

aktiv.



Ognasvingen 8, 7716 STEINKJER

**Stor familiebolig på Midjo | Fin
beliggenhet i barnevennlig
omgivelser | Garasje**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 74 990,-
Total ink omk.: Kr 3 024 990,-
Årlig festeavgift: Kr 961,-
Selger: Torbjørn Laugsand

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 148/169 kvm
Tomtstr.: 581 m²
Soverom: 6
Antall rom: 8
Gnr./bnr. Gnr. 188, bnr. 75
Oppdragsnr.: 1708240237

Velkommen til Ognasvingen 8

En romslig familiebolig over to plan .

Eiendommen ligger fint til i et veletablert boligområde på Midjo. Boligen går over to plan, hvor 2.etg i dag leies ut for kr. 9 000. I hoveddelen får man tre gode soverom, fint bad, åpen stue- og kjøkkenløsning, samt flere uteplasser. Fra boligen bruker man kun få minutter til skole, barnehage, idrettsanlegg og matbutikk.

Verdt å merke seg:

- Leieinntekt på kr. 9 000,-
- Tre soverom i hoveddel
- Kort veg til skole og barnehage
- Fine turområder i nærheten

Velkommen til en trivelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	36
Egenerklæring	67
Energiattest	72
Info fra bortfester	79
Tinglyst festekontrakt	81
Kommunalinformasjon	85
Nabolagsprofil	106
Budskjema	116

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 148 m²

BRA - e: 21 m²

BRA totalt: 169 m²

TBA: 41 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 70 m²

1. etasje

BRA-i: 78 m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

11 m²

1. etasje

26 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje står litt over på tomten til Midjovegen 3 og Ognasvingen 10.

Ifølge ferdigattest er det avtalt at garasje kan plasseres i grense mot Midjovegen 3 og Ognasvingen 10.

Garasje står plassert nærmere bolig en 1,2 meter som det er kommentert til i ferdigattest.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

581 m²

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Even Johan Grindberg

Årlig festeavgift: kr 960,80,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2033

Festekontrakten utløper 2060

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2060. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

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

Årlig festeavgift

Kr 961

Festetid

Det er etablert festekontrakt for 98 år, gjeldende fra og med 04.05.1962.

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10. år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2033 i henhold til endringer i konsumprisindeksen.

Festekontrakt datert

04.05.1962.

Beliggenhet

Eiendommen ligger fint til i et veletablert boligområde på Midjo i Steinkjer. Fra eiendommen er det kort veg til skole og barnehage. I nærheten finnes også fine turområder.

Adkomst

Se vedlagte veikart for kjørebeskrivelse til eiendommen. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Skoler:

- Byafossen skole (1-7 kl.) ca. 18 min gangavstand (1.4 km)
- Steinkjer skole (1-7 kl.) ca. 5 min kjøretur (2.5 km)
- Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) ca. 20 min gangavstand (1.5 km)
- Steinkjer vgs ca. 20 min gangavstand (1.5 km)
- Mære landbruksskole ca. 16 min kjøretur (14.5 km)

Barnehager:

- Guldbergaunet barnehage (0-5 år) ca. 17 min gangavstand (1.2 km)
- Byafossen barnehage (0-5 år) ca. 18 min gangavstand (1.4 km)
- Skjefte barnehage (1-5 år) ca. 25 min gangavstand (1.8 km)

Offentlig kommunikasjon

Buss:

- Midjo ca. 1 min gangavstand
- Linje 733 0.1 km

Tog:

- Steinkjer stasjon ca. 5 min kjøretur
- Linje F7, R70 2.4 km

Fly:

- Namsos lufthavn ca. 1 t 10 min kjøretur
- Trondheim Værnes ca. 1 t 23 min kjøretur

Bygningssakkyndig

Vidar Nordgård

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 01.10.2024 av Vidar Nordgård Norconsult for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja. Bad 1 etg ref takstrapport som gjelder utleiedel

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

Svar Ja, kun av faglært. Se vedlagt excel ark for dato, firma og utførte utbedringer.

Arbeid utført av Rørtjenesten Sven Jensen.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Ja. Se vedlagt excel ark for dato, firma og utførte utbedringer.

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

Svar Ja, kun av faglært. Se vedlagt excel ark for dato, firma og utførte utbedringer.

Arbeid utført av Flere rørlegger bedrifter, Se vedlagt excel ark for dato, firma og utførte utbedringer.

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

Ja. Vårløsning i 2022, betongvegg i kjeller som deler etasjen fikk kapillærsug da denne vegg går ned i grunn. Spyling av drenering ble utført, samt etablert kumme på nedre side av boligen for tilsyn av drenering. Skifte av drencmasser. I 2024 montert elektronisk fuktsikring av betongvegg, grunnmur fra EPS Fuktsikring AS, dokumentasjon følger.

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

Ja. Se rapport fra Brannvesen Midt i forhold til synlige sider teglsteinspipe.

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

Ja. Tegn til muselort på loft ref takstrapport.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre

installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar Ja, kun av faglært. Se vedlagt excel ark for dato, firma og utførte utbedringer.

Arbeid utført av Elman Steinkjer AS og Elvis Elektro AS.

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

Ja. El-kontroll Bolig og Termografi, NEK 405-2 og NEK 405-1 utført av Elman Steinkjer.

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Trapp 1 etg (utleiedel) egeninnsats

Veranda uetg egeninnsats Ny kleing garasjeport egeninnsats

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

Ja. 1 etg er pt utleid.

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

Ja. Ble kjent med det i takstrappport utført i år.

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja. Ref det som ble gjort kjent i takstrappport sept 2024.

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

Ja. Takstrappport, El-kontroll Bolig og Termografi, NEK 405-2 og NEK 405-1 og Kontroll av fyringsanlegg.

Innhold

Sokkeletasje:

Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang og 3 soverom

1. Etasje:

Vindfang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 3 soverom

Garasje med biloppstillingsplass

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Drenering:

Eier opplyser at drenering rundt hele boligen er oppgradert. Det er også lagt inn drenerør midt under støpt gulv i sokkel. Drenering er samlet i sandfang kum på plen mot sør. Enkel tilkomst til kum der det jevnlig anbefales og kontrollere at drenering fungerer som tiltenkt. Det registreres manglende topplist. Terreng rundt boligen mot nord er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler og montere topplist på grunnmursplast rundt boligen. Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

- Balkong med trapp mot nord:

Det registreres skjevheter i konstruksjonen, Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak. Terrassebord er værslitt med algevekster og noe mose, det er symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

- Balkong mot vest i 1. etasje:

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpninger i mellom terrassebord og rekkverk er for stor. Registrerer mosegrodd håndlist og værslitt terrassebord og rekkverk.

Anbefalte tiltak:

Rekkverk må monteres iht. krav. Overflatebehandling må påregnes.

- Vinduer og dører:

Karmer er værslitte. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det blir påvist knust glass i ytterdør sokkel. Det er ufullstendig beslag under vindu soverom sokkel mot nord/øst, beslag har motfall.

Anbefalte tiltak:

Skade i glass på ytterdør i sokkel må utbedres. Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Justering av bunnbeslag på vindu i mur anbefales.

- Yttervegger:

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Kledningen er stedvis værslitt.

Anbefalte tiltak:

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

- Loft (konstruksjonsoppbygging):

Det registreres noe muselort. Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot ventilasjonskanal. Skyvestige til loftsluke mangler feste, stige faller ned når luke åpnes.

Anbefalte tiltak:

Isolering av ventilasjonskanal på kaldtloft må etableres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Oppgradering av feste på skyvestige anbefales.

