

aktiv.



Leinsgrendvegen 11, 7710 SPARBU

**Mære/Leinsgrenda - Enebolig med
høy og fri beliggenhet. Flott utsikt.
4 soverom. Kort veg til skole/
barnehage.**



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 2 390 000,-
Omkostn.: Kr 61 100,-
Total ink omk.: Kr 2 451 100,-
Selger: Rune Mittet
Frank Mittet

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1978
BRA-i/BRA Total 196/228 kvm
Tomtstr.: 964 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 27, bnr. 30
Gnr. 27, bnr. 45
Oppdragsnr.: 1708250025

Din nye bolig?

Velkommen til Leinsgrendvegen 11.

Boligen ligger i landlige omgivelser i Leinsgrenda på Mære. Vid utsikt utover bygda og landbruksarealer.

Boligen strekker seg over 2 plan, og inneholder følgende:

1. Etasje: Gang, vindfang, stue, kjøkken, toalettrom og 3 soverom.
Sokkel: Entré, gang, kjellerstue, 3 boder, garasje, soverom, toalettrom og bad/vaskerom.
Eksternt bruksareal: Garasje og utvendig bod.

Boligen er utflyttet, og kan om ønskelig overtas av nye eiere på kort varsel.

Velkommen på visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	43
Egenerklæring	67
Energiattest	70
Kommunale avgifter	77
Kommunal tilknytning	78
El-rapport Tensio	79
Feierapport	80
Byggemeld/ferdiattest	81
Bygningsskisse	94
Matrikkelrapport	108
Planopplysninger	110
Reguleringskart	112
Tomtekart 27-30	114
Tomtekart 27-45	115
Nabolagsprofil	116
Budskjema	124

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 196 m²

BRA - e: 32 m²

BRA totalt: 228 m²

TBA: 0 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Sokkel

BRA-i: 109 m² Sokkel: Entré, gang, kjellerstue, 3 Boder, garasje, soverom, toalettrom og bad/vaskerom

BRA-e: 32 m² Garasje 2 og utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 87 m² 1. Etasje: Gang, vindfang, stue, kjøkken, toalettrom og 3 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

0 m² Sokkel: Terrasse- og balkongareal

2. etasje

0 m² 1. Etasje: Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Mindre endringer i boder m.m. i forhold til byggemeldte tegninger. Dette anses ikke å være søknadspliktige endringer.

TBA må anses som omtrentlig pga. snødekte overflater ved befaring. Rombenevnelse i rapport og planskisser er basert på gjeldende bruk på befaringstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv. Tilbygd garasje og bod med utvendig adkomst er medtatt som BRA-e i arealberegningene.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

964 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 964 kvm.

Matrikkelen 5006-27-45 følger eiendommen og skal overskjøtes ifb. med eiendomsoverdragelsen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Mære. Ca. 12 km. til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc. Nærhet til skole og barnehage på Mære. Vid utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder. I nærområdet ligger det flotte tur/friområder. Turkassemål som driftes av idrettslaget, gangavstand til fotballbaner ved Mæreskolen. Lysløype ligger også i nærheten.

Adkomst

Passer forbi barneskole på Mære, fortsett mot Heistad. Ta opp til venstre etter lite boligfelt, og du får eiendommen på din høyre side. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av bolighus og landbrukseiendommer.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Mære barnehage (1-5 år)

Kringla friluftsbarnhage (1-5 år)

Sandvollan barnehage (1-5 år)

Skoler:

Mære skole (1-7 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Egge ungdomsskole (8-10 kl.)

Mære landbruksskole

Steinkjer vgs

Offentlig kommunikasjon

Buss: Mære, Linje 640, 680

Tog: Sparbu stasjon, Linje R70

Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Takst Midt AS/Jan Inge Kristiansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det dødsbo?

Svar: Ja

Avdødes navn: Torkild Arve Mittet

Tilleggs kommentar:

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Innhold

1. Etasje: Gang, vindfang, stue, kjøkken, toalettrom og 3 Soverom.

Sokkel: Entré, gang, kjellerstue, 3 boder, garasje, soverom, toalettrom og bad/vaskerom.

Eksternt bruksareal: Garasje 2 og utvendig bod

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taket er tekket med pappshingel, eksakt alder er ikke kjent. Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av

forventet brukstid er passert på selve taktekingen.

Jfr. opplysninger fra selger er det en pågående forsikringssak etter at deler av taktekingen på bolig og garasje løsnet i forbindelse med storm. Saken er foreløpig ikke avklart. Det bemerkes at takoverflater var snødekte ved befaring, og ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak:

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

Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Det henvises til selger vedrørende nærmere info om forsikringssak. Det må påregnes utbedringstiltak.

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 ikke etablert godkjent takstige etter gjeldende krav. Overganger mellom ulike tak- og veggflater mot tilbygg er typisk skadeutsatte områder, med økt fare for fuktinntrengning og følgeskader. Slike konstruksjoner forutsetter korrekte beslags- og tettelsesninger, og krever jevnlig observasjoner og vedlikehold.

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. Det må etableres godkjent takstige.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med tømmermannskledning.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Takteking. Kaldtakkonstruksjon i saltaksform, oppført med w-takstoler. Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med ventiler i gavler og 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 spor etter aktivitet av mus på loftet. Stedvis mangelfull lufting langs raft. Stedvise fukt- og kondensmerker med misfarginger i undertak og trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer. Lufting bør utbedres for å redusere kondensfare.

Vinduer - 2:

Vinduer er i hovedsak fra byggeår, med 2- og 3-lags isolerglass.

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:

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

Dører - 2:

Utadslående ytterdør i 1. etasje med integrert glassfelt. Utadslående balkongdører på stue, med 3-lags isolerglass i lav brystning.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er etablert en takoverbygd veranda på støpt dekke over garasje. Dekket er pålagt spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke.

Markterrasse rundt store deler av boligen. Luftbalkong med tilkomst via balkongdør på stue. Denne er etablert på trebjelkelag understøttet av en limtredrager i front, opphengt mot yttervegg. Rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det bemerkes at store deler av overflater var snødekte ved befaring, og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Takterrasse over etablerte rom anses som en risikokonstruksjon. Slike konstruksjoner er ofte beheftet med skjulte feil og skader i forbindelse med kondensproblematikk og lekkasjer. Evt. tettesjikt mot underliggende garasje er ikke kontrollert. Det er registrert økende vær og aldersslitasje på overflater. Lokale skjevheter og ujevnheter. Rekkverkshøyder ivaretar ikke dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser når overflater er snøfrie.

Vedlikeholdstiltak må påregnes. Rekkverk bør utbedres for å ivareta dagens krav.

Nærmere undersøkelser og jevnlig inspeksjoner av takterrasse.

Andre utvendige forhold:

Det er etablert en tilbygd garasje og bod. Utvendig adkomst via en port og ytterdør.

Støpt ringmur, jordgulv og overbygning av trekonstruksjoner. Saltakskonstruksjon tekket med pappshingel.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Jfr. pkt. takteking vedr. pågående forsikrings sak. Det er registrert vesentlige skjevheter i konstruksjoner. Stedvis påkjent og skadet trevirke. Økende vær- og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak. Det må påregnes kostander vedrørende utbedringer og renovering.

Overflater:

Gulv: Laminat, tregulv, belegg, betong

Vegger: Malte plater, panel, strie/tapet

Himlinger: Himlingsplater, panel

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasje på utsatte områder. Stedvise hakk, sår og mindre skader. Stedvis topping/svelling i skjøter på laminat. Skader i gulvbelegg i sokkel.

Lokale skjevheter og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

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 ca 25 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.

Pipe og ildsted:

Boligen har en pipe. Sotluke er plassert i sokkel. Boligen har installert en vedovn på

stue, samt i kjellerstue.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er registrert sprekk i ildfast stein i vedovn i 1. etasje. Påkjent sotluke med korrosjon.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Ildfast stein må skiftes ut. Lokale utbedringer.

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Rom under terreng har både fritt eksponerte overflater med støpte gulv og vegger, samt påforede gulv og vegger kledd med plater og trepanel.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert forhøyede utslag ved fuktsøk med kapasitiv måling på fritt eksponerte overflater. Utførede/oppforede og kledde 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 på bod i sokkel. Piggmålinger i utforet vegg mot terreng viser verdier over 18 %. 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 stedvise riss og oppsprekninger i vegger, samt i støpt himling i garasje. Lokale skjevheter og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendige trapper:

Innvendig trapp mellom sokkel og 1. etasje er en svingtrapp i treverk. Åpne stusstrinn.

Vurdering av avvik:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Håndløper og åpninger bør utbedres for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

Innvendige dører:

Innvendige dører er i hovedsak finerte dører i glatt utførelse.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert bruks- og aldersslitasje på dører, med stedvise hakk og sår. Enkelte dører har behov for justeringer. Slitasjer i vridere og låskasser.

Konsekvens/Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN: Overflater og innredning:

Kjøkkenet er opplyst fra byggeår. Oppgradert med nyere fronter. Eksakt alder er ikke kjent. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter. Benkeplater med vask. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert bruks- og aldersslitasje på innredning og overflater. Stedvise hakk og sår. Enkelte fronter har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer.

1. ETASJE > TOALETTROM: Overflater og konstruksjon:

Toalettrom i 1. etasje av eldre dato. Innredet med et gulvmontert wc og en baderomsinnredning med servanttopp. Naturlig avtrekk via vindusventil, tilluftsmulighet via dørspalte.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det bemerkes at rommet opprinnelig er et baderom. Det er etablert plastsluk i gulv. Rommet er vurdert som toalettrom med hensyn til gjeldende bruk. Det er registrert økende bruks- og aldersslitasje på overflater og utstyr. Slitasjer og misfarginger i gulvbelegg og veggoverflater. Hakk, sår og svellinger i innredning. Rommet mangler mekanisk ventilasjon. Naturlig ventileringskun via vindusventil eller åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak. Det bør etableres mekanisk avtrekk.

SOKKEL > TOALETTROM: Overflater og konstruksjon:

Toalettrom i sokkel er fra byggeår. Innredet med et gulvmontert wc og en vegghengt servant. Naturlig avtrekk, tilluftsmulighet via dørspalte.

Vurdering av avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er avvik:

Det er registrert økende bruks- og aldersslitasje på overflater og utstyr. Gulvbelegg ligger stedvis løst. Noe mangelfull innfesting av wc mot gulv.

Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Vannledninger:

Synlig del av vanninntak på bad/vaskerom i sokkel, synlige innvendige vannledninger i kobber. Innvendig stoppekran er plassert på inntaket.

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

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast.

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

Varmesentral:

Det er etablert en luft-til-luft varmepumpe på stue. Eksakt alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder er plassert på bad/vaskerom i sokkel, denne rommer 194 liter og er fra 2000.

Vurdering av avvik:

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

Elektrisk anlegg:

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

Ja, Sikringsskap er dokumentert rehabilitert med automatkurser i 2018. Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Evt. drenering 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. Forhøyede fuktutslag på eksponerte overflater mot 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 plasstøpt betong.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert stedvise riss- og sprekkdannelser, både horisontal- og vertikallriss på flere områder. Lokale skjevheter og ujevnheter. Stedvise avskalinger og misfarginger.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Behov for utbedringstiltak kan ikke utelukkes.

Forstøtningsmurer:

Det er etablert flere forstøtningsmurer ved boligen.

Vurdering av avvik: Det er avvik

Det er registrert skjevheter og setninger i flere murer. Det bemerkes at tomten var snødekt ved befaringsgang.

Konsekvens/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. Eiendommen ligger ved et aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt kartdatatblad.

Konsekvens/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 wc og kjøkken samtidig ved befaring.

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Utvendige trapper:

Det er etablert flere utvendige tretrapper på eiendommen.

Vurdering av avvik: Det er avvik

Det er ikke etablert rekkverk på utvendige trapper. Manglende trapp ved inngangsparti i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk og trapp må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

SOKKEL > BAD/VASKEROM: Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon. Bad/vaskerom i sokkel av eldre dato. Oppgradert med nyere badekar og dusjkabinett. Rommet har gulvvarme. Gulv har malte betongoverflater, vegger har våtromsplater og himling har panel. Innredet med et badekar, dusjkabinett, utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk, tilluftspalte i dør. Plasts luk i gulv

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater. Sluk og evt. membran/tettesjikt nærmer seg forventet levetid. Løsning for tettesjikt/membran i gulv er ikke kjent. Rommet er ikke bygd som tett våtrom, og tilfredsstillende ikke dagens krav og normer for slik bruk. Manglende forsegling/tetthet i overganger mellom gulv og vegg. Enkelte veggplater er noe fuktpåkjente i nedre del, stedvis sprik i skjøter. Mangelfull forsegling av rørgjennomføringer. Det er etablert vindu i våtsone. Rommet mangler mekanisk avtrekk. 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. Alder og byggemåte gir en indikasjon på slitasjegraden. Dette tilsier at det ikke kan garanteres mot skader og lekkasjer. Bruken og bruksfrekvensen har også betydning.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiberbredbånd i boligen.

Parkering

På egen gårdsplass og i garasje

Diverse

NB! I forbindelse med den siste stormen ble deler av taket flerret av. Dette er en forsikringskade. Det blir nå byttet tak på hus og garasje på den siden som hadde skaden (mot vest).

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

Fullmaktshaver(e) (selger(e)) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Det gjøres oppmerksom på at handelen er betinget av panthavers salgssamtykke. Handelen vil bli kansellert hvis ikke samtykke oppnås og partene er da fri for økonomiske forpliktelser ovenfor hverandre.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 390 000

Kommunale avgifter

Kr 15 827

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 533 103

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 2 132 410

Formuesverdi sekundær år

2023

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 27, bruksnummer 30 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 27, bruksnummer 45 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:

10.07.1987 - Dokumentnr: 4252 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:27 Bnr:30

Overført fra: Knr:5006 Gnr:27 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

24.08.1977 - Dokumentnr: 5967 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:5006 Gnr:27 Bnr:30 F

24.08.1977 - Dokumentnr: 5967 - Bestemmelse om gjerde

Overført fra: Knr:5006 Gnr:27 Bnr:30 F

Dokumentnr: 900145 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:27 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 54450 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:27 Bnr:30

01.01.2020 - Dokumentnr: 1524437 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:27 Bnr:30

10.07.1987 - Dokumentnr: 4252 - Bestemmelse om bebyggelse

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:27 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:27 Bnr:43

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:27 Bnr:45

Gjelder denne registerenheten med flere

NB! På matrikelnummer 27/45 er det mange erklæringer som hører hovedbruket til.

