområder*

FL1 er friluftsområde i tilknytning til hytteområde mellom E6 og jernbane.

FL2-5 er friluftsområder i strandsonen. Det tillates etablert stier innen områdene.

6. Kombinerte områder.

6.1 *Boligområde/vegområde*

Område T/B1.

Området skal brukes i forbindelse med oppsetting av mur og støyskjerm mellom framtidig lokalveg og boliger.

Område T/B2.

Innen planen er tatt med tomteareal i den utstrekning det er nødvendig for å gjennomføre støttemur og støyskjermingstiltak, samt areal som kan tillegges tomtene. Mht. maksimal utnyttning og byggelinjer mv. vises til reguleringsplan for Nedre Figga.

Område T/B4.

Området skal brukes til støyvoll mellom E6 og bolig.

Ved anleggets avslutning skal arealene gis tomtemessig opparbeidelse og inngå i tilgrensende boligtomter.

6.2 *Forretningsområde/veg*

Gjelder området T/B3.

Området kan brukes under bygging av støyskjerm. Ved anleggets avslutning skal arealet være opparbeidet med tilsvarende standard som før anleggsstart.

6.3 *Frrområde/Trafikkområde.*

Områdene T/F1, T/F2, og T/F4.

Områdene er regulert i 2 plan. Øverst vegområde og under er det adkomst til strandsonen.

Kulvert i T/F1 har dimensjon 4,5 meter (bredde) x 3 meter, (høyde).

Kulvert i T/F2 har dimensjon 3 meter (bredde) x 2,5 meter, (høyde).

Kulvert i T/F4 har dimensjon 3 meter (bredde) x 3 meter (høyde).

Områdene T/F3, T/F5 og T/F16.

Områdene er regulert i 2 plan. Øverst jernbane og under er det adkomst til strandsonen.

Kulvert i T/F5 har dimensjon 3 meter (bredde) x 3 meter (høyde).

Kulvert T/F3 er eksisterende undergang.

Dimensjon for kulvert T/F16 fastsettes gjennom byggeplanen.

Områdene T/F7-13 og T/F15.

Områdene kan brukes til trafikkformål under anleggsarbeidet. Ved anleggets avslutning skal arealet være opparbeidet som frrområder.

6.4 *Frrområde vann/Kjøreveg*

Områdene T/F13-14.

Områdene er regulert i 2 plan. Øverst vegområde, bru, og under bruene frrområde i vann. Området kan brukes under anleggsarbeidet

6.5 *Frrområde vann/Jernbane*

Gjelder området T/F6.

Områdene er regulert i 2 plan. Øverst jernbaneområde, bru, og under bruene frrområde i vann.

6.6 *Kjøreveg/Fellesavkjørsel*

Gjelder området T/FA1.

Områdene er regulert i 2 plan. Øverst kjøreveg og under fellesavkjørsel.

Kulvert i T/FA1 har dimensjon 5,5m (bredde) x 4,75 m (høyde).

6.7 *Jernbane/ Fellesavkjørsel.*

Gjelder områdene T/FA2 og T/FA3.

Områdene er regulert i to plan. Øverst jernbane og under er T/FA2 fellesavkjørsel og T/FA3 felles gangveg. Dimensjoner fastsettes gjennom byggeplan.

6.8 *Trafikk/ landbruk.*

Gjelder områdene T/L1 – T/L6.

Områdene kan nyttes til trafikkformål ved gjennomføring av veganlegg, og tilbakeføres til landbruk når anlegget er ferdig. Områder T/L1 – T/L4 er slake fyllinger som skal ha maksimum stigning 1:7.

6.9 Trafikk/friluftsområde.

Område T/FL1 kan nyttes til trafikkformål i forbindelse med gjennomføring av veg/jernbaneanlegg. Byggeplan skal forelegges Jernbaneverket til godkjenning. Området går over til friluftsområde når anlegget er ferdig, med sti og beplanta skråning. Området skal i nødvendig grad sikres mot jernbanen.

7. Landbruksområder

Områdene L2, L5-L10.

Områdene skal brukes til jord- og skogbruksdrift.

8. Fellesområder.

8.1 Fellesavkjørsler

FA1 er fellesavkjørsel for eiendommene 17/4, 17/5, 17/9, 17/11, 17/14, 17/18, og for hytteeiendommer og atkomst til landbruksareal.

FA2 er fellesavkjørsel for eiendommene 17/5, 17/18 og atkomst til landbruksareal.

FA3 er fellesavkjørsel for hytteeiendommer og atkomst til landbruksareal.

FA4 er fellesavkjørsel for eiendommene 18/10 og 18/20.

FA5 er fellesavkjørsel for eiendommene 17/4, 17/9, 17/11, 17/14 og atkomst til landbruksareal.

FA6 er felles gangatkomst for hytteeiendommer.

FA7 er fellesavkjørsel for eiendommene 96/190 og 96/509.

9. Kommunaltekniske anlegg.

Traseendring og ombygging kan ikke skje uten kommunal godkjenning.

Retningslinjer til planen:

Næringsdrivende som blir berørt av ny E6 skal hensyntas med skilting langs ny E6.

I forbindelse med tomteopparbeidelse innen byggeområder bør eksisterende vegetasjon i størst mulig grad bevares.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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 SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Løsbergvegen 8B
7712 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Telefon: 928 92 938
E-post: anders.borgso@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