- Renner og nedløp:

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Anbefalte tiltak:

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking. Anbefaler og kontrollere takrenner og nedløp ved nedbør for å se etter drypp lekkasjer.

- Takkonstruksjon:

Eldre plassbygget takkonstruksjon som mangler undertak. Takteking fra byggeår med eternitt er benyttet som undertak. Eternittplater inneholder asbest, og må ved en eventuell fjerning behandles som spesialavfall.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste manglende undertak. Hull i gammel eternitt takplater etter tidligere gjennomføringer må oppgraderes.

- Etasjeskille og gulv på grunn: gulv i 1. etasje:

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20

mm. Laminatgulv har skallsår og noe svelling på flere rom. Det registreres knirk i gulv.

Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

Bruksslitasje og mindre skader på laminatgulv. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv i 1. etasje anbefales det å montere trinnlydsplater pga registrert knirkelyd samt trinnlyd fra 1. etasje når man oppholder seg i sokkeletasje.

- Ildsted/skorstein:

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpiper. Ut fra besiktigelse på tak er det luftkanal i pipa, siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert. Det er rust i beslag rundt pipa. Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Pipa er en eldre teglstainspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglstainspiper ofte

har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak:

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 3 sider da pipa har en ventilasjonskanal. Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i påviste avvik. Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales. Eier har gitt tilsvar på rapport fra Brannvesenet Midt IKs etter tilsyn 30.08.2024.

- Kjøkken 1. etasje:

Registrerer begrenset avsug fra mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk:

Anbefaler og rengjøre filter for å se om avsug blir bedre.

- Avløpsrør:

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsrør av støpjern fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå. Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk som ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak:

Ved eventuelle oppgraderinger av bad i 1. etasje vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør av støpjern.

- Vannledninger:

Det er etablert sluk i gulv på teknisk rom i sokkeletasje Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på teknisk rom. Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Stoppekran er plassert på teknisk rom.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales og montere fordelerstokker i fordelerskap da det er fare for vannskader ved en eventuell lekkasje.

- Varmesentral 1. etasje:

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

Anbefalte tiltak:

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

- Våtrom: Bad/vaskerom sokkeletasje:

Sluket under dusjkabinett som er hovedsluk er dårlig rengjort og det er ikke mulig å

kontrollere klemring eller bruk av membran. Sluk ved dusjkabinett som kun er ført ut i drengskumme har synlig membran/mansjett. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til avløpsrør under baderomsinnredning, vegg kan være utsatt for lekkasjer. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette ser ut til å være etablert på avløpsrør ført gjennom gulv.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføring for avløpsrør ved vegg gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Forhold som har fått TG3:

- Markterrasse mot sør:

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ett lite område der høyden er over 50 cm fra terreng mot sør/øst. Det er ikke etablert rekkverk.

Anbefalte tiltak:

Rekkverk må monteres iht. krav.

Utbedringskostnader: Under 10 000

- Taktekking:

Det registreres rust i takplater. Det er observert rustdannelse på beslag. Vindskier mot nord/vest har råteskader. Metallplater og lekter er opplyst og være montert etter 2007 i tidligere takst. Underlagstak av eternittplater er fra byggeår og har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak:

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader.

Utskifting av vindskier med råte anbefales.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

- Utstyr på tak:

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er krav til stige for adkomst for feier. Dette er etablert.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

- Kjøkken: 1. etasje:

Det registreres fukt/skader rundt vask. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

- Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje:

Vindu står i dusjens nedslagsfelt, skadeutsatt løsning. Registrerer forhøyet fuktverdier ved fuktsøk med kapasitiv fuktmåler i golv rundt sluk. Mangelfull overrenningshøyde til tilstøtende rom. Badet kan fremstå kosmetisk med mye synlig bruksslitasjegrad. Mye missfarging av himlingsplater. Soilsluk fra byggeåret. Det er åpen himling under badegulv fra sokkeletasje. Undersøkelsen viser fukt i konstruksjonen rundt sluk.

Anbefalte tiltak:

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Montert veranda bolig. Bygget frittstående garasje. 1981
- Drenert rundt bolig. 2012
- Installert varmepumpe 1. etasje. Meislet opp kjellergulv. 2013
- Plugget vannrør før rivning røranlegg for renovering sokkel. Montert vann og avløp i sokkel samt vannbåren varme i gulv. Støpt nytt betongdekke i sokkel Montert ny ytterdør 1. etasje. Montert trapp og enkel balkong foran ytterdør 1. etasje. Montert nytt vindu på soverom mot nord/øst sokkel. 2014
- Saget hull i betongvegg for ny dør til bad, vindu soverom, samt skiftet sotluke i sokkel. Montert nye delingsvegger i sokkel, kledd vegger, montert lydhimling med lydbøyler og 2 lag gips for sokkel. Montert nytt elanlegg sokkel. Oppgradert bad inkl sanitærutstyr i sokkel. Tilkoblet vannbåren varme anlegg. 2015
- Utbedret DLE Rapport el-anlegg. 2017
- Skiftet utedel varmepumpe luft til vann i sokkel på garanti. 2020
- Montert kum for mulighet til og spyle drenering. 2022
- Fuktsikret betongvegger i kjeller med elektroder. Oppretting balkong 1. etasje. Ny balkongdør 1. etasje. Montert nytt gulv på ett soverom sokkel. Pusset pipemur i sokkel. Pusset inn vindu soverom sokkel mot øst. Ny markterrasse utenfor hovedinngang sokkel. Kontroll varmepumpe sokkel. El-kontroll NEK 405-2. 2024

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Forsikringsselskap

Frende forsikring

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Garasje står litt over på tomten til Midjovegen 3 og Ognasvingen 10. Ifølge ferdigattest er det avtalt at garasje kan plasseres i grense mot Midjovegen 3 og Ognasvingen 10. Garasje står plassert nærmere bolig en 1,2 meter som det er kommentert til i ferdigattest. Kjøpers risiko og ansvar.

Leilighet i sokkel er opprinnelig byggemeldt som 2 hybler og ikke som en leilighet. Dagens planløsning stemmer ikke overens med opprinnelige byggetegninger fra kommunen og er ikke anført i matrikkelrapporten for eiendommen. Hvorvidt tiltaket/ endringen er gyldig eller ikke er kjøpers risiko og ansvar.

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

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

Energi**Oppvarming**

Elektrisk, Varmepumpe, Ved.

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

Følgende avvik/anmerkninger er registrert av Brannvesenet Midt IKS:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Under tilsynet ble det observert at teglskorsteinen er innkledd med veggplater på kjøkken og bad i sokkeletasje. En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll på alle fire sider i alle etasjer og stå minst 10 cm fra brennbart materiale. Skorsteiner som har mangelfull avstand til brennbart materiale, kan ved en sotbrann gi brannspredning til bygningsdel. 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.

Energikarakter

F

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 2 950 000

Kommunale avgifter

Kr 31 065

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr og eiendomsskatt. Feiing og tilsyn av pipe kommer i tillegg og faktureres direkte fra Brannvesenet Midt IKS med kr. 428,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan

forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Eiendomsskatt

Kr 7 389

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 7 389,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 838 128

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 3 184 887

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Vannavgift

Kr 1 384

Vannavgift år

2024

Info vannavgift

VANNAVGIFT - FAST Kr. 1 384,-

Forbruksgebyr måler Kr. 0,- Basert på siste års forbruk 0 m3

Forbruksgebyr stipulert Kr. 4 312,80,- Basert på reg. bruksareal 144 kvm

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 188, bruksnummer 75 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/188/75:

04.05.1962 - Dokumentnr: 1404 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 56

MED FLERE BESTEMMELSER

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

04.05.1962 - Dokumentnr: 1404 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 56

MED FLERE BESTEMMELSER

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

23.12.1983 - Dokumentnr: 10492 - Bestemmelse om vannledn.