Det vil ved overføring bli forsøkt å få disse slettet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.10.1977.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.10.1977.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Kommuneplaner under arbeid:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2024003

Navn Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)

Status Planforslag

Plantype Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 50042018006

Navn Kommunedelplan Sparbu - Mære

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.10.2018

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1482/2018001_bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 651 m

Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende

Delareal 182 m

Arealbruk

LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet

basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende

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

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte

etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

59 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

61 100 (Omkostninger totalt)

77 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

79 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 451 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 467 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 469 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 61 100

Betalingsbetingelser

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

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

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.

Det gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 1 875 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 500 Utlegg fotograf
- 15 000 Utlegg takst/tilstandsrapport (ca. pris)
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 105 150

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

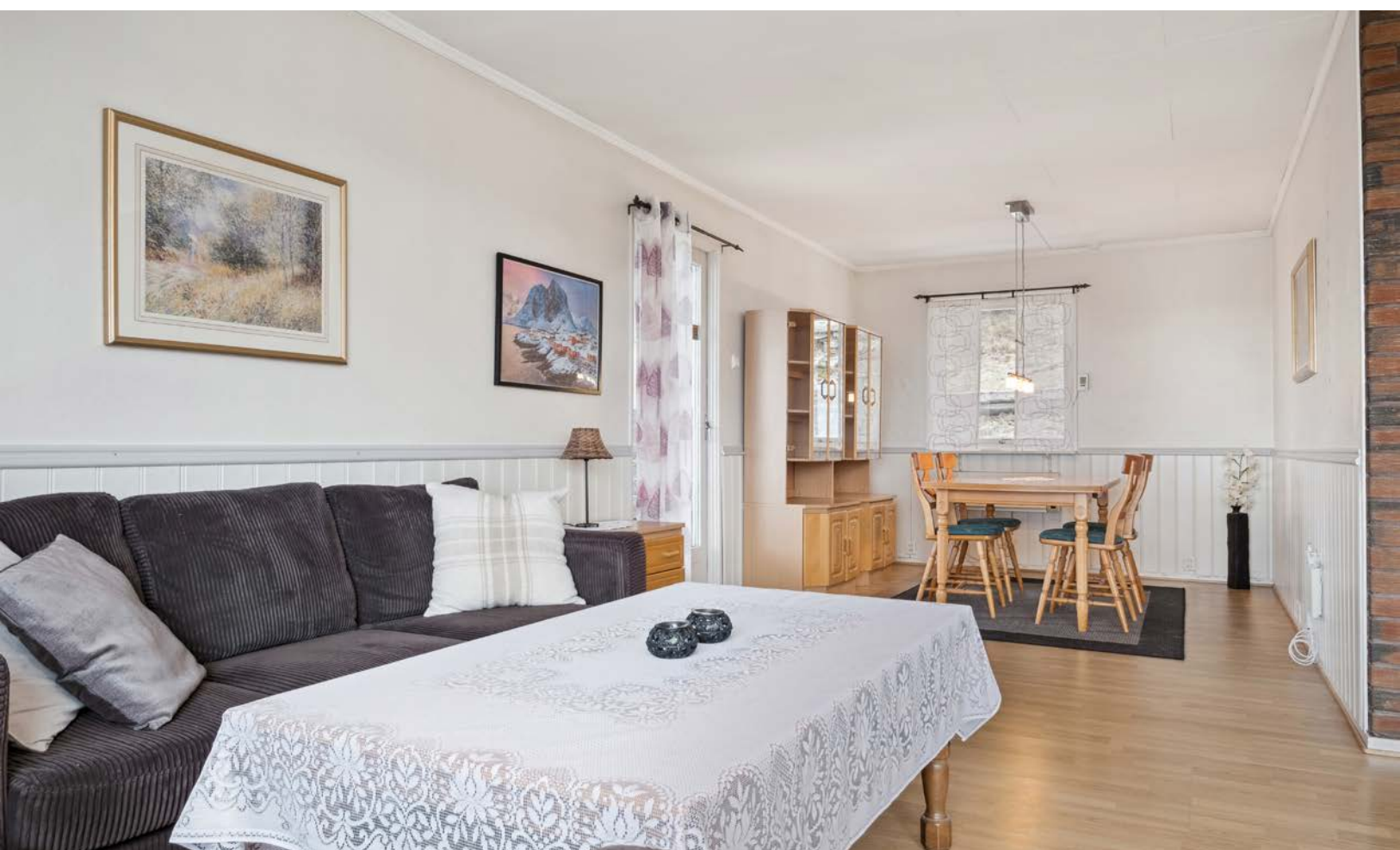
Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

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

Salgsoppgavedato

06.03.2025







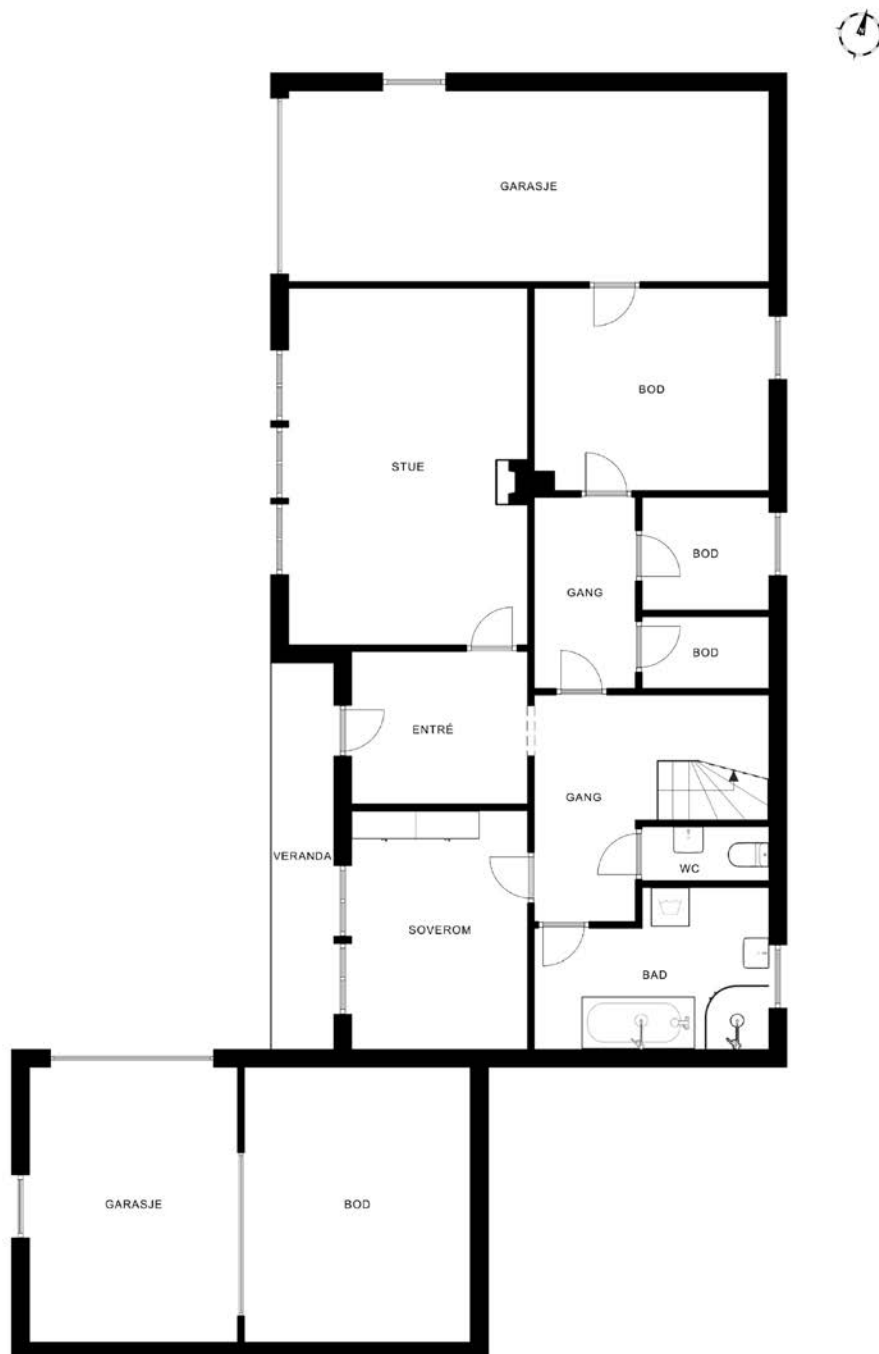








Plantegning



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.



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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



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



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



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



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



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



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





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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Leinsgrendvegen 11, 7710 SPARBU
 STEINKJER kommune
 # gnr. 27, bnr. 30

Sum areal alle bygg: BRA: 228 m² BRA-i: 196 m²



TAKST midt

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

Befaringsdato: 17.02.2025

Rapportdato: 20.02.2025

Oppdragsnr.: 21901-1285

Referansenummer: KY3159

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Inge Kristiansen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. 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

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

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
- løspore 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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 sokkeletasje. Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med pappshingel.

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

-Sikringsskap rehabilitert i 2018.

-Enkelte vinduer byttet i 2014 og 2023.

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

HOVEDKONKLUSJON:

I hovedsak normalt vedlikeholdt eiendom.

Flere bygningsdeler og overflater har 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: 1978

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har oppvarming via strøm, luft-til-luft varmepumpe og vedfyring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

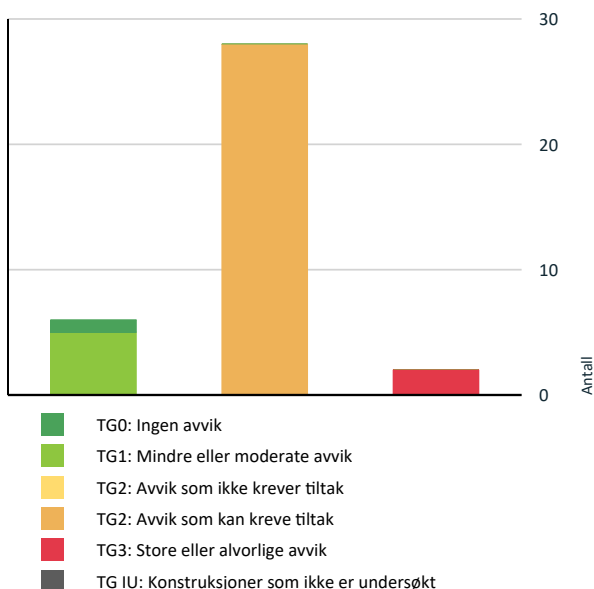
Enebolig

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

Mindre endringer i boder m.m. i forhold til byggemeldte tegninger. Dette anses ikke å være søknadspliktige endringer.

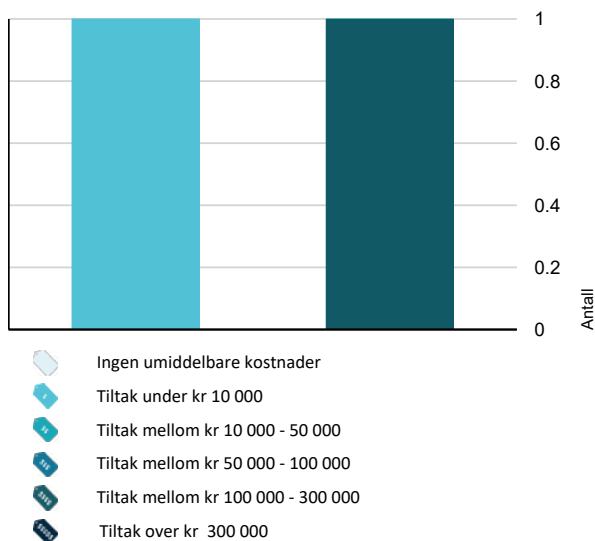
Sammendrag av boligens tilstand

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

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Våtrom > Sokkel > Bad/vaskerom > Generell [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 - 2 [Gå til side](#)

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

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

-  **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)

-  **Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

-  **Spesialrom > Sokkel > Toalettrom > Overflater og konstruksjon** [Gå til side](#)

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

-  **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)

-  **Tekniske installasjoner > Varmesentral** [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 > Forstøtningsmurer** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Terrengforhold** [Gå til side](#)

-  **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1978

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 pappshingel, eksakt alder er ikke kjent.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Taktekkingen er snødekt og utelukkende vurdert ut ifra alder, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på selve taktekkingen.

Jfr. opplysninger fra selger er det en pågående forsikringssak etter at deler av taktekkingen på bolig og garasje løstnet i forbindelse med storm. Saken er foreløpig ikke avklart. Det bemerkes at takoverflater var snødekte ved befaring, og ikke inspisert.

Konsekvens/tiltak

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

Nærmere undersøkelser anbefales. Det henvises til selger vedrørende nærmere info om forsikringssak. Det må påregnes utbedringstiltak.

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 ikke etablert godkjent takstige etter gjeldende krav.

Overganger mellom ulike tak- og veggflater mot tilbygg er typisk skadeutsatte områder, med økt fare for fuktinntrengning og følgeskader. Slike konstruksjoner forutsetter korrekte beslags- og tettelsøsninger, og krever jevnlig observasjoner og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Det må etableres godkjent takstige.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Tiltak:
Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med w-takstoler.
Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med ventiler i gavler og 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 spor etter aktivitet av mus på loftet.
Stedvis mangelfull lufting langs raft. Stedvise fukt- og kondensmerker med misfarginger i undertak og trekonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.
Lufting bør utbedres for å redusere kondensfare.

TG 1 Vinduer

Nyere vinduer på kjellerstue, samt store stuevinduer i 1. etasje.
Kjellerstue har fastkarm med 3-lags isolerglass stemplet 2023.
Stue har fastkarm med 2-lags isolerglass stemplet 2014.

TG 2 Vinduer - 2

Vinduer er i hovedsak fra byggeår, med 2- og 3-lags isolerglass.

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 Dører

Nyere utadslående ytterdør i sokkel med integrert glassfelt.