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

04.05.1962 - Dokumentnr: 1403 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:188 Bnr:1

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for garasje og veranda datert 17.11.1981. Det foreligger ingen ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for selve oppføringen av bygget.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at byggetegningene mottatt fra kommunen viser

at eiendommen er tillatt oppført med 2 hybler i sokkel. Eiendommen i dag fremstår med en leilighet i sokkel. Det vites ikke hvorvidt endringen er byggemeldt eller godkjent av bygningsmyndighetene. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. I matrikkelrapport fra kommunen er det anført at eiendommen er "Tatt i bruk".

Ferdigattest/brukstillatelse datert

17.11.1981.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Navn på gjeldene reguleringsplan er Midjovegen boligformål. Reguleringsplan følger som vedlegg til salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan ses hos megler.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Leilighet i sokkel er opprinneig byggemeldt som 2 hybler og ikke som leilighet. Dagens planløsning stemmer ikke overens med godkjent planløsning. Kjøpers risiko og ansvar.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Salgsoppdrag

2 950 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 750 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)
500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500 (Tinglysningsgebyr skjøte)
15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

74 990 (Omkostninger totalt)
90 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
92 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 024 990 (Totalpris. inkl. omkostninger)
3 040 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
3 042 890 (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 74 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 39 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 3 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 1875,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5 169,-. Utleggene omfatter tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet, utlegg fotograf og utlegg utskrift av heftelser/ servitutter (avg. fritt) pr stk. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

22.05.2025











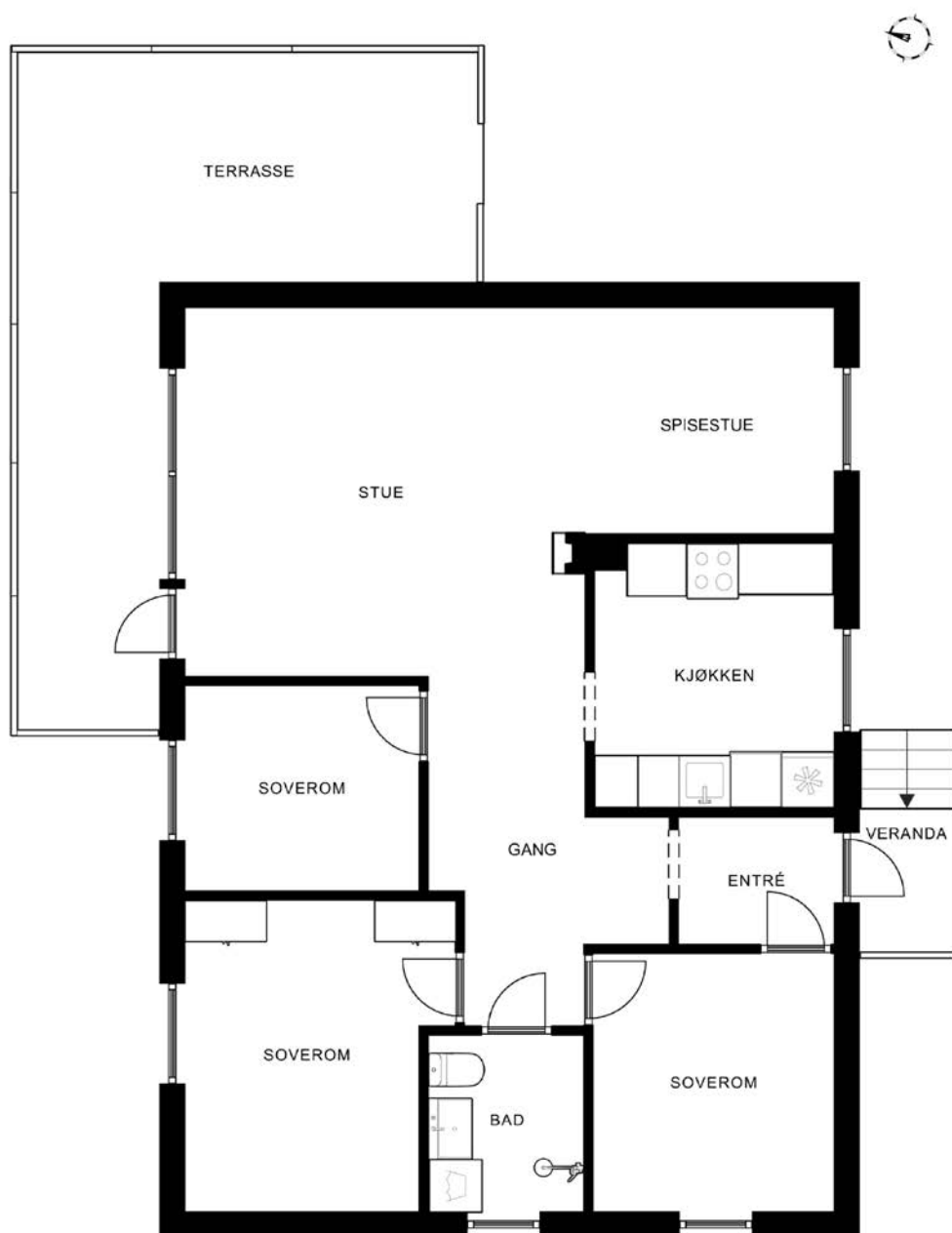








Plantegning

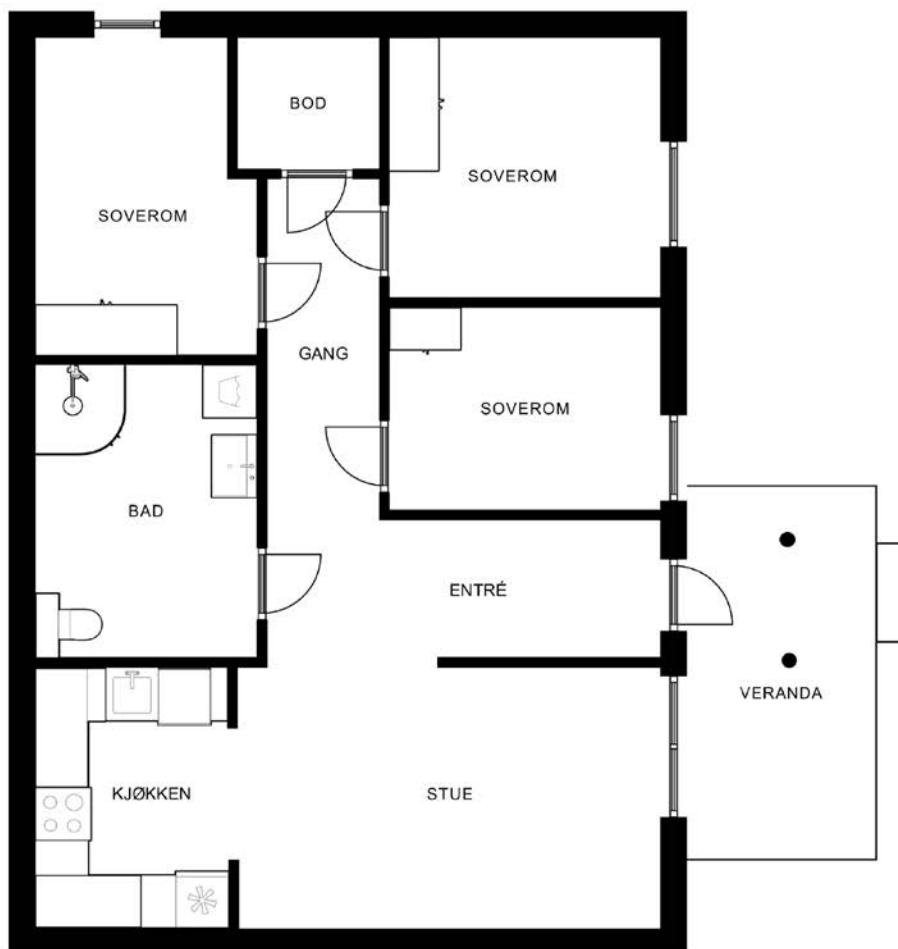


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Ognasvingen 8 7716 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1963

BRA: 148 m²

BRA-i: 148 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

12

TG-2

15

TG-3

5

TG-IU

0



GNR: 188 BNR: 75

Vidar Nordgård
Norconsult

vidar.nordgard@norconsult.com
46978350

Ognasvingen 8
7716 Steinkjer

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/22050>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: markterrasse mot sør

Oppsummering

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ett lite område der høyden er over 50 cm fra terreng mot sør/øst. Det er ikke etablert rekkverk.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Taktekking

Oppsummering

Det registreres rust i takplater.

Det er observert rustdannelse på beslag. Vindskier mot nord/vest har råteskader.

Metallplater og lekter er opplyst og være montert etter 2007 i tidligere takst. Underlagstak av eternittplater er fra byggeår og har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader. Utskifting av vindskier med råte anbefales.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier. Dette er etablert.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Kjøkken: 1. etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fukt/skader rundt vask

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje

Oppsummering

Vindu står i dusjens nedslagsfelt, skadeutsatt løsning.
Registrerer forhøyet fuktverdier ved fuktsøk med kapasitiv fuktmåler i golv rundt sluk.
Mangelfull overrenningshøyde til tilstøtende rom. Badet kan fremstå kosmetisk med mye synlig bruksslitasjegrad.
Mye missfarging av himlingsplater.
Soiisluk fra byggeåret.

Det er åpen himling under badegulv fra sokkeletasje.
Undersøkelsen viser fukt i konstruksjonen rundt sluk.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Eier opplyser at drenering rundt hele boligen er oppgradert. Det er også lagt inn drenerør midt under støpt gulv i sokkel.
Drenering er samlet i sandfang kum på plen mot sør. Enkel tilkomst til kum der det jevnlig anbefales og kontrollere at drenering fungerer som tiltenkt.

Det registreres manglende topplst.

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

Anbefalte tiltak

Anbefaler og montere topplst på grunnmursplast rundt boligen.
Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Balkong, terrasse, platting: Balkong med trapp mot nord

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,
Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak.

Terrassebord er værslitt med algevekster og noe mose, det er symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.
Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Balkong, terrasse, platting: Balkong mot vest i 1. etasje

Oppsummering

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpninger i mellom terrassebord og rekkverk er for stor.

Registrerer mosegrodd håndlist og værslitt terrassebord og rekkverk.

Anbefalte tiltak

Rekkverk må monteres iht. krav.
Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Det blir påvist knust glass i ytterdør sokkel.

Det er ufullstendig beslag under vindu soverom sokkel mot nord/øst, beslag har motfall.

Anbefalte tiltak

Skade i glass på ytterdør i sokkel må utbedres.
Overflatebehandlinger må påregnes.
Justeringer/smøring anbefales.
Justering av bunnbeslag på vindu i mur anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.
Kledningen er stedvis værslitt.

Anbefalte tiltak

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres noe muselort.

Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot ventilasjonskanal.
Skyvestige til loftsluke mangler feste, stige faller ned når luke åpnes.

Anbefalte tiltak

Isolering av ventilasjonskanal på kaldtloft må etableres.
Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand.
Oppgradering av feste på skyvestige anbefales

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.
Anbefaler og kontrollere takrenner og nedløp ved nedbør for å se etter drypp lekkasjer.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Eldre plassbygget takkonstruksjon som mangler undertak.

Taktekking fra byggeår med eternitt er benyttet som undertak. Eternittplater inneholder asbest, og må ved en eventuell fjerning behandles som spesialavfall.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste manglende undertak.

Hull i gammel eternitt takplater etter tidligere gjennomføringer må oppgraderes.

Etasjeskille og gulv på grunn: gulv i 1. etasje

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm.

Laminatgulv har skallsår og noe svelling på flere rom.

Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Bruksslitasje og mindre skader på laminatgulv.

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Ved evt. legging av nytt gulv i 1. etasje anbefales det å montere trinnlydsplater pga registrert knirkelyd samt trinnlyd fra 1. etasje når man oppholder seg i sokkeletasje..

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Ut fra besiktigelse på tak er det luftkanal i pipa, siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert

Det er rust i beslag rundt pipa.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

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

Anbefalte tiltak

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 3 sider da pipa har en ventilasjonskanal.

Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i påviste avvik.

Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales.

Eier har gitt tilsvaret på rapport fra Brannvesenet Midt IKS etter tilsyn 30.08.2024.

Kjøkken: 1. etasje

Oppsummering av avtrekk

Registrerer begrenset avsug fra mekanisk avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Anbefaler og rengjøre filter for å se om avsug blir bedre.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Avløpsrør av støpjern fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk som ligger under bakken og er ikke vurdert.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av bad i 1. etasje vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør av støpjern.

Vannledninger

Oppsummering

Det er etablert sluk i gulv på teknisk rom i sokkeletasje

Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på teknisk rom.

Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.

Stoppekran er plassert på teknisk rom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales og montere fordelerstokker i fordelerskap da det er fare for vannskader ved en eventuell lekkasje.

Varmesentral: 1. etasje

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad/vaskerom sokkeletasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket under dusjkabinett som er hovedsluk er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Sluk ved dusjkabinett som kun er ført ut i drenskumme har synlig membran/mansjett.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til avløpsrør under baderomsinnredning, vegg kan være utsatt for lekkasjer.

Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette ser ut til å være etablert på avløpsrør ført gjennom gulv.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføring for avløpsrør ved vegg gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er etablert en selvstendig boenhet i boligen som ikke er byggemeldt og godkjent.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
2.9.2024

Rapportdato
1.10.2024

Hjemmelshavere

Navn: Torbjørn Laugsand, andel 1 / 1 Movegen 8, 7716 STEINKJER Tilstede ved inspeksjon: Ja
GJELDER FESTE

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Norconsult



Om bygningssakkyndig:
Rådgivende Takstingeniør MNT

Egne premisser:

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

Informasjon om boligen

Adresse: Ognasvingen 8, 7716 Steinkjer
Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 188 Bruksnr: 75 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1963 - Opplyst i tidligere takstrapport
Bolittype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1981	Montert veranda bolig. Bygget frittstående garasje	Nei
2012	Drenert rundt bolig	Ja
2013	Installert varmepumpe 1. etasje. Meislet opp kjellergulv.	Ja
2014	Plugget vannrør før rivning røranlegg for renovering sokkel. Montert vann og avløp i sokkel samt vannbåren varme i gulv. Støpt nytt betongdekke i sokkel Montert ny ytterdør 1. etasje. Montert trapp og enkel balkong foran ytterdør 1. etasje. Montert nytt vindu på soverom mot nord/øst sokkel.	Ja
2015	Saget hull i betongvegg for ny dør til bad, vindu soverom, samt skiftet sotluke i sokkel. Montert nye delingsvegger i sokkel, kledd vegger, montert lydhimling med lydbøyler og 2 lag gips for sokkel. Montert nytt elanlegg sokkel. Oppgradert bad inkl sanitærutstyr i sokkel. Tilkoblet vannbåren varme anlegg.	Ja
2017	Utbedret DLE Rapport el-anlegg.	Ja
2020	Skiftet utedel varmepumpe luft til vann i sokkel på garanti.	Ja