TG 2 Dører - 2

Utadslående ytterdør i 1. etasje med integrert glassfelt.
Utadslående balkongdører på stue, med 3-lags isolerglass i lav brystning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en takoverbygd veranda på støpt dekke over garasje. Dekket er pålagt spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke. Markterrasse rundt store deler av boligen. Luftebalkong med tilkomst via balkongdør på stue. Denne er etablert på trebjelkelag understøttet av en limtredrager i front, opphengt mot yttervegg. Rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at store deler av overflater var snødekte ved befaring, og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Takterrasse over etablerte rom anses som en risikokonstruksjon. Slike konstruksjoner er ofte beheftet med skjulte feil og skader i forbindelse med kondensproblematikk og lekkasjer. Evt. tettesjikt mot underliggende garasje er ikke kontrollert. Det er registrert økende vær og aldersslitasje på overflater. Lokale skjevheter og ujevnheter. Rekkverkshøyder ivaretar ikke dagens sikkerhetskrav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser når overflater er snøfrie. Vedlikeholdstiltak må påregnes. Rekkverk bør utbedres for å ivareta dagens krav. Nærmere undersøkelser og jevnlig inspeksjoner av takterrasse.

TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert flere utvendige tretrapper på eiendommen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert rekkverk på utvendige trapper. Manglende trapp ved inngangsparti i 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk og trapp må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Andre utvendige forhold

Det er etablert en tilbygd garasje og bod. Utvendig adkomst via en port og ytterdør. Støpt ringmur, jordgulv og overbygning av trekonstruksjoner. Saltakskonstruksjon tekket med pappshingel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Jfr. pkt. takteking vedr. pågående forsikringssak. Det er registrert vesentlige skjevheter i konstruksjoner. Stedvis påkjent og skadet trevirke. Økende vær- og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.
Det må påregnes kostander vedrørende utbedringer og renovering.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, tregulv, beleg, betong

Tilstandsrapport

Vegger: Malte plater, panel, strie/tapet
Himlinger: Himlingsplater, panel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasje på utsatte områder. Stedvise hakk, sår og mindre skader. Stedvis topping/svelling i skjøter på laminat. Skader i gulvbelegg i sokkel. Lokale skjevheter og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

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 ca 25 mm avvik i horisontalplanet i 1. etasje. Lokale skjevheter i begge etasjer.

Det bemerkes at det er utført målinger ved tilfældige 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.

Pipe og ildsted

Boligen har en pipe.

Sotluke er plassert i sokkel.

Boligen har installert en vedovn på stue, samt i kjellerstue.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert sprekk i ildfast stein i vedovn i 1. etasje.

Påkjent sotluke med korrosjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Ildfast stein må skiftes ut. Lokale utbedringer.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har både fritt eksponerte overflater med støpte gulv og vegger, samt påforede gulv og vegger kledd med plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert forhøyede utslag ved fuktsøk med kapasitiv måling på fritt eksponerte overflater.

Utforede/oppforede og kledde 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 / fuktindikasjoninstrumenter 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 på bod i sokkel.
Piggmålinger i utforet vegg mot terreng viser verdier over 18 %.
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 stedvise riss og oppsprekninger i vegger, samt i støpt himling i garasje.
Lokale skjevheter og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom sokkel og 1. etasje er en svingtrapp i treverk.
Åpne stusstrinn.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper og åpninger bør utbedres for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er i hovedsak finerte dører i glatt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruks- og aldersslitasje på dører, med stedvise hakk og sår. Enkelte dører har behov for justeringer.
Slitasjer i vridere og låskasser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

VÅTROM

SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Bad/vaskerom i sokkel av eldre dato. Oppgradert med nyere badekar og dusjkabinett.
Rommet har gulvvarme.
Gulv har malte betongoverflater, vegger har våtromsplater og himling har panel.
Innredet med et badekar, dusjkabinett, utslagsvask, varmtvannsbereider og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

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.

Sluk og evt. membran/tettesjikt nærmer seg forventet levetid. Løsning for tettesjikt/membran i gulv er ikke kjent.

Rommet er ikke bygd som tett våtrom, og tilfredsstillende ikke dagens krav og normer for slik bruk.

Manglende forsegling/tetthet i overganger mellom gulv og vegg.

Enkelte veggplater er noe fuktpåkjente i nedre del, stedvis sprik i skjøter.

Mangelfull forsegling av rørgjennomføringer.

Det er etablert vindu i våtsone.

Rommet mangler mekanisk avtrekk.

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 våtsone på rommet.

Alder og byggemåte gir en indikasjon på slitasjegraden. Dette tilsier at det ikke kan garanteres mot skader og lekkasjer. Bruken og bruksfrekvensen har også betydning.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

SOKKEL > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Det bemerkes at hulltaking ikke er utført mot dusjsone, pga. tilstøtende yttervegger.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er opplyst fra byggeår. Oppgradert med nyere fronter. Eksakt alder er ikke kjent.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.

Benkeplater med vask.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruks- og aldersslitasje på innredning og overflater. Stedvise hakk og sår. Enkelte fronter har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom i 1. etasje av eldre dato.
Innredet med et gulvmontert wc og en baderomsinnredning med servanttopp.
Naturlig avtrekk via vindusventil, tilluftsmulighet via dørspalte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at rommet opprinnelig er et baderom. Det er etablert plastsluk i gulv.
Rommet er vurdert som toalettrom med hensyn til gjeldende bruk.

Det er registrert økende bruks- og aldersslitasje på overflater og utstyr. Slitasjer og misfarginger i gulvbelegg og veggoverflater.
Hakk, sår og svellinger i innredning.
Rommet mangler mekanisk ventilasjon. Naturlig ventilering kun via vindusventil eller åpning av vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.
Det bør etableres mekanisk avtrekk.

SOKKEL > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i sokkel er fra byggeår.
Innredet med et gulvmontert wc og en vegghengt servant.
Naturlig avtrekk, tilluftsmulighet via dørspalte.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Det er registrert økende bruks- og aldersslitasje på overflater og utstyr.
Gulvbelegg ligger stedvis løst.
Noe mangelfull innfesting av wc mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig del av vanninntak på bad/vaskerom i sokkel, synlige innvendige vannledninger i kobber.
Innvendig stoppekran er plassert på inntaket.

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 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast.

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

Tilstandsrapport

- 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.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken.

1 TG 2 Varmesentral

Det er etablert en luft-til-luft varmepumpe på stue. Eksakt alder er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

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

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på bad/vaskerom i sokkel, denne rommer 194 liter og er fra 2000.

Vurdering av avvik:

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

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringskap er plassert i gang i sokkel.

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?

Ukjent

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 samsvarserklæring på 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

Tilstandsrapport

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? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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 Sikringsskap er dokumentert rehabilitert med automatkurser i 2018.

Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder.

Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig 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.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Evt. drenering er fra byggeåret.

Tilstandsrapport

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.

Forhøyede fuktutslag på eksponerte overflater mot 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 plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvise riss- og sprekkdannelser, både horisontal- og vertikallriss på flere områder.
Lokale skjevheter og ujevnheter. Stedvise avskalinger og misfarginger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Behov for utbedringstiltak kan ikke utelukkes.

TG 2 Forstøtningsmurer

Det er etablert flere forstøtningsmurer ved boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter og setninger i flere murer.
Det bemerkes at tomten var snødekt ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

TG 2 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.
Eiendommen ligger ved et aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt kartdatablad.

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.

Tilstandsrapport

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 wc og kjøkken samtidig ved befarings.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

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

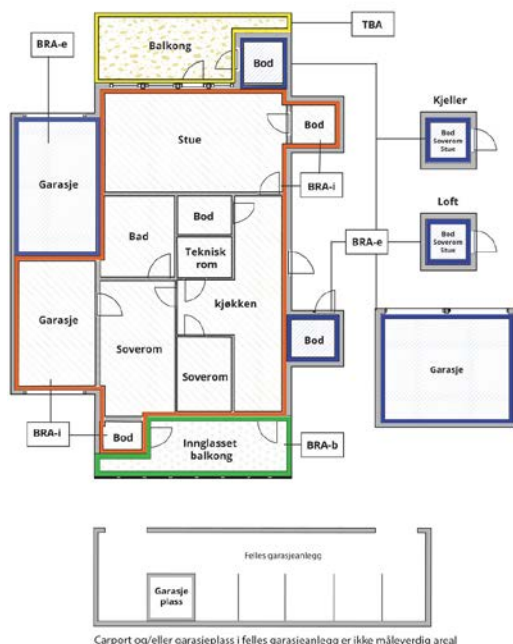
Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	87			87	108
Sokkel	109	32		141	15
SUM	196	32			123
SUM BRA	228				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, Vindfang, Stue, Kjøkken, Toalettrom, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		
Sokkel	Entré, Gang, Bod, Bod 2, Bod 3, Garasje, Soverom, Toalettrom, Bad/vaskerom	Garasje 2, Utvendig bod	

Kommentar

TBA må anses som omtrentlig pga. snødekte overflater ved befarings.

Rombenevnelse i rapport og planskisser er basert på gjeldende bruk på befaringstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv.

Tilbygd garasje og bod med utvendig adkomst er medtatt som BRA-e i arealberegningene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre endringer i boder m.m. i forhold til byggemeldte tegninger. Dette anses ikke å være søknadspliktige endringer.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtknisk 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	146	50

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.2.2025	Jan Inge Kristiansen	Takstingeniør
	Rune Mittet	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	27	30		0	832.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Leinsgrendvegen 11

Hjemmelshaver

Mittet Torkild Arve

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Mære.

Ca. 12 km. til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Nærhet til skole og barnehage på Mære.

Vid utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
50 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.02.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	18.02.2025		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	07.06.1977		Gjennomgått		Nei
Tegninger	19.03.1973		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	16.04.2018		Gjennomgått		Nei

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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperrer 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold 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 gulv høyde (bruttoareal minus arealet som oppas av yttervegger). I tillegg til gulv høyde 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 tak høyde (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 overgangperiode 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/personvernerklaering/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/KY3159>

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.	
1708250025	
Selger 1 navn	
Rune Mittet	
Gateadresse	
Leinsgrendvegen 11	
Poststed	Postnr
SPARBU	7710
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Torkild Arve Mittet
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1708250025

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

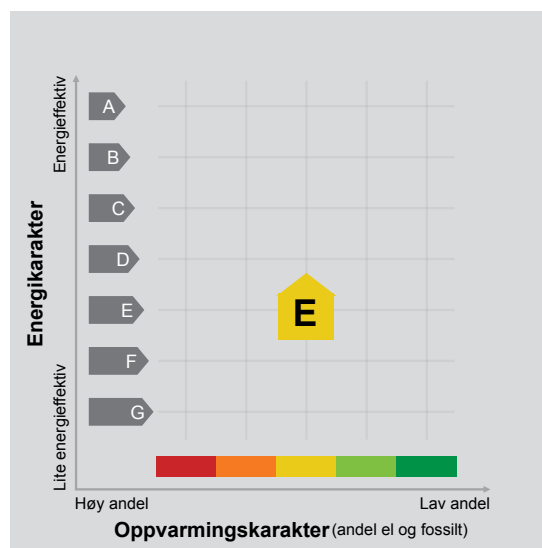
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rune Mittet	fc3b3c4f164be7844945027 7b9b70a0954facc5	07.02.2025 12:10:06 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708250025

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

ENERGIATTEST

Adresse	Leinsgrendvegen 11
Postnummer	7710
Sted	SPARBU
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	30
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185074331
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-82581
Dato	20.02.2025
Innmeldt av	JAN INGE KRISTIANSEN



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. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

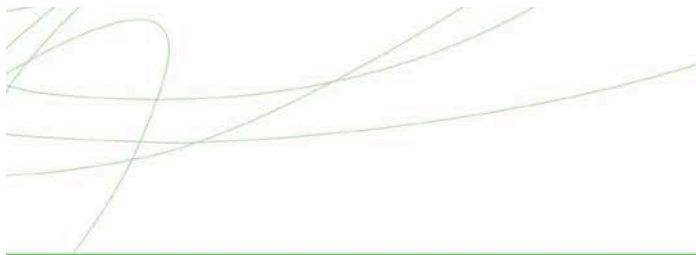
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Etterisolering av yttervegg

- Montering tetningslister
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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	1978
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	196
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 Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Montering tetningslister

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

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: 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 på varmeanlegg

Tiltak 19: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: 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 21: 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 22: 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 23: Montere urbryter på motorvarmer

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



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 27

Bnr: 30

Adresse: Leinsgrendvegen 11

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 236,64	Basert på siste års forbruk	59 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 698,02	Basert på siste års forbruk	59 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	2 980,00		
	Kr.			
SUM eks. mva.	Kr.	8 902,66		
25% mva.	Kr.	2 225,67		
SUM inkl. mva.		11 128,33		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	4 699,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år	Kr.	15 827,33		

Vannmålerstand pr 01.01.2025:

2377 m3

Totalt utfakt. forskudd 2025:

0 m3



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 27/30/0/0

Adresse: Leinsgrendvegen 11

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp	X	

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	27	Bruksnr:	30	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Leinsgrendvegen 11, 7710 SPARBU						
Dato:	14.02.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	07.02.2014	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 03.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8309603
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 27
Bruksnr: 30

Adresse: Leinsgrendvegen 11, 7710 Sparbu

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing: 17.06.20 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse
Eier har ikke tilrettelagt for feiing 07.10.24

Siste tilsyn: 28.09.21 Neste tilsyn: 2026
Eier har ikke tilrettelagt for tilsyn i forbindelse med salg

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Dovre 540CB på stua og Jøtul Bjørn i sokkelen.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.-.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

Ferdigattest

Herved bevitnes at det for herr Torkild Mittet

utførte bygningsarbeid på Sparbu, 27/30

nemlig forstøtningsmur mot kommunal veg

er lovmessig utført og kan tas i bruk overensstemmende med den meddelte byggetillatelse 8.7.80.