2022	Montert kum for mulighet til og spyle drenering.	Ja
2024	Fuktsikret betongvegger i kjeller med elektroder. Oppretting balkong 1. etasje. Ny balkongdør 1. etasje. Montert nytt gulv på ett soverom sokkel. Pusset pipemur i sokkel. Pusset inn vindu soverom sokkel mot øst. Ny markterrasse utenfor hovedinngang sokkel. Kontroll varmepumpe sokkel. El-kontroll NEK 405-2	Ja

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	148	148	0	0	37
Garasje	21	0	21	0	4
Totalt m²	169	148	21	0	41

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	70	70	0	0	11
1. etasje	78	78	0	0	26
Totalt m²	148	148	0	0	37

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	70	67	3	Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom, gang og 3 soverom.	Teknisk rom.
1. etasje	78	78	0	Vindfang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og 3 soverom	
Totalt m²	148	145	3		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	21	0	21	0	4
Totalt m²	21	0	21	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	21	0	21		Biloppstillingsplass
Totalt m²	21	0	21		

Kommentar til arealberegning

Garasje står litt over på tomten til Midjovegen 3 og Ognasvingen 10.

Ifølge ferdigattest er det avtalt at garasje kan plasseres i grense mot Midjovegen 3 og Ognasvingen 10. Det er ingen innvendinger til dette.

Garasje står plassert nærmere bolig en 1,2 meter som det er kommentert til i ferdigattest.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Drenering opplyses å være skiftet i 2012.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Eier opplyser at drenering rundt hele boligen er oppgradert. Det er også lagt inn drenerør midt under støpt gulv i sokkel. Drenering er samlet i sandfang kum på plen mot sør. Enkel tilkomst til kum der det jevnlig anbefales og kontrollere at drenering fungerer som tiltenkt. Det registreres manglende topplst. Terreng rundt boligen mot nord er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler og montere topplst på grunnmursplast rundt boligen. Terrengen må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av leirholdige masser
Eier opplyser at grunn består av leiere.	

Type grunnmur i kjeller	Betongstein
Grunnmur av murt sementstein, utvendig skvettpusset over terreng. I	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1
Det registreres mindre riss i grunnmur besiktiget fra utsiden. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng.	

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ja
Arbeider med innredning av sokkeletasje ble utført i 2013-2015.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-1
Grunnmurer i sokkeletasje står konstant med behandling av elektroder som firmaet EMS fra Trondheim leverer. Dette sørger for god fuktkontroll over tid. Elektroder ble montert i 2024. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg på soverom mot nord/øst. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader. Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.	

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong med trapp mot nord

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Det registreres skjevheter i konstruksjonen, Rekkverket er dårlig innfestet og har behov for tiltak. Terrassebord er værslitt med algevekster og noe mose, det er symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Balkong mot vest i 1. etasje

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ut fra ferdigattest er balkong fra 1981.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Åpninger i mellom terrassebord og rekkverk er for stor. Registrerer mosegrodd håndlist og værslitt terrassebord og rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres iht. krav. Overflatebehandling må påregnes.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: markterrasse mot sør

Type	Terrasse
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Montert ny markterrasse i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-3
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ett lite område der høyden er over 50 cm fra terreng mot sør/øst. Det er ikke etablert rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rekkverk må monteres iht. krav.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Fabrikk malt ytterdør med integrert 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdør i sokkel og de fleste vinduer i boligen er skiftet i 2007. 1 vindu på soverom mot nord/øst sokkeletasje skiftet i 2015.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Karmen er værslitte. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Det blir påvist knust glass i ytterdør sokkel. Det er ufullstendig beslag under vindu soverom sokkel mot nord/øst, beslag har motfall.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skade i glass på ytterdør i sokkel må utbedres. Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Justerings av bunnbeslag på vindu i mur anbefales.	

6.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Fabrikk malt vinduer med 2-lags glass, stemplet 2011 - 2015. Fabrikk malt balkongdør med 3-lags glass. Fabrikk malt ytterdør med integrert 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ett vindu soverom 1. etasje og 1 vindu sokkeletasje skiftet i perioden 2011- 2015. Ny ytterdør i 1. etasje 2014. Montert ny balkongdør i 1. etasje 2024.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det er ikke registrert noen avvik eller skader ut over normalt vedlikehold iht FDV.	

6.9 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Tidligere takst opplyser at boligen utvendig er kledd med asbestholdige eternittplater. Boligen er nå kledd med tømmermannspanel og liggende panel i gavlspisser. Det er ikke kjent om asbestholdige plater er fjernet, alternativt innkledd. Det er heller ikke kjent om boligen ble etterisolert i forbindelse med montering av ny kledning	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bordkledning er skiftet etter utarbeidelse av tidligere takst fra 2007.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Kledningen er stedvis værslitt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.	

6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres noe muselort.	
Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot ventilasjonskanal. Skyvestige til loftsluke mangler feste, stige faller ned når luke åpnes.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Isolering av ventilasjonskanal på kaldtloft må etableres. Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser for stadfesting av tilstand. Oppgradering av feste på skyvestige anbefales	

6.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking. Anbefaler og kontrollere takrenner og nedløp ved nedbør for å se etter drypp lekkasjer.	

6.12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Eldre plassbygget takkonstruksjon som mangler undertak. Taktekking fra byggeår med eternitt er benyttet som undertak. Eternittplater inneholder asbest, og må ved en eventuell fjerning behandles som spesialavfall.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste manglende undertak. Hull i gammel eternitt takplater etter tidligere gjennomføringer må oppgraderes.	

6.13 Taktekking

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på taktekkingen er ukjent.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-3
Det registreres rust i takplater. Det er observert rustdannelse på beslag. Vindskier mot nord/vest har råteskader. Metallplater og lekter er opplyst og være montert etter 2007 i tidligere takst. Underlagstak av eternittplater er fra byggeår og har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring/utskifting av beslagsløsninger anbefales for å unngå lekkasjer og skader. Utskifting av vindskier med råte anbefales.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Det er krav til stige for adkomst for feier. Dette er etablert.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.15 Etasjeskille og gulv på grunn: gulv i sokkel

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-1	
Etasjeskiller mot 1. etasje er foret ned i sokkel med lydbøyler og 2 lag gips som demper stemmelyd. Registrerer noe trinnlyd fra 1. etasje. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom. Det registreres noe knirk i gulv til 1. etasje. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.	

6.16 Etasjeskille og gulv på grunn: gulv i 1. etasje

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	
TG-2	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert lokalt avvik på rommet innenfor 2 meter på mellom 10 og 20 mm. Laminatgulv har skallsår og noe svelling på flere rom. Det registreres knirk i gulv. Knirk i gulv er ikke uvanlig for eldre boliger, og skyldes erfaringsmessig at innfestingen av undergulv gir bevegelse i konstruksjonen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bruksslitasje og mindre skader på laminatgulv. Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Ved evt. legging av nytt gulv i 1. etasje anbefales det å montere trinnlydsplater pga registrert knirkelyd samt trinnlyd fra 1. etasje når man oppholder seg i sokkeletasje..	

6.17 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Montert vedovn i 1. etasje.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ja
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ja
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Pipa har kun 2 sider synlig. Alle 4 sider skal være synlige på teglpipe. Ut fra besiktigelse på tak er det luftkanal i pipa, siden mot luftkanaler kles igjen slik at kun 3 sider er fritt eksponert Det er rust i beslag rundt pipa. Skorstein er lavere enn 80 cm over tak. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 3 sider da pipa har en ventilasjonskanal. Rehabilitering av pipa må vurderes med bakgrunn i påviste avvik. Utbedring av pipe med beslag over tak anbefales. Eier har gitt tilsvar på rapport fra Brannvesenet Midt IKs etter tilsyn 30.08.2024.	

6.18 Kjøkken: Sokkeletasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Det er registrert ett skallsår i benkeplate, ut over kommenterte forhold, er det ikke registrert noen avvik eller skader.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Mekanisk avtrekk med komfyrvakt over platetopp.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

6.19 Kjøkken: 1. etasje

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-3
Det registreres fukt/skader rundt vask	
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.	
Utbedringskostnader overflater og innredning	10 000 - 50 000

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Registrerer begrenset avsug fra mekanisk avtrekk.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Anbefaler og rengjøre filter for å se om avsug blir bedre.	

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er etablert en selvstendig boenhet i boligen som ikke er byggemeldt og godkjent.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Det er i all hovedsak avløpsrør av plast i boligen. Registrerer støpjern kun i del under bad fra 1. etasje.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av leilighet i sokkeletasje i 2015.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Avløpsrør av støpjern fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	
Avløpsrør fra boligen og ut til offentlig kloakk som ligger under bakken og er ikke vurdert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av bad i 1. etasje vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør av støpjern.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
-------------	------------------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2014/2015.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er etablert sluk i gulv på teknisk rom i sokkeletasje Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på teknisk rom. Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling. Stoppekran er plassert på teknisk rom.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales og montere fordelerstokker i fordelerskap da det er fare for vannskader ved en eventuell lekkasje.	

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-0
Det er foretatt en elkontroll bolig, NEK 405-2 i 02.09.2024.	

6.24 Vannbåren varme: I sokkeletasje

Type anlegg	Gulvvarme
-------------	-----------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert nytt vannbårenvarme i 2015.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Vannbåren varme fungerer som tiltenkt.	

6.25 Varmesentral: 1. etasje

Type anlegg	Varmpumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert varmpumpe luft til luft i 1. etasje 2013.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmpumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.26 Varmesentral: Sokkel

Type anlegg	Varmpumpe
Varmpumpe luft til vann. Går påvannbåren varme og tappevann i sokkeletasje.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Montert varmepumpe i 2015. Byttet utedel i 2020, garanti sak.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmesentral fungerer som tiltenkt. Anbefaler og utføre service iht leverandør sin beskrivelse.	

6.27 Varmtvannsbereder: 1. etasje.

Plassering bereder	
Teknisk rom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2007	
Størrelse	
300	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Ut fra test, fungerer bereder som tiltenkt.	

6.28 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilasjon fungerer ut fra konstruksjon og dagens bruk i sokkelleiligheten.	

6.29 Våtrom: Bad/vaskerom sokkeletasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2015.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på overflater.	

Membran, tettesjikt og sluk

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

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket under dusjkabinett som er hovedsluk er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran. Sluk ved dusjkabinett som kun er ført ut i drenskumme har synlig membran/mansjett. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til avløpsrør under baderomsinnredning, vegg kan være utsatt for lekkasjer. Membran / tettesjikt bør være avsluttet minimum 25 mm over gulvoverflate rundt rørføringer. Dette ser ut til å være etablert på avløpsrør ført gjennom gulv.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføring for avløpsrør ved vegg gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap med helstøpt servant, vegghengt klosett med innebygd systerne, opplegg for vaskemaskin og dusjkabinett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd systerne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på sanitærutstyr.	

Ventilasjon

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

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.30 Våtrom: Bad/vaskerom 1. etasje

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Ja
Oppsummering av våtrom	TG-3
Vindu står i dusjens nedslagsfelt, skadeutsatt løsning. Registrerer forhøyet fuktverdier ved fuktsøk med kapasitiv fuktmåler i golv rundt sluk. Mangelfull overrenningshøyde til tilstøtende rom. Badet kan fremstå kosmetisk med mye synlig bruksslitasjegrad. Mye missfarging av himlingsplater. Soilsluk fra byggeåret. Det er åpen himling under badegulv fra sokkeletasje. Undersøkelsen viser fukt i konstruksjonen rundt sluk.	
Anbefalte tiltak	
Badet må totalrenoveres.	
Utbedringskostnader	150 000 - 300 000

6.31 Øvrig

Beskrivelse
Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Deler av vegg mot nord er av betong. Taket har saltaksform tekket med metallplater. Det er montert en vippeport i tre. Registrerer værslitt overflater på kledning, noe malingsavskalling. Søylepunkt mot sør/øst har råteskade. Svekket undertøttelse i grunn for søylepunkt. Taknedløp er avsluttet over terreng uten utkast. Noe rust på takteking. Oppgradering må påregnes.

6.32 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.33 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.34 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.35 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240237	

Selger 1 navn
Torbjørn Laugsand

Gateadresse	
Ognasvingen 8	

Poststed	Postnr
STEINKJER	7716

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1708240237

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bad 1 etg ref takstrappport som gjelder utleiedel

Initialer selger: TL

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Se vedlagt excel ark for dato, firma og utførte utbedringer

Arbeid utført av

Rørtjenesten Sven Jensen

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se vedlagt excel ark for dato, firma og utførte utbedringer

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Se vedlagt excel ark for dato, firma og utførte utbedringer

Arbeid utført av

Flere rørlegger bedrifter, Se vedlagt excel ark for dato, firma og utførte utbedringer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vårløsning i 2022, betongvegg i kjeller som deler etasjen fikk kapillærsug da denne vegg går ned i grunn. Spyling av drenering ble utført, samt etablert kumme på nedre side av boligen for tilsyn av drenering. Skifte av dremsmasser. I 2024 montert elektronisk fuktsikring av betongvegg, grunnmur fra EPS Fuktsikring AS, dokumentasjon følger.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Se rapport fra Brannvesen Midt i forhold til synlige sider teglsteinspipe.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tegn til muselort på loft ref takstrapport.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Se vedlagt excel ark for dato, firma og utførte utbedringer

Arbeid utført av

Elman Steinkjer AS og Elvis Elektro AS

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

El-kontroll Bolig og Termografi, NEK 405-2 og NEK 405-1 utført av Elman Steinkjer

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Dokumenter

[Utbedringsliste Ognasvingen 8 2012-2024.pdf](#)

Document reference: 1708240237

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708240237

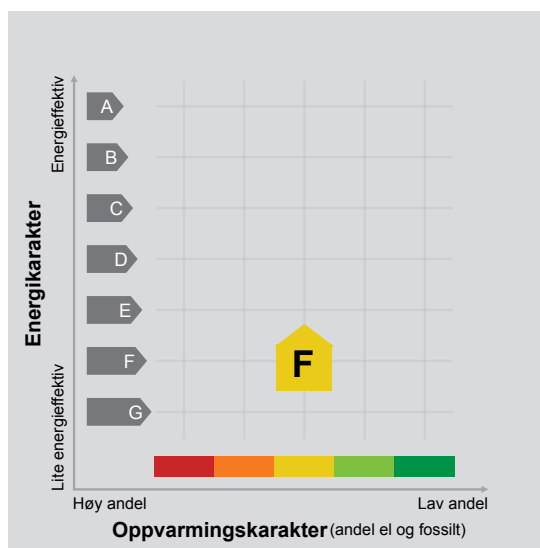
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Torbjørn Laugsand	d28307f3c43327484efc31c 8596939622a023175	03.09.2024 17:25:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240237

- 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	Ognasvingen 8
Postnummer	7716
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	188
Bruksnummer	75
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184974045
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-26511
Dato	18.09.2024