Se vårt brev datert 1.2.85

Steinkjer bygningsråd, den 1. februar 19 85

Bygningssjefen i Steinkjer

bygningssjef

Attest nr. _____

Byg.-jnr. 600/70

for det for herr Thorhild Omittet

anmeldte bygningsarbeid på 7 Leinshovsen

nemlig enebolig

Godkjent i henhold til bygningsrådets beslutning av 7. juni 1972

Ansvarshavende: _____

Bygningsforretning (Entreprenør) _____

Til kommunekassen skal betales kr. 205,50.

(Se regning for avgiften)

Byggetillatelseskort og regning er sendt Steinkjer kemnerkontor den 9/6-19 72

Sak 292/77. forts.

Saken til Nils Nilsson og Olav Ertsås er sendt helse-
rådet i uke 15.

Overingeniør Øyen er orientert om samtlige tre saker,
slik at de vil bli vurdert under ett.

Enstemmig vedtak:

Bygningsrådet viser til soneplan for Mære- Sparbu
der Leinskorsen går inn som eget boligfelt.

Avløpet fra dette felt er planlagt ført inn på
hovedkloakk Sparbu - Mære og over til kommunalt
renseanlegg i Frøsetvågen.

Selv om tidsplan for tilknytning av kloakk fra Leins-
korsen ikke er ferdigplan i kommunen, anser bygnings-
rådet det som overveiende sannsynlig at dette vil skje
senest innen 10 år.

Rådet viser til Mittets søknad av 19.3.76, og ber om
at denne blir revurdert på bakgrunn av det som er
nevnt ovenfor.

Selv om det ikke har noen vekt i f.t. lovverket, vil
bygningsrådet understreke den sterke tilknytning søke-
ren har til stedet.

Saken sendes om helserådet for uttalelse og retur hit
før ekspedisjon til fylkesmannen.

Jacob Wibe (s.) Anne Lise Indstøy(s.) Morten Kluken (s.)
Marit Svarva Henriksen (s.) Idar Ertsås (s.)

Riktig utskrift bekreftes:

Asste Torkild

Oversendes Steinkjer Helseråd - til uttalelse og retur hertil.

./.. Sakens papirer medfølger .-

Steinkjer, den 20. april 1977.

Ulf Rossen
bygn. sjef

Gjenpart sendt: Torkild Mittet, 7710 Sparbu



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Torkild Mittet
Lein

7710 SPARBU

Vår ref:
98/04790-2/OVE

Arkiv
27/30

Deres ref:

Dato:
08.08.98

Torkild Mittet - Lein, 27/30 - Melding om oppføring av tak over veranda

Det vises til melding om mindre byggearbeid på bolig, mottatt av byggesaksaksjonen 28.07.98. Arbeidet omfatter oppføring av tak over veranda.

Meldingen behandles i samsvar med reglene i plan- og bygningslovens § 86 a.

Byggesaksaksjonen har følgende merknader til det arbeid som er meldt:

- Utformingen, materialer, detaljer og farger må tilpasses eksisterende bygg.

Tiltakshaver er selv ansvarlig for at arbeidet blir utført i samsvar med bestemmelsene i plan- og bygningsloven og byggeforskrift.

For behandlingen av meldingen skal det betales et gebyr for saksbehandling, jf. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte postgiroblankett.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Odd Vengstad

Jør Geir Gilde
bygnings- og oppmålingssjef

May Britt Hovland
May Britt Hovland
avdelingsingeniør

STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT

BYGNINGSSJEFEN



Torkild Mittet

7710 SPARBU

BS872742

OV/gm

Steinkjer 24.07.87

VEDR. DERES SØKNAD OM BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 14.6.85, NR. 77, FOR EIENDOMMEN "SKOGLY" GNR. 27 BNR. F30.

Deres søknad datert: 04.07.87.

Arb. art: nybygg Byggets art: garasje Bto.gr.areal: 29 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 under følgende forutsetninger:

- Skillekonstruksjon - vegger/himling - skal utføres i B30 konstruksjon jfr. BF 34:44.
- Taktekking, utvendig kledning og farge må være som for bolig, jfr. Pbl. § 74 nr. 2.

Merknader/orientering:

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

Saken refereres i førstkommande 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 638,-.

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022

24.07.87

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 bygningssjefens godkjenning.

Med hilsen



Håkon Holmli
e.f.

O. V
Odd Vengstad
ing.

Vedlegg.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR. 492/85
JTE/tvc

Torkild Mittet

7710 Sparbu

Ang. ferdigattest for forstøtningmur mot kommunal veg på eiendommen "Skogly"
27/30 - Sparbu.

Ved kontroll på ovennevnte sted den 31.1.85 har bygningskontrollen konstatert at det anmeldte byggearbeid er fullført.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

Skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" bes returnert hertil i undertegnet stand snarest.

Utførelsen er i samsvar med godkjennelsen så langt en kan se over terreng.

Steinkjer, den 1. februar 1985

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 3732/80.
UR/Tr.

Torkild Mittet,
7710 Sparbu

Forstøtningmur mot kommunal veg.

Det vises til sak 228/79, møte 5.4.79.

Søknad med tegninger datert 18.5.80 er mottatt.

Søknaden ble oversendt byingeniøren 28.5.80, og hans uttalelse datert 30.6.80 er vedlagt i kopi.

Forstøtningmur godkjennes på følgende vilkår:

Byingeniørens merknader i brev av 30.6.80 må tas til følge,

Det understrekes at avstand fra vegskulér til fremre kant av mur skal være 2 meter.

Saken refereres i bygningsråd 8. juli.

De bes gi beskjed hertil om kontroll.

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

Steinkjer, den 1. juli 1980.

Med hilsen

Ulf Rossen
bygn. sjef

St. Bygn. råd
Sak. nr. 53/80
møte 8/7-80

Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Steinkjer	Steinkjer bygningeråd	Brannstasjonen	5. april 1979
Sak nr.	UR/Tr. 10. april 1979. Jnr. 1932/79.		
<p>228779: Torkild Mittet.</p> <p><u>Forstøtningsmur mot kommunal veg.</u></p> <p>Ref. brev datert 30.3.79 vedlagt situasjonsplan 1 : 500. Mittet vil bygge forstøtningsmur mot kommunal veg nedenfor tomte, og vil også ha kommunal stønad for dette. Han hevder i denne sammenheng at huset, av kommunen, er plassert for nær vegen. Ref. kontrollseddel for utstikking 22.6.77.</p> <p><u>Forslag til vedtak:</u></p> <p>Bygningsrådet peker på at Mittet i sin tid presset ganske sterkt på for å få bygge på denne tomte. Huset er plassert etter situasjonskart levert av byggherren, med den lille endring at det, i samråd med ham, er plassert 1 m lengre tilbake. Avstanden, 12,5 m, er forøvrig i samsvar med veglovens bestemmelser for ikke regulert område. Bygningsrådet kan ikke overfor bevilgende myndigheter anbefale at kommunen gir stønad til en slik forstøtningsmur. Hvis byggherren ønsker å bygge forstøtningsmur, må bygningsrådet be om terrengprofil og snitt gjennom muren, samt nærmere redegjørelse for armering og drenering.</p>			
Sign	Utskrift sendt til		

Riktig utskrift bekreftes:

Torkild Mittet, 7710 Sparbu

Aasta Trabakk
Aasta Trabakk

4009/78

JTE/ga

Torkild Mittet

Lein

7710 Sparbu

ENEBOLIG PÅ TOMT VED LEIN - FERDIGBEFARING.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte stedet 16.6.78,
hvor Helge Mittet var tilstede.

Ferdigattest følger vedlagt.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

Rakkverk på terrasse mangler.

Puss av utvendig grunnmur gjenstår.

Endel mindre arbeider gjenstår i kjellerrom.

Endel planering på tomta gjenstår.

Huset er oppført slik godkjente tegninger viser.

Steinkjer, den 22.juni 1978

Bjarne Skogsøth
bygn. insp.

Jon Th. Eriksen
bygn. kontr.

Gjenpart sendt : Innskog A/S, her.

6246/77.

UR/Tr.

Torkild Mittet,

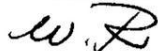
7710 Sparbu

Enebolig ved Leinskorsen.

Reviderte tegninger datert 3.10.77 er mottatt, og kan med dette godkjennes.

Steinkjer, den 7. oktober 1977.

Med hilsen



Ulf Rossen
bygn. sjef

Gjenpart sendt: Innskog A/S.

4052/77.

UR/Tr.

Torkild Mittet,

7710 Sparbu

Enebolig ved Leinskorsen.

Deres byggemelding datert 23.3.77 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 7. juni 1977 (sak 600/77), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Sanitæranlegget skal av rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart.
For utvendige ledninger, slamavskiller og sandfiltergrøft vises til fylkesmannens brev av 26.5.77 og til byingeniørens skriv av 12.4.77.
2. Vaskerom, bad, w.c. og kjøkken må ventileres over tak.
3. Trevegger rundt våtrom i sokkel må settes på oppstøpt såle.
4. Statistiske beregninger for altangulv/tak over garasje må innsendes før byggestart. O.k. ferdig dekke må ligge minst 10 cm. lavere enn u.k. svill.
5. Balkong må utføres i trykkimpregnerte materialer.
6. Peis må fundamenteres branntrygt.

Merknad:

Det kan bli noe bratt for innkjøring til garasje i sokkel. Dette må vurderes nærmere ved utstikking og høydeutsetting. "

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

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

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

Steinkjer, den 9. juni 1977.

Ulf Rossen
Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbak
sekr.

2644/77.

UR/Tr.

U t s k r i f t

av forhandlingsprotokollen for Steinkjer Bygningsråd.

År 1977 den 19. april ble det holdt møte i Steinkjer Bygningsråd. Tilstede var samtlige medlemmer. Dessuten møtte bygningsjefen, brannsjefen, stadslegen, herredsa-
gronom Stene og bygningsinspektøren.

Hvor da:

Sak 292/77. Torkild Mittet.

Kloakkutslipp fra ny enebolig på fradelt tomt ved Leinskorsen.

Ref. søknad fra Mittet datert 19.3.76.

Mittets søknad av 1975 ble avslått i bygningsråd og av fylkesmann (14.5.75).

Hans søknad av 19.3.76 førte ikke nye momenter til saken.

Ref. byingeniørens uttalelse av 29.3.76.

Saken ble lagt fram i møte 30.3.76. Den ble utsatt, men bygningsrådet tok befaring i mai 76, uten å fatte vedtak.

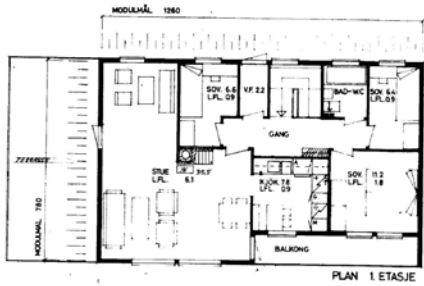
Bygningsjefen tok saken opp muntlig med Mittet i juni 76. Det vises til intimasjon til sak 844/76, og til vedtak i samme sak om utarbeidelse av soneplan (møte 19. oktober 76).

Soneplanen er nå ekspedert til formannskapet.

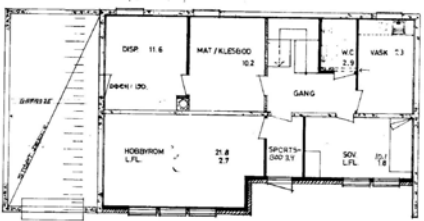
Kloakk fra Leinskorsen inn på Mærekloakken er kostnadsreknet til 600.000 kr. av byingeniøren, men er ikke behandlet i formannskap og kommunestyre.

Det hadde formelt vært en fordel om Mittet hadde fått skriftlig svar på sitt brev av 19.3.76, selv om han over bordet har vært holdt orientert om sakens gang ved diverse anledninger.

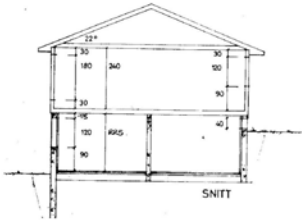
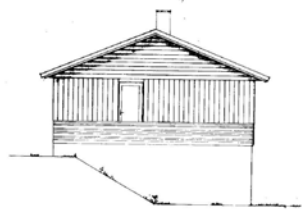
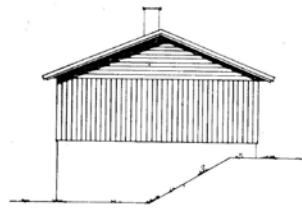
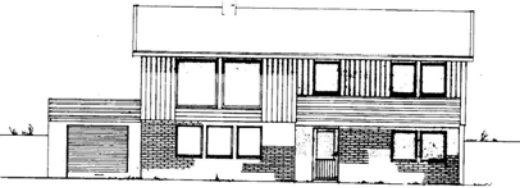
Ved siste samtale med Mittet 13. april d.å. ble vi enige om å bruke dette brevet som grunnlag for ny oversendelse til helseråd og fylkesmann.



PLAN 1 ETASJE

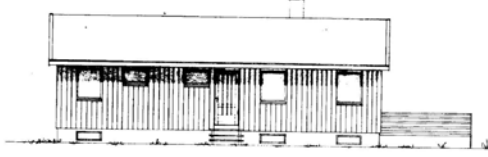


PLAN SØKKE



SNITT

— FERIGT TERRENG
 - - - - - NATURLIG TERRENG



KARAKTERISTIK

Byggetype: 1-etasjers-hus med sokkel.
 Bygningens og 1. etasjes plan er bygget på
 stål trær.

Bygningens bygningstype er klassifisert i type
 firkantet plan og i første klasse og er
 med faste vegger ved bad, wc, vaskerom og
 kjøkken.

AREALER: Interiør 1. etg. 1 85,1 m²
 " " sokkel 4,8 m²
 bifan 1. etg. 1 2,1 m²
 " sokkel 1,0 m²
 badto areal 1 8,3 m²
 brutto areal 1 92,3 m²

Vindsperrer: se ovenfor.

FOR STAMPER OG ABBE:

1:500
 1:1000

AS Byggeselskapet

BYGGESAKTIVITET

ADR. S PARET

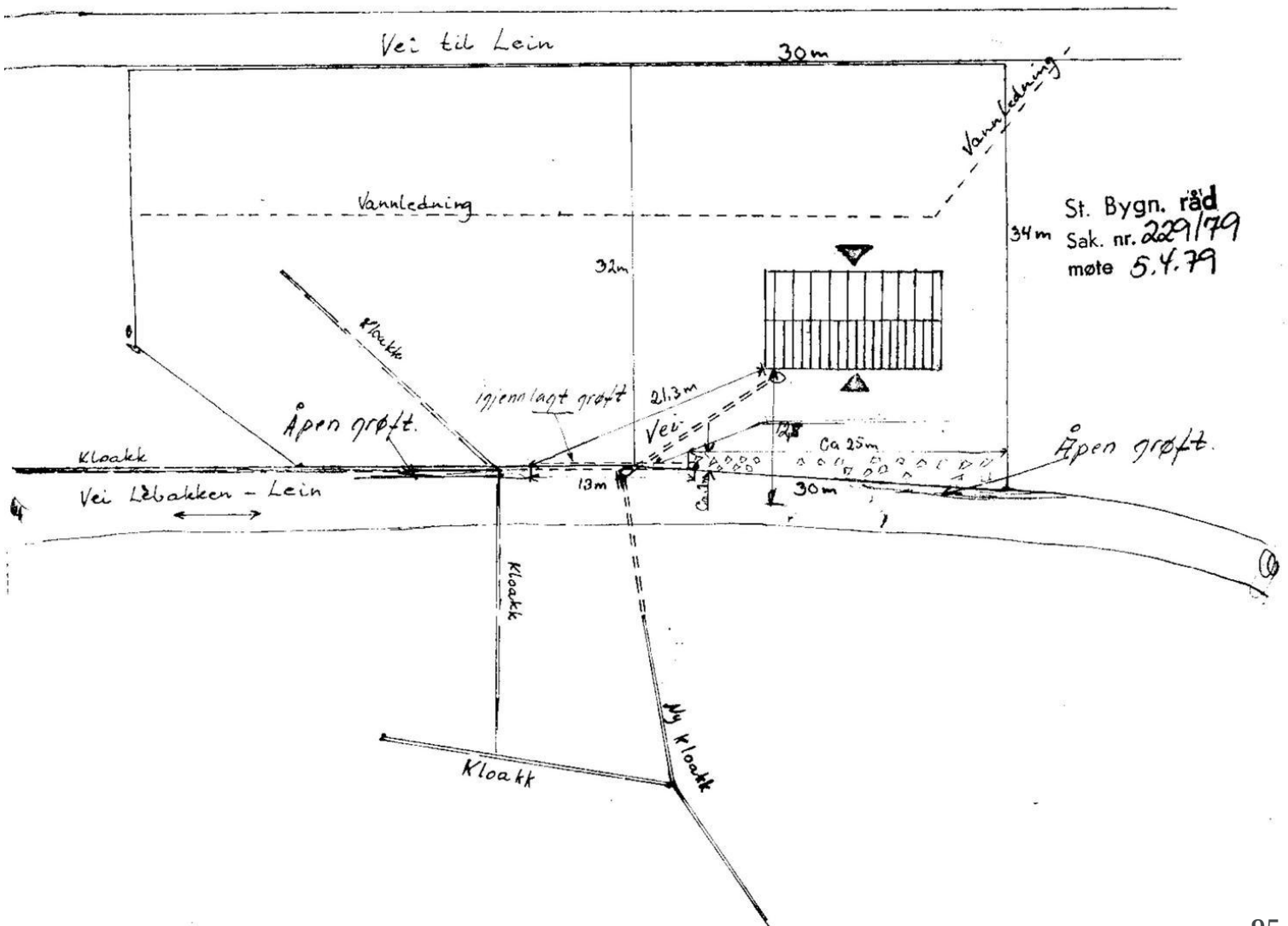
BYGGESAK NR. 15226

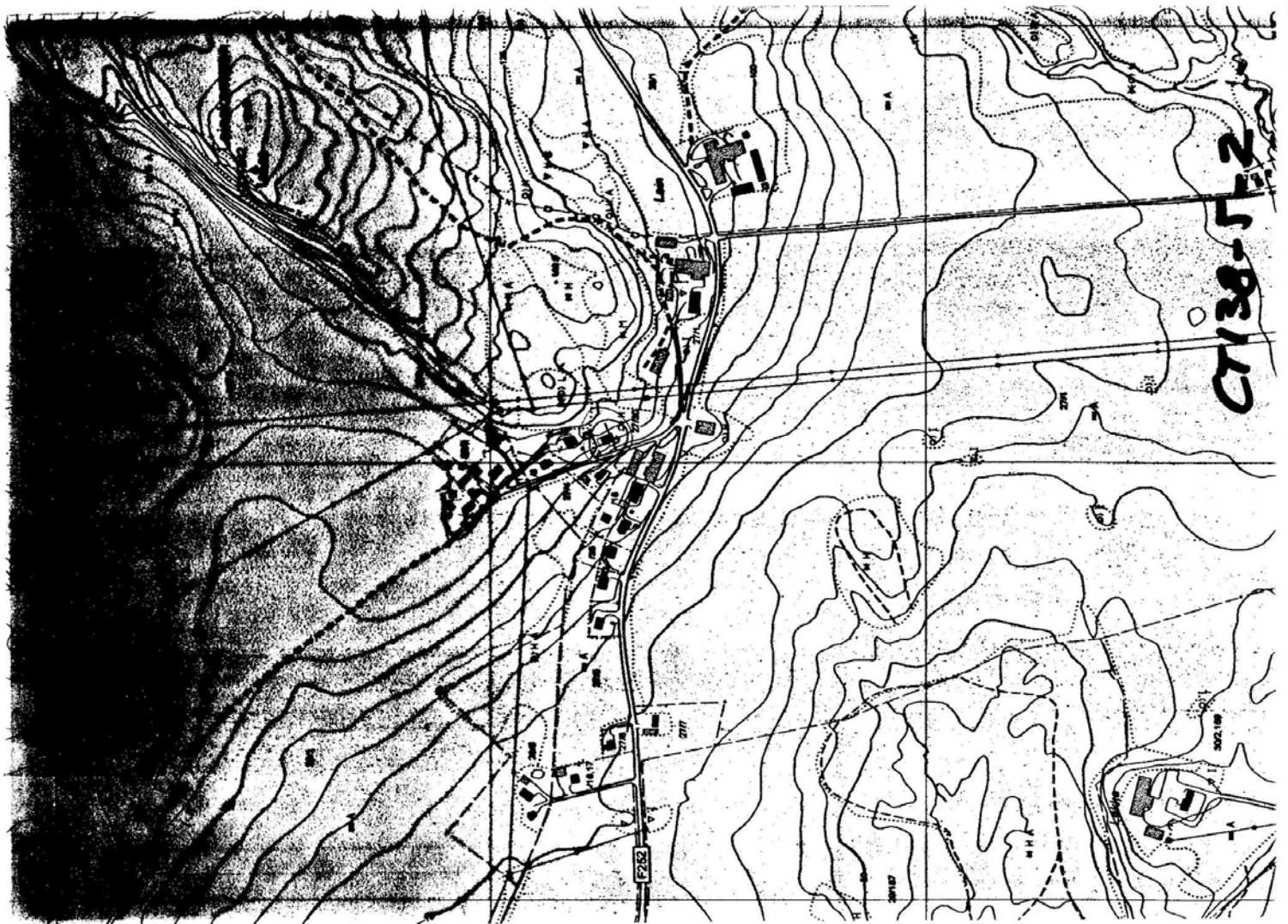
1:1000

1:1000

1:1000

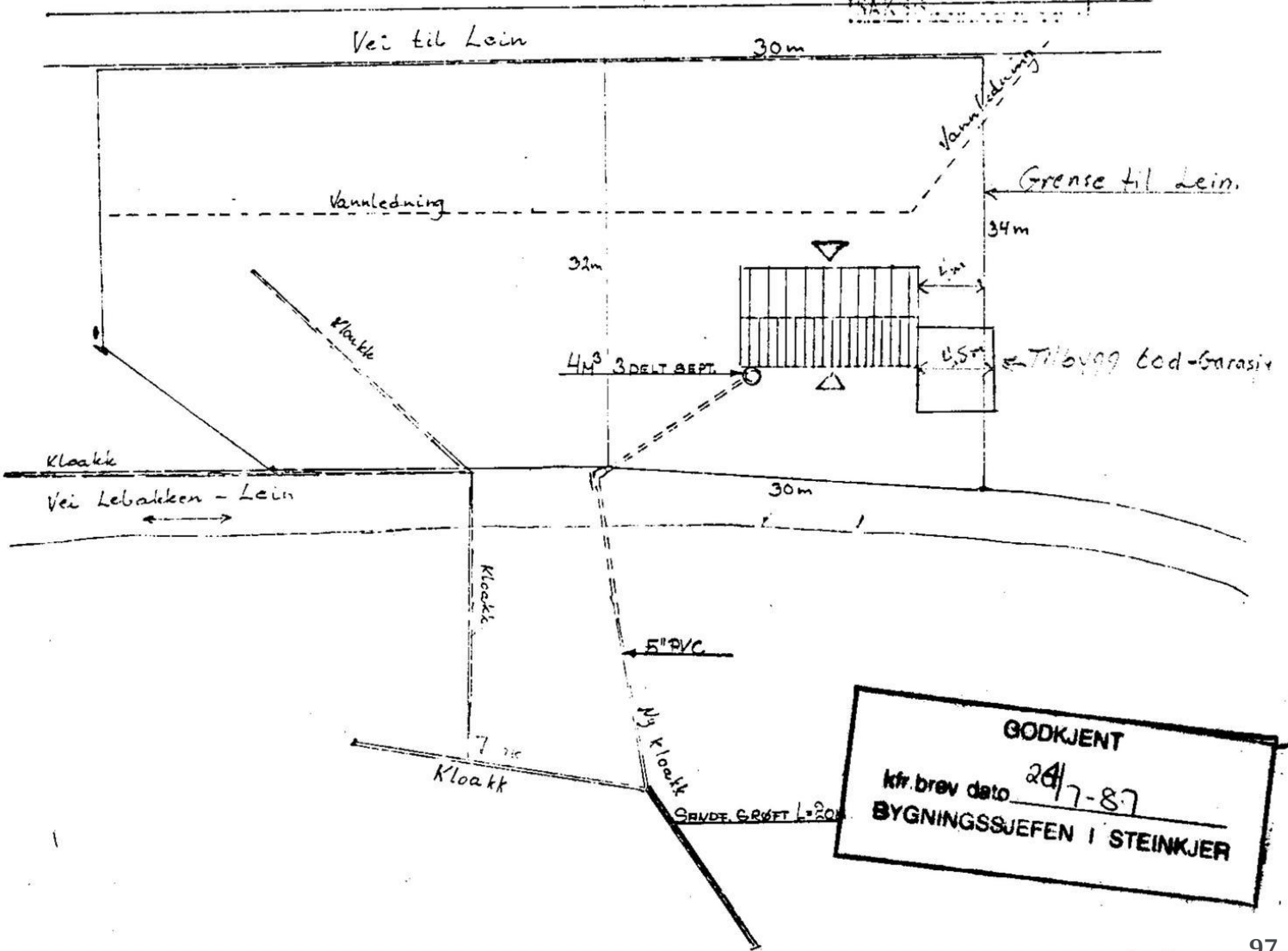
SITUASJONSPLAN for tomt vei nr
 byggefelt LEIN
 g.nr. V/27 byggekommune Steintjer
 mål b.nr. 1
 navn TORKILD MITTET
 postadresse 7710 SPARBU

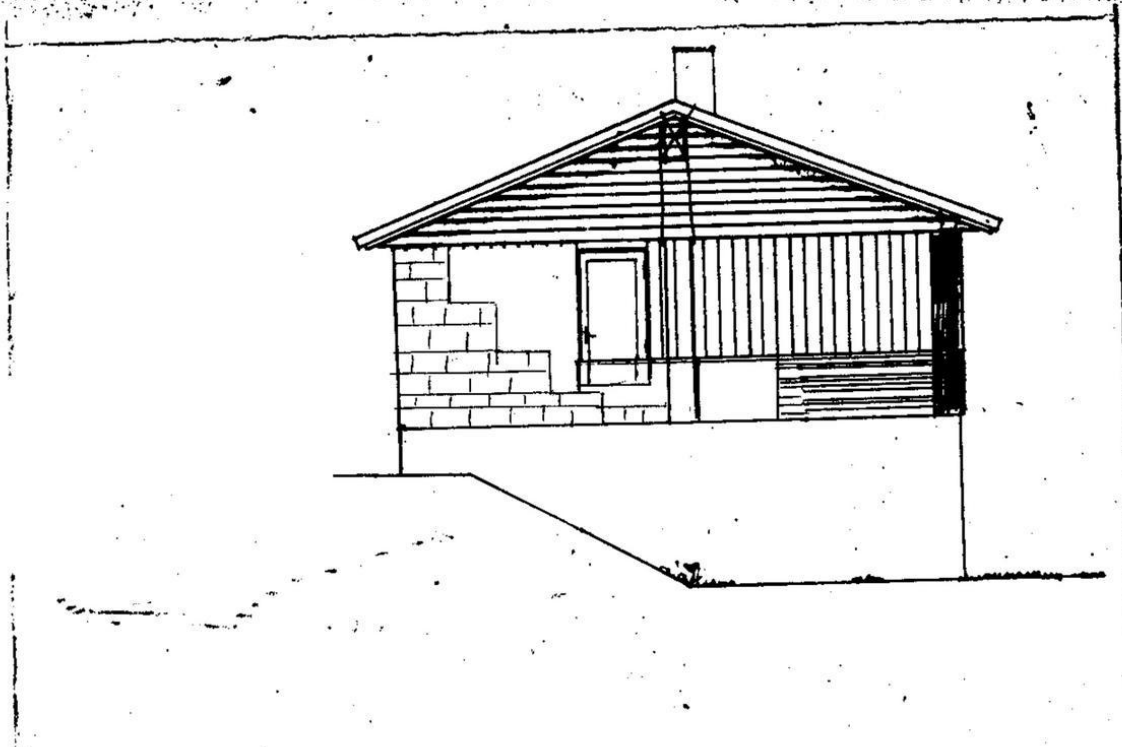
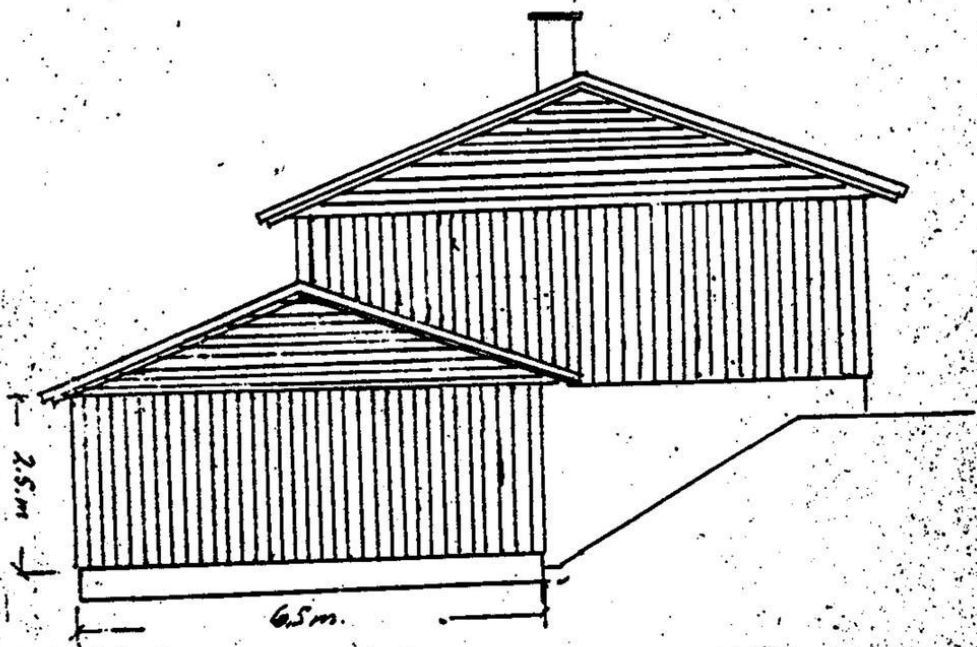