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

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

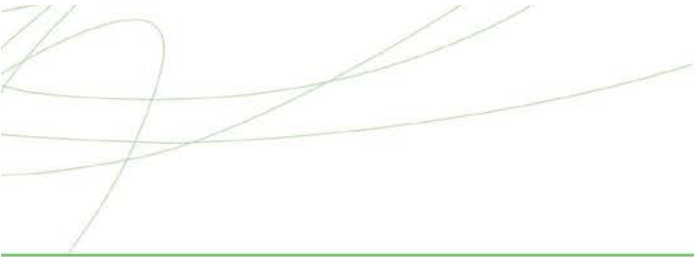
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt

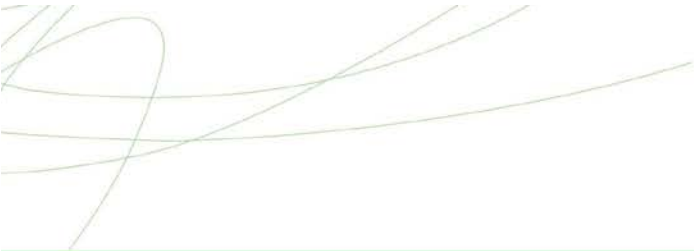
- Vask med fulle maskiner

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Tiltak utendørs

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1963
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	148
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 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.energimerking.no.

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 på varmeanlegg

Tiltak 12: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: 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 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 22: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 23: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 24: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 25: 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 26: 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.

Even Johan Grindberg
Ogndalsvegen 136
7716 Steinkjer

Vår referanse:
1708240237

Vår saksbehandler:
Lise Mortensen

Telefon:
911 39 984

Vår dato:
23.08.2024

**Salg av Ognasvingen 8, 7716 Steinkjer,
gnr. 188, bnr. 75 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune
Eier: Torbjørn Laugsand**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 960,82 kroner

Forfallsdato: Utfaktureres
desember hvert år
betales forsluttet

Neste avtalte regulering: 2033

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2023

Avtalt utløp av festekontrakten: 2060

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester?

☐ Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet?

☐ Ja ☒ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt?

☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne _____ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester?

☐ Ja ☒ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☐ Nei

5108 kroner = 4 x rettsgebyr

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt?

☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: 4410.09.22867

Bortfesteres underskrift

Telefonnummer 91388709E-post elen.jg@gmail.com

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Lise Mortensen
Eiendomsmegler
lise.mortensen@aktiv.no

Skj. Nr. 30.-
Tekt nr. 1489

1404
1384
11.5.62
Indreby Postkontor

Festebrev.

Underskrevne Even Grindberg, f. 11. oktober 1911 (nedenfor kalt eieren) som eier av Midjo grn. 52 bnr. 1 i Ogdal, erkjenner med dette at jeg til

Herr Arne Skjemstad.

f.

(nedenfor kalt festeren) har festet bort til bebyggelse, tomten

Parsell nr. IX.

som er på 552. kvm. og hvis grenser er beskrevet i skylddelingsforretning / målebrev av 29/5 1961 Grensesteiner er nedsatt.

For festet gjelder disse vilkår:

- 1) Festetiden er 99 — nittini — år regnet fra 29/5 1961,.... Festeren kan når som helst i festetiden overdra sine rettigheter og forpliktelser etter dette festebrev til en annen, når dette skjer i sam menheng med salg av de på tomten stående hus, eller — hvis de er brennt — forsikringssummen. Festeren skal ha rett til — i sammenheng med pantsetting av husene — også å pantsette festeretten. Panthaver som til dekning av misligholdt fordring lar pantet sette til tvangsauksjon har rett til å la tvangsauksjonskjøperen tre inn som ny fester med de rettigheter og forpliktelser som dette festebrev hjemler og pålegger. Det samme skal gjelde om panthaver eller garantist for pantelån, uten å gå veien om tvangsauksjon, overdrar husene til ny eier. Panthaver som tar husene til brukelighet trer automatisk inn i festerens rettigheter og forpliktelser.
- 2) Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomte etter dens verdi på innløsningstiden med fradrag for verdøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningene på tomte og godtgjøre verdøkningen av tomte som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere. I tilfelle at partene ikke blir enige om vilkårene for festekontraktens forlengelse, avgjøres vilkårene ved lovlig skjønn.
- 3) Festeren plikter å holde tomten forsvar lig inngjerdet. Gjerdet skal oppsettes i grenselinjen og utføres slik at det ikke virker skjemmende. Uten samtykke fra eier eller fester av nabotomt må det ikke settes opp plankegjerd, mur eller hekk som er over 1,5 meter høy. For tomter i regulert strøk bortfaller bestemmelsene i foranstående avsnitt i den utstrekning de måtte stride mot reguleringsvedtekter eller bygningsrådets vedtak. I den utstrekning tomten grenser opp mot annen tomt som eieren har solgt eller

festet bort til bebyggelse skal gjerdeholdet i grenselinjene deles med en halvpart på hver. Er det allerede av eier eller fester av nabotomt oppsatt slikt gjerde skal festeren refundere halvparten av gjerdets kostende. Er det oppsatte gjerde uvanlig kostbart kan festeren likevel kreve refusjonsplikten begrenset til halvparten av hva et vanlig gjerde ville koste.

Alle tvistigheter vedrørende gjerdeholdet avgjøres med endelig virkning ved lensmannsskjønn, såfremt det ikke ved kommunal vedtekt er fastsatt noe annet.

- 4) Festeren skal, i tillegg til festeavgiften, betale mulige kommunale refusjonskrav vedr. anlegg av vei, vann og kloakk. Likeså plikter han — i forhold til tomtens lengde mot veien — å delta i fellesutgifter til brøyting og annet veivedlikehold, såfremt dette ikke ordnes av kommunen og et flertall av de som sogner til veien vedtar at tomteeierne/festerne skal ordne dette i fellesskap.
- 5) Såfremt saken ikke med rimelige utgifter kan ordnes på annen måte plikter festeren å gi fri grunn over eller i tomten for telefon-, kraft-, vann- og kloakkledninger til andre tomter i området, men har rett til erstatning for de ulemper som arbeidet måtte volde ham.
Tvist om hva som skal forstås med «rimelige utgifter», om hvor ledningen skal legges og om ulemperstatningen avgjøres ved lensmannsskjønn, såfremt det ikke ved kommunal vedtekt er fastsatt noe annet.
- 6) Er det ikke ved offentlig reguleringsplan truffet bestemmelser om husenes plassering på tomten, plikter festeren å holde all bebyggelse minst 125 cm. fra grenselinjen, såfremt ikke eier eller fester av nabotomt samtykker i annen plassering.
- 7) Den årlige festeavgift skal være kr.55.20, som betales ukrevet, forskudds- og halvårsvis hver 1/5 og 1/11 til eieren eller den han gir fullmakt.
I tillegg hertil betales ved utstedelsen av dette festebrev en innfestningsavgift som svarer til 1 — ett — års festeavgift og som under ingen omstendighet tilbakebetales.
- 8) Til sikring av festeavgiften forbeholder eieren seg 1. prioritets pant for 1 — ett — års forfallende festeavgift i de hus som til enhver tid måtte stå på tomten. Er festeavgiften ikke betalt innen 1 — en — måned etter forfall har eieren rett til uten søksmål og dom og uten annet varsel enn det som er foreskrevet i tvangsfullbyrdsloven å sette pantet til offentlig auksjon med varsel som for innenbygdsboende bestemt.
For ytterligere skyldig festeavgift skal eieren ha slikt pant med prioritet etter de heftelser som ved begjæringen av tvangsauksjonen måtte hvile på husene og festeretten.
- 9) Sålenge det på hus og festerett hviler lån opptatt i Husbanken, Småbruk- og Bustadbanken, Hypotekbanken, Landkredittforeningen eller Bykredittforeningen eller andre banker eller kredittinstitusjoner som har vedtektsmessige avbetalings-tider skal eieren ikke, uten bankens samtykke, kunne:
 - a) kreve tomten ryddiggjort
 - b) kreve forhøyelse av festeavgiften eller andre endringer i festebrevet
 - c) motsette seg at festebrevet — uansett bestemmelsen i punkt 1 — gjelder til lånet er innfridd.
- 10) Uansett de forannevnte bestemmelser skal eieren ha rett til å anse festeforholdet som opphørt dersom festeren ikke innen 2 — to — år etter at dette festebrev er utstedt har begynt å bygge hus på eiendommen.
Det samme skal gjelde dersom gjenoppbygging ikke er påbegynt innen 2 — to —

år etter at husene måtte være ødelagt ved brann eller annen hendelig ulykke eller er blitt revet.