SITUASJONSPLAN for tomt vei nr.
 byggefelt
 g.nr. 27 byggekommune Steinkjer
 mål h.nr. 30
 navn Torkild Mittel
 postadresse 7710 Sparbu

BYGNINGSBYGGER
 STEINKJER
 00171-2. 1 75





MODULMÅL 1260

Leka Mät

Søyle
2 x 2" x 4"

TERRASSE

MODULMÅL 780

Søyle
2 x 2" x 4"

SOV. 6.6 L.F.L. 0.9 V.F. 2.2 BAD-WC SOV. 6.4 L.F.L. 0.9

GANG

STUE L.F.L. 6.1 35,5

KJÖK 7.8 L.F.L. 0.9 SOV. 11.2 L.F.L. 1.8

BALKONG

PLAN 1. ETAS

1270

GARASJE

DISP 11.6

MAT / KLESBOD 10.2

WC 2.9 VASK 2.3

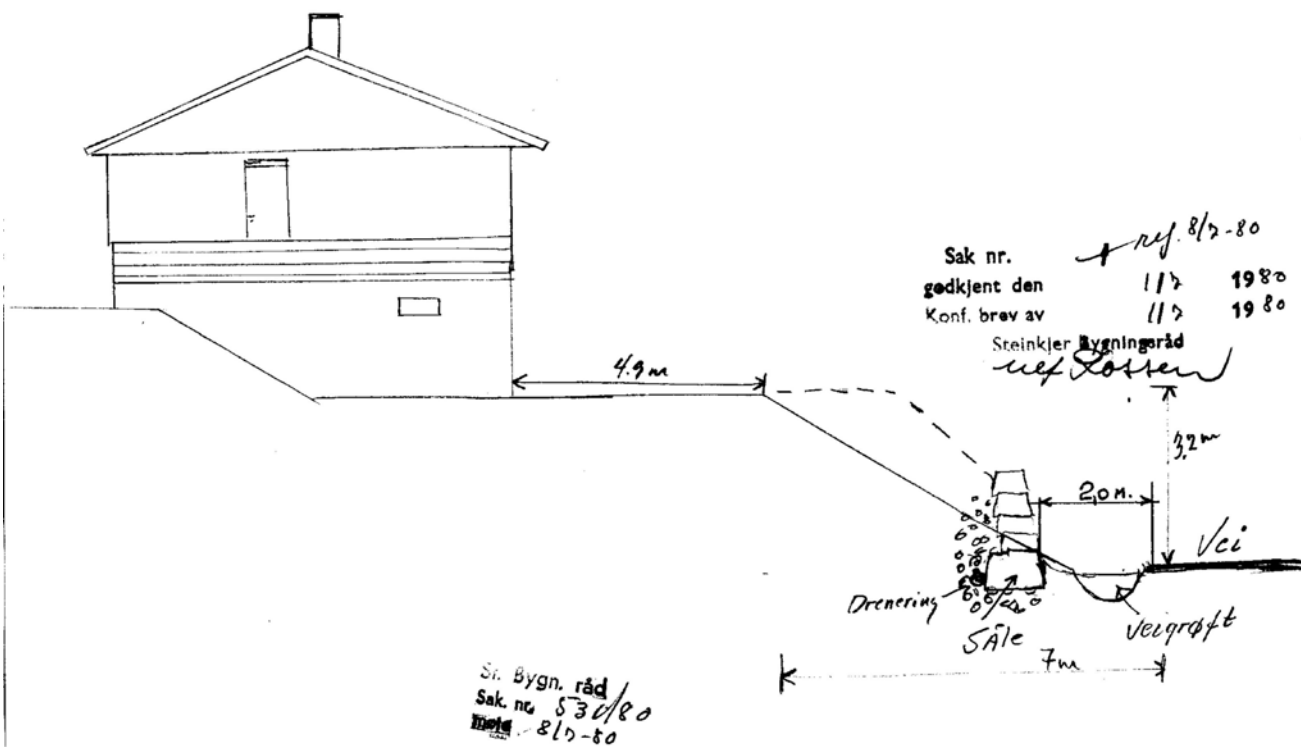
GANG

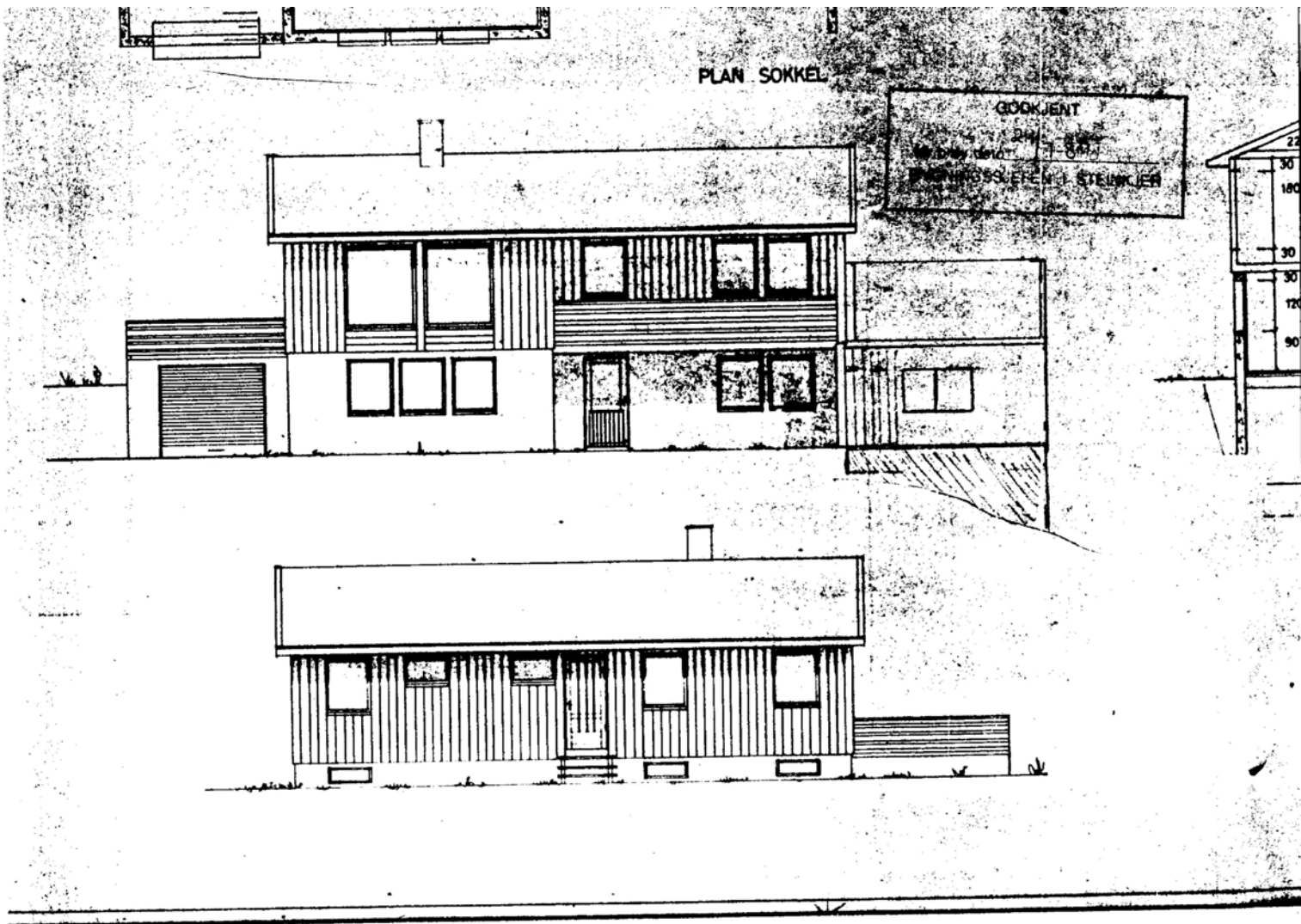
HOBBYROM L.F.L. 21.8 2.7

SPORTS- BOD 3.4

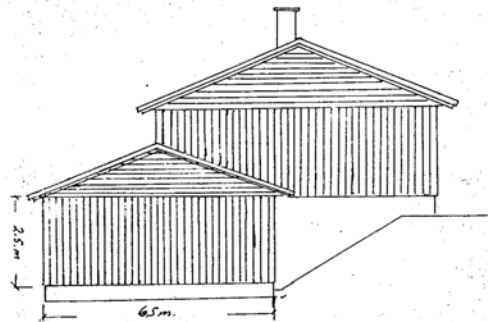
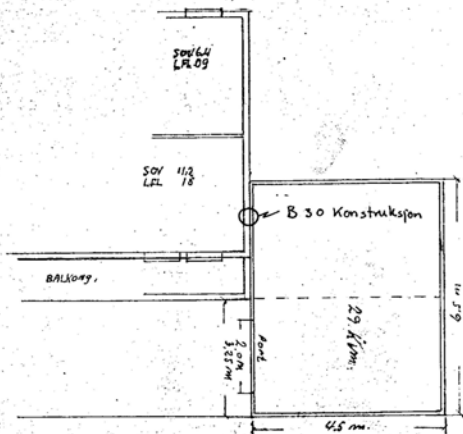
SOV. L.F.L. 10.1 1.8

Torkild Mittet
 Bolig ved Leir, Sparbu
 Snitt og planlagt
 forstøtningsmur
 Steinkjer 18.5.80

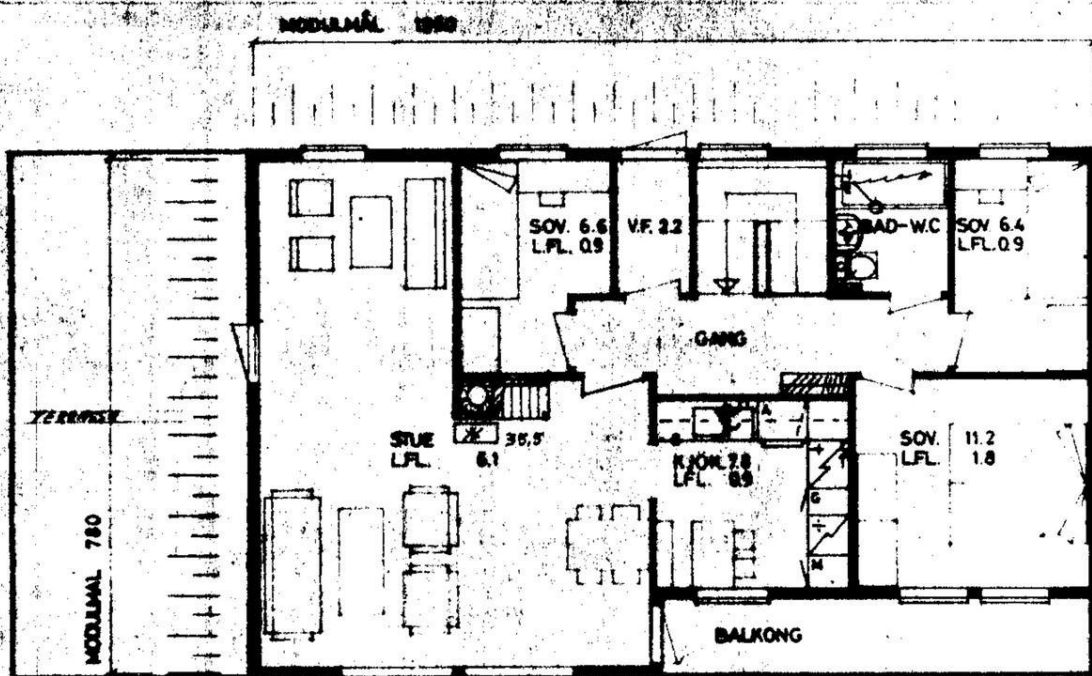




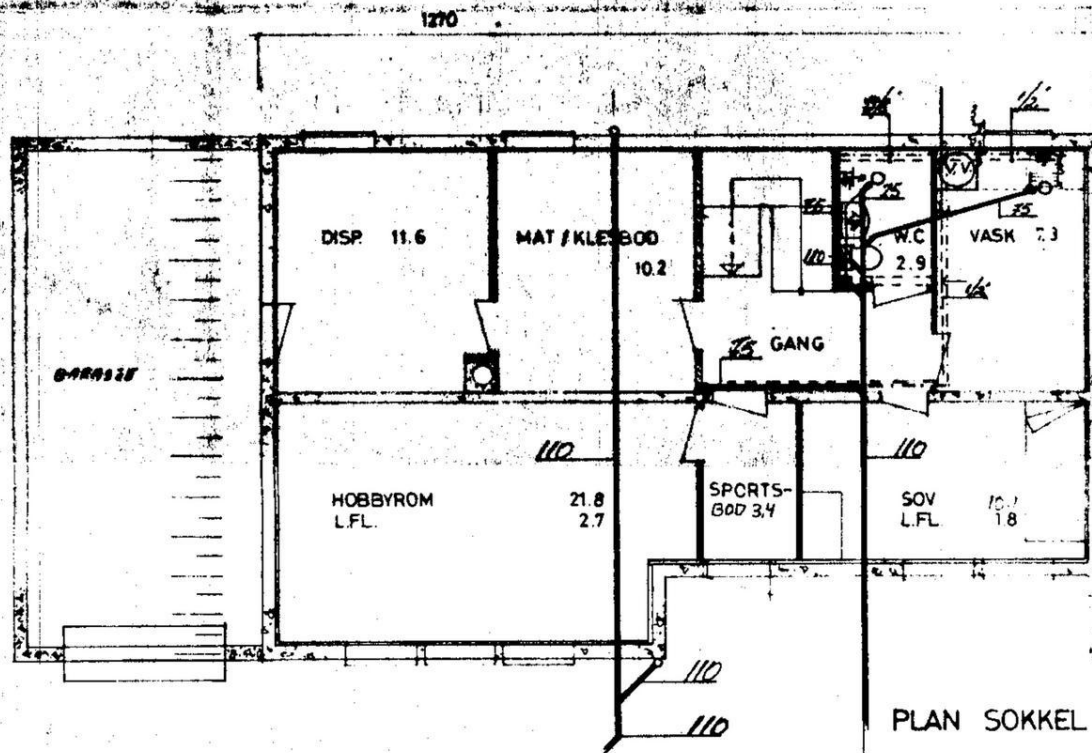
Tilbygg: Vedbod.	MåL 1:100
Torkild Mittet.	20-8-1986
	H.M.



GODKJENT
 Nr. brev dato 24/ 7-87
 BYGNINGSSEFEN I STEINKJER



PLAN 1. ETASJE



PLAN SOKKEL

13.5 88

Torkil Mittet
Sparbu

Målestokk
1:100

Tegn 32.78 HK
Trac.
Kfr.

Erstatning for:

Sani tåranlegg
Plan 1.etg. og sokkeletg.

K. LUND 1/2
STEINKJER

Erstattet av

John Bonfop

Til Byingeniøren
i Steinkjer

Undertegnede anmelder herved til utførelse følgende vann- og kloakkarbeider for

Torkil Mittet, Sparbu

Matr. nr.

Gate

Vannledningsarbeider: Vi monterer kobberør fra 1 m utenfor grunnmur fram til de spesifiserte tappesteder. Byggherren besørger selv framføring av plast vannledningsrør fra privat vannkilde fram til ovennevnte tilknytningspunkt.

Kloakkledningsarbeider: Vi monterer plast avløpsrør fra eksisterende kloakk som munner ut i Hamremsbekken fram til de spesifiserte avløpsinnretninger via 20 m sandfiltergrøft og 4 m³ slamavskiller.

Til husbruk. Vannet ønskes benyttet til følgende innretninger.

Det ønskes avløp fra følgende innretninger.

	Stoppekran	Tappekran	Bad	Dusj	Vannklosett	Urinal	Servant	V.v.beholder	Kjøkken	Hagevann	Alm. vask	Oppvask	Servant	Bad	Vannklosett	Urinal	Sluk	Taknedløp
Kjeller	3	1		1	1	1	1	1					1		1	1	2	
1. etasje			1		1		1		1		1	1	1	1	1		1	
2. etasje																		
3. etasje																		
Utvendig										1								2

Baderom og w.c.rom må anmeldes til Steinkjer bygningsråd.

Kjellergolvet ligger meter over forgreiningspunktet på hovedkloakken. Avstanden fra huset til forgreiningspunktet målt etter kloakkledningen er meter.

Anlegget aktes påbegynt 8. februar 1978 . I fall utsettelse skal nærmere meddelelse herom framkomme.

Merknad:

Steinkjer, den 7. februar 1978

pr. pr. **K. LUNDA STEINKJER**

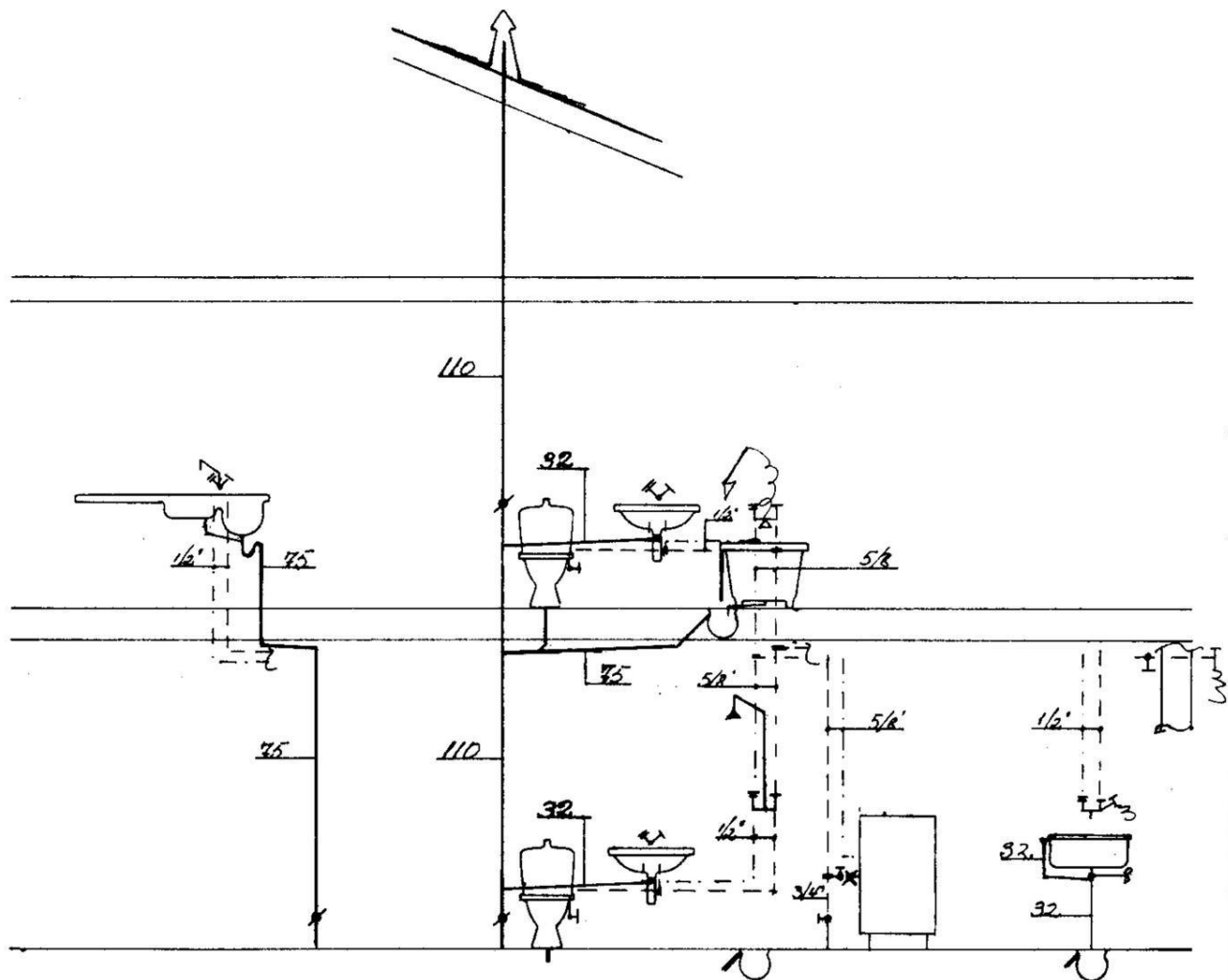
Rørleggerens underskrift

Vann- og kloakkvesenets bemerkninger:

godkjent 13/2 - 1978
Vann- og kloakkvesenet

for byingeniøren
Steinkjer byingeniørkontor

J. B. Bang
byingeniør



132 58

[Handwritten signature]

Torkil Mittet Sparbu	Målestokk	Tegn	32,78	HK.
	1: 50	Trac.		
Sanitæranlegg Oppleggskjema	Erstatning for:			
	K. LUND & STEINKJER			
	Erstattet av:			

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKOGLY	Beregnet areal	832.9
Etablert dato	24.08.1977	Historisk oppgitt areal	840
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	27/30
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	03.06.2019 03.06.2019	18/6670		27/1, 27/9, 27/30, 606/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	03.06.2019 03.06.2019	18/6670		27/1, 27/9, 27/30, 606/1
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	03.06.2019 03.06.2019	18/6670		27/1, 27/30, 606/1
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsf.	03.06.2019 03.06.2019	18/6670	Tinglyst 20.06.2019	27/1 (-131), 27/45 (131) 27/30, 606/1
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	27/30
Nymatrikulering av grunneiendom Kartforretning	19.07.1993 08.12.2010	66/93		606/1 (1509,3) 1702-Mnrmangler, 26/1, 26/3, 27/1, 27/4, 27/6, 27/9, 27/19, 27/30, 518/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	24.08.1977			27/1 (-840), 27/30 (840)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7092027.43	620195.18	0	Ja	832.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MITTET TORKILD ARVE F130846*****	Hjemmelshaver (H) 1/1		Død (D)

Adresse

Vegadresse: Leinsgrendvegen 11

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7710 SPARBU	Kirkesogn	09150403 Mære
Grunnkrets	108 Mære	Tettsted	
Valgkrets	2 Mære		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	185074331		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 185074331: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	203
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	203
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	125
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Leinsgrendvegen 11	H0101	27/30	203	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	81	0	81	0	0	0
U01	0	122	0	122	0	0	0



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 14.02.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	27	Bruksnr.	30	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Leinsgrendvegen 11, 7710 SPARBU								

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018006
Navn	Kommunedelplan Sparbu - Mære
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1482/2018001_bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal 651 m ² Arealbruk Boligbebyggelse, Nåværende
-------------------	---

	Delareal 182 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende
--	---



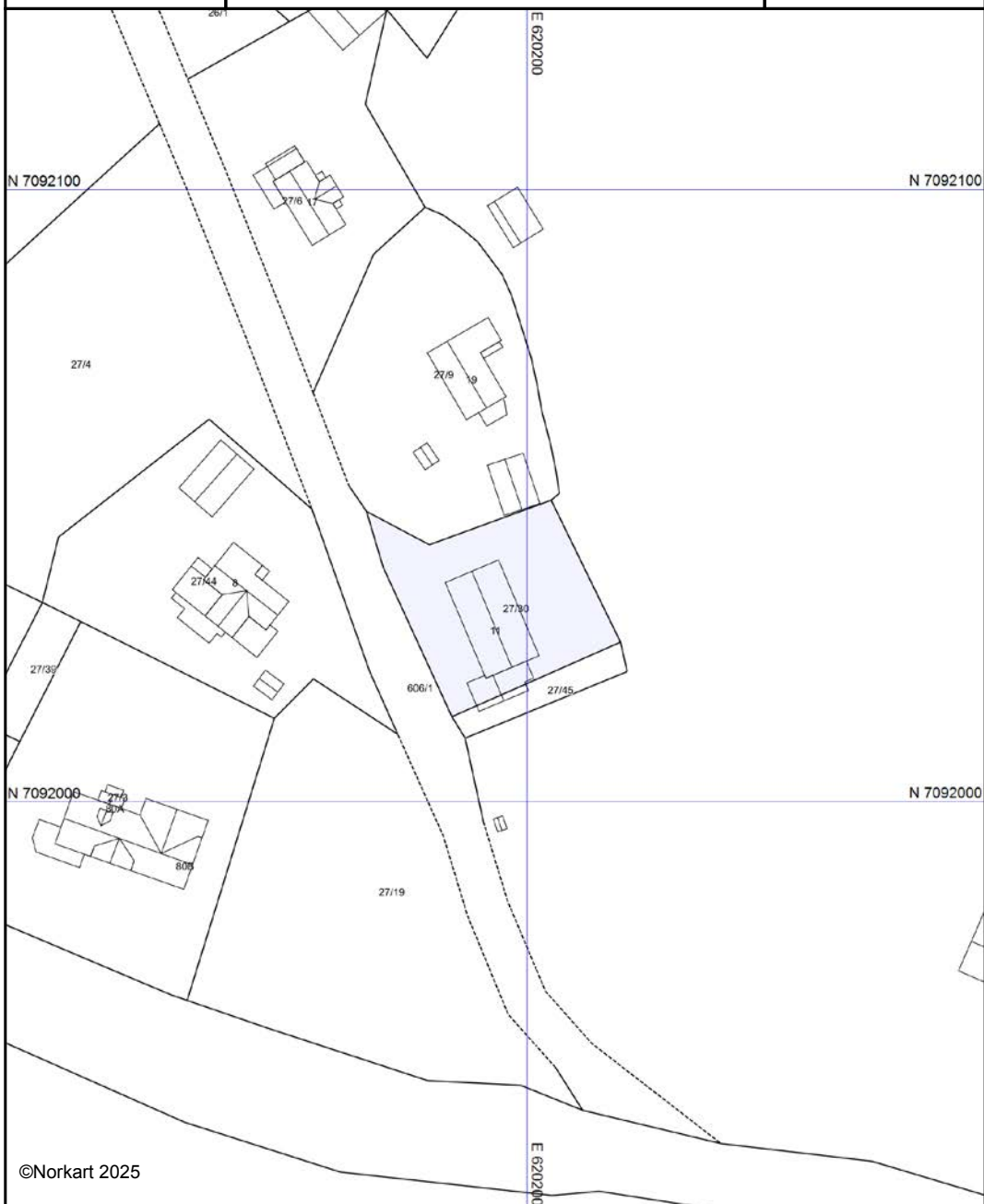
Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 27/30
Adresse: Leinsgrendvegen 11
Utskriftsdato: 14.02.2025
Målestokk: 1:1000