I begge disse tilfeller skal eieren ha rett til å kreve dette festebrev slettet i grunnboken mot attest fra lensmannen i Sparbu om at gjenoppbygging ikke er påbegynt innen to-årsfristen.

- 11) Eieren sørger for at tomten er fri for pengeheftelser som er bedre prioritert enn dette festebrev.
- 12) Festeren betaler kr. 30,00 som sin andel i eventuell pristakst og for avfatting av dette festebrev. Videre betaler han stempel og tinglysingsgebyr samt utgiftene med skylddelingsforretningen (eventuelt utstedelse av målebrev) og tinglysingen herav.
- 13) Dette festebrev kan tinglyses på Midjo gnr. 52 bnr. 1 i Ogdal.

Dette festebrev er utstedt i 2 eksemplarer og eier og fester har hver fått ett.

Midjo, den 13/6 1961

Underskrevne

Even Grindberg

Arne Skjemstad

vedtar som fester ovennevnte vilkår i ett og alt.

D. s. o.

Underskrevne attesterer at dette festebrev er undertegnet av Even Grindberg og

Arne Skjemstad.

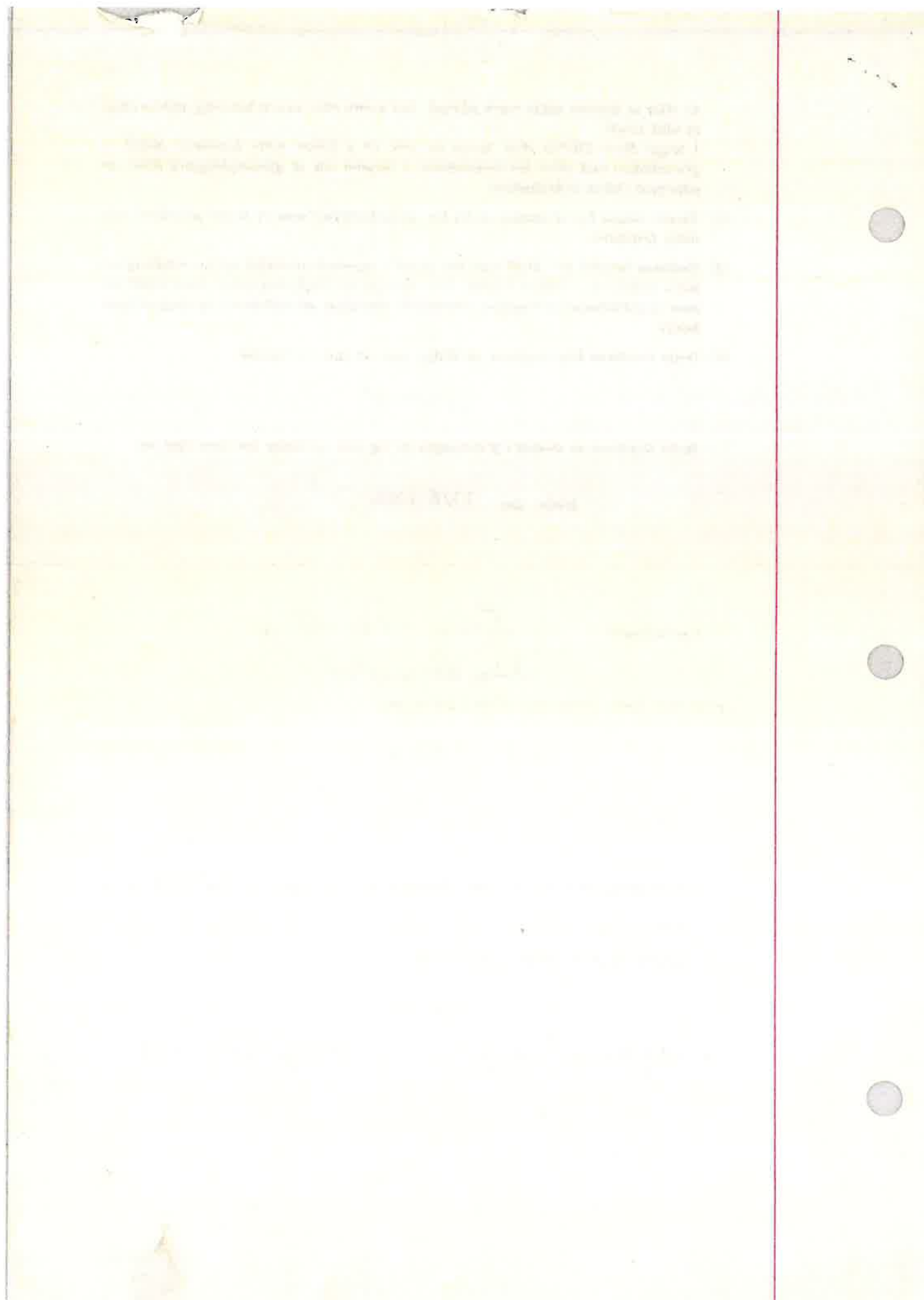
i vårt nærvær og at de begge er over 21 år.

D. s. o.

Magne Skjerve

Henry Bjørnback

40





Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 02.09.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8007087
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 188
Bruksnr: 75

Adresse: Ognasvingen 8, 7716 Steinkjer

Siste feiing:	28.05.24	Feiehyppighet:	Kategori 2, lav sotedannelse
Siste tilsyn:	30.08.24	Neste tilsyn:	2029

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Åsgaard 4 på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 428.-.

Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Under tilsynet ble det observert at teglskorsteinen er innkledd med veggplater på kjøkken og bad i sokkeletasje. En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll på alle fire sider i alle etasjer og stå minst 10 cm fra brennbart materiale. Skorsteiner som har mangelfull avstand til brennbart materiale, kan ved en sotbrann gi brannspredning til bygningsdel.

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



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 188

Bnr: 75

Adresse: Ognasvingen 8

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	4 312,80	Basert på reg. bruksareal	144 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	5 808,96	Basert på reg. bruksareal	144 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	6 000,00	2 boenheter	
	Kr.			
SUM eks. mva.	Kr.	18 940,76		
25% mva.	Kr.	4 735,19		
SUM inkl. mva.		23 675,95		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	7 389,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år	Kr.	31 064,95		

Vannmålerstand pr 01.01.2024: 0 m3
Totalt utfakt. forskudd 2024: 0 m3



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 188/75/0/0

Adresse: Ognasvingen 8

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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 23.08.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	188	Bruksnr.	75	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Ognasvingen 8, 7716 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud

Kommunedelplaner