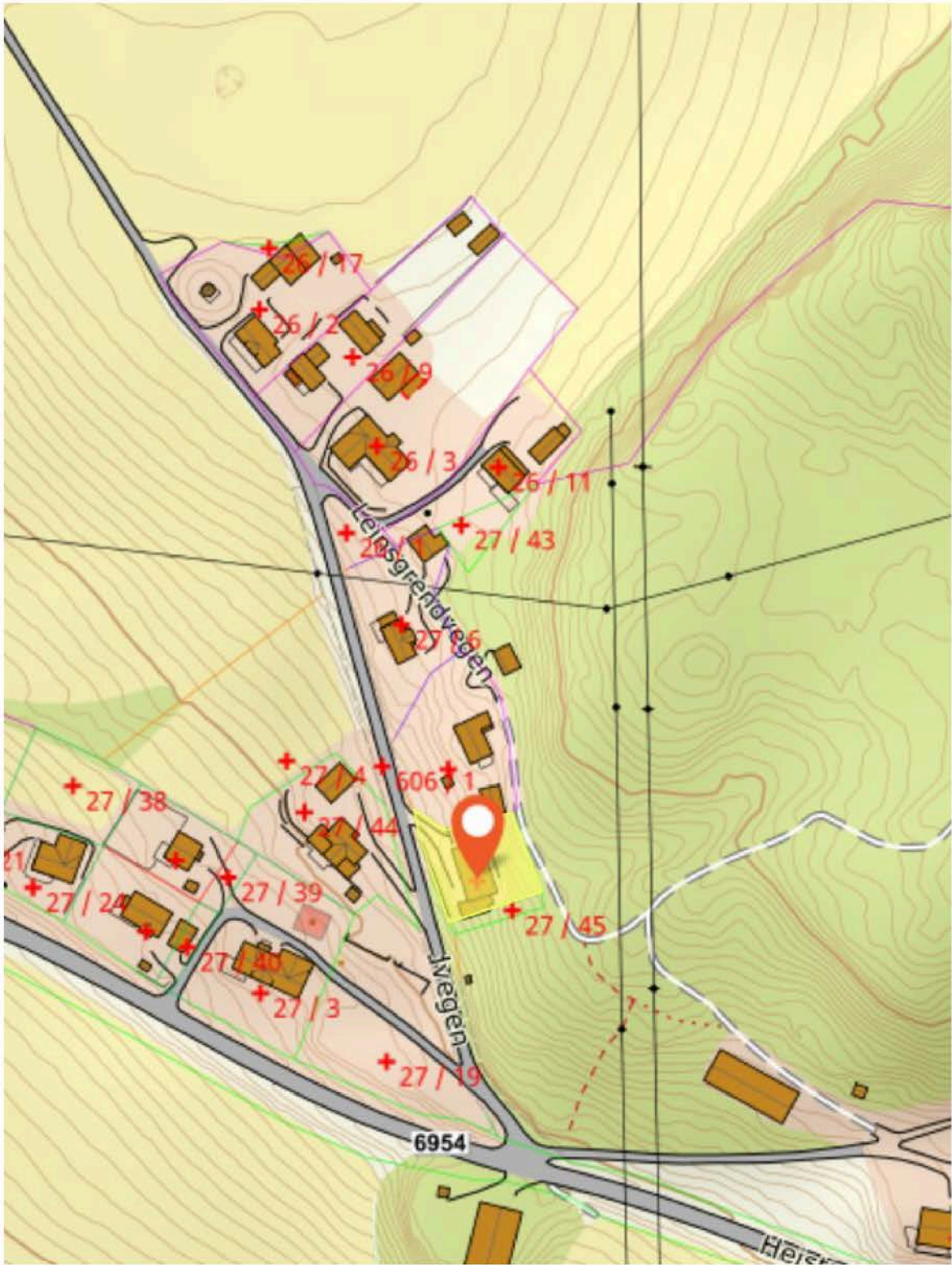


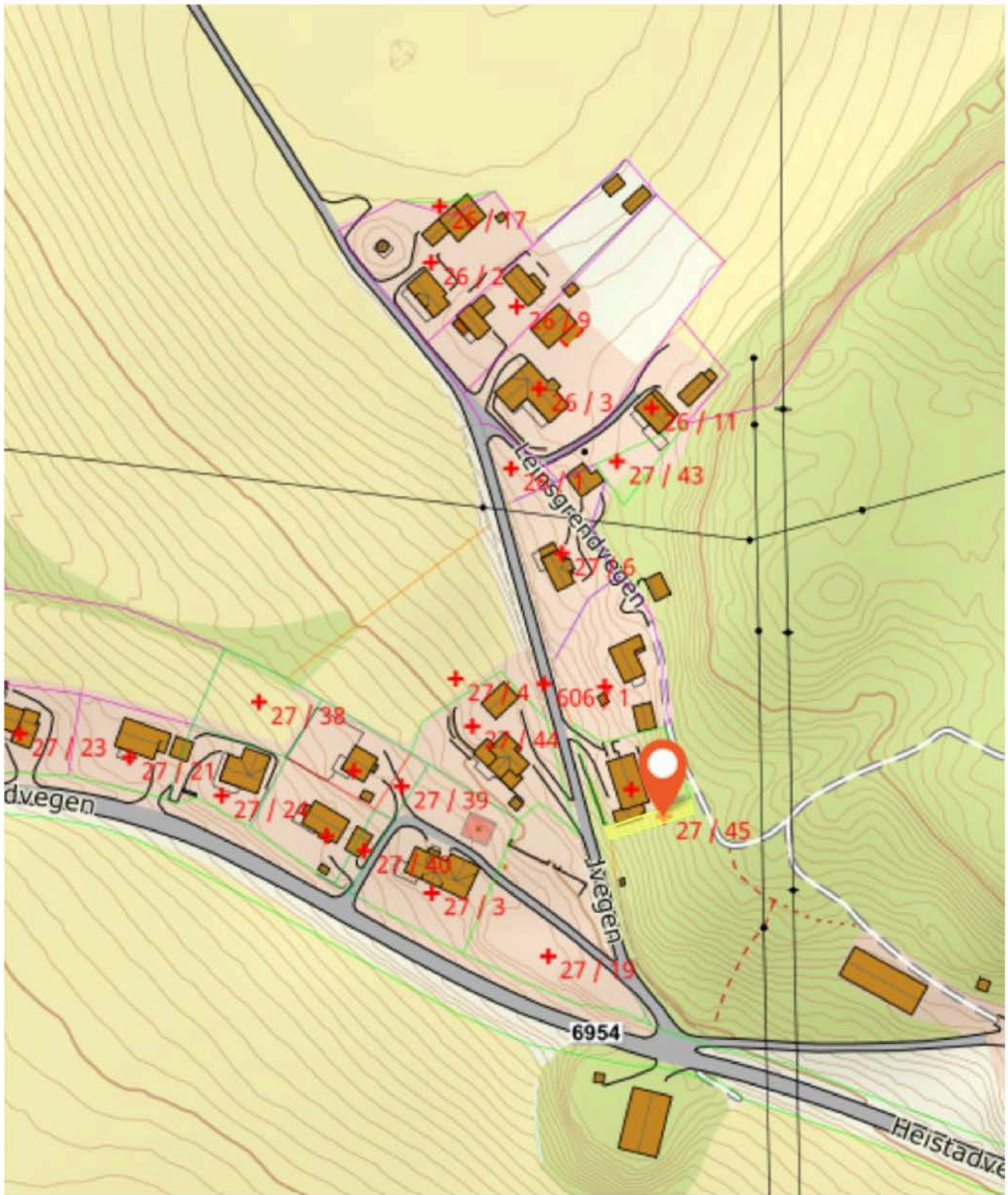
UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring





Nabolagsprofil

Leinsgrendvegen 11

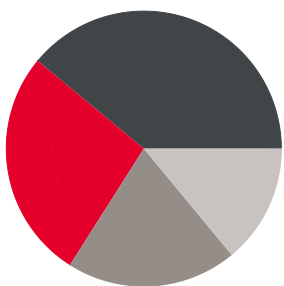
Offentlig transport

🚏 Mære	21 min 🚶
Linje 640, 680	1.7 km
🚏 Sparbu stasjon	5 min 🚶
Linje R70	4 km
✈️ Trondheim Værnes	1 t 12 min 🚶

Skoler

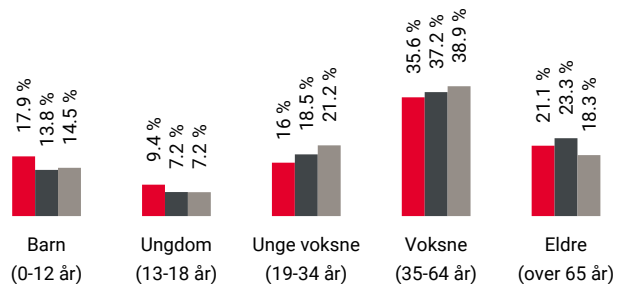
Mære skole (1-7 kl.)	16 min 🚶
192 elever, 10 klasser	1.3 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	15 min 🚶
499 elever, 37 klasser	13.5 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	17 min 🚶
293 elever, 17 klasser	15.5 km
Mære landbruksskole	5 min 🚶
165 elever	3.3 km
Steinkjer vgs	15 min 🚶
750 elever, 44 klasser	13.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 27% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 20% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnskrets: Mære	533	217
🟤 Kommune: Steinkjer	24 004	11 970
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mære barnehage (1-5 år)	17 min 🚶
71 barn	1.4 km
Kringla friluftsbarnhage (1-5 år)	8 min 🚶
42 barn	6 km
Sandvolla barnehage (1-5 år)	10 min 🚶
46 barn	7.2 km

Dagligvare

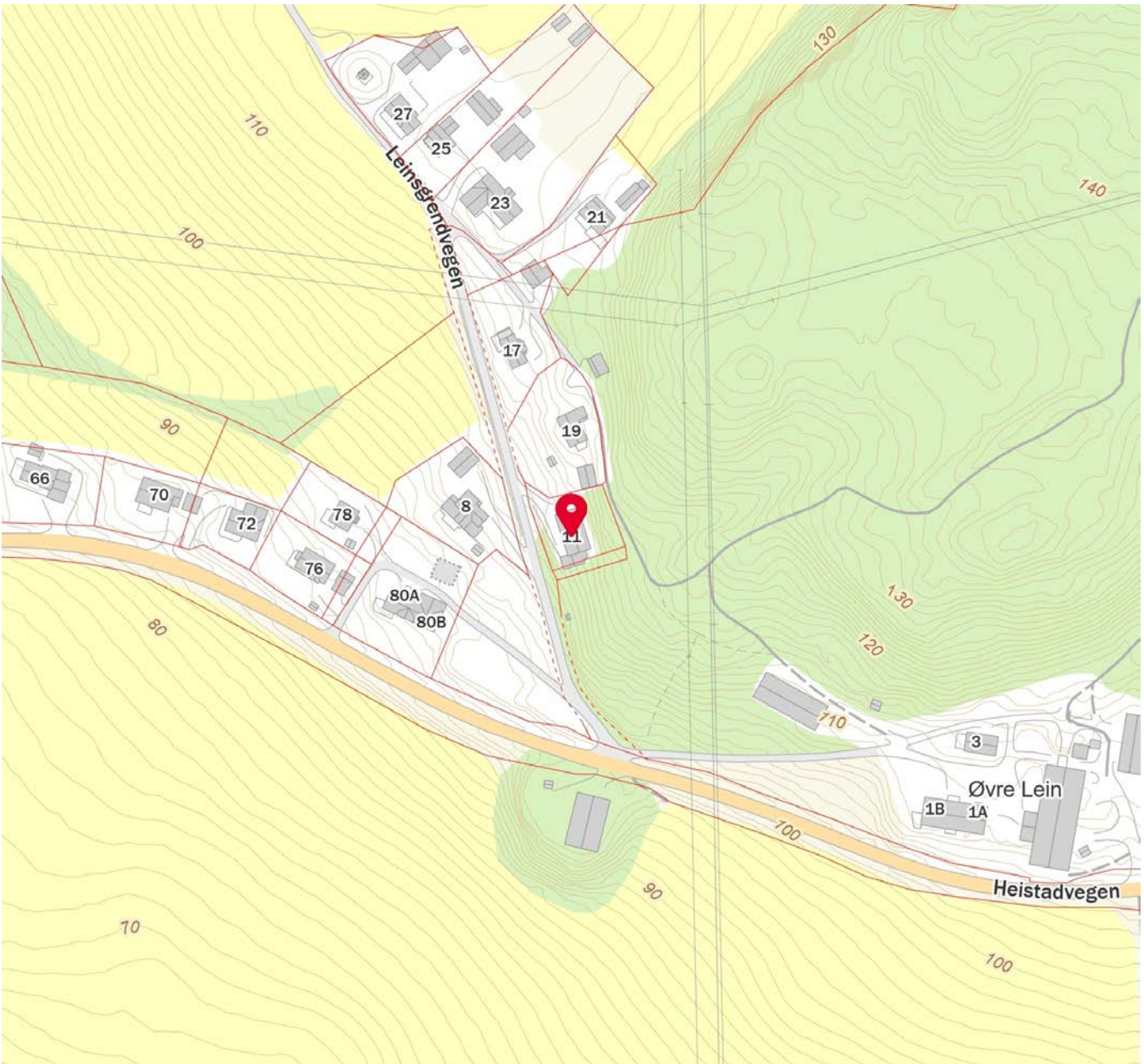
Coop Extra Mære	22 min 🚶
Post i butikk, PostNord	1.8 km
Coop Prix Sandvolla	10 min 🚶
PostNord	9.7 km

Sport

⚽ Mære stadion	15 min 🚶
Ballspill, fotball	1.1 km
⚽ Mærehallen	16 min 🚶
Aktivitetshall	1.3 km
🏊 Motus Treningssenter	11 min 🚶
🏊 3T-Steinkjer	12 min 🚶



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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte 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. FASTMONTERT 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. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Leinsgrendvegen 11
7710 SPARBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Oppdragsnummer:

Telefon: 928 92 938
E-post: anders.borgso@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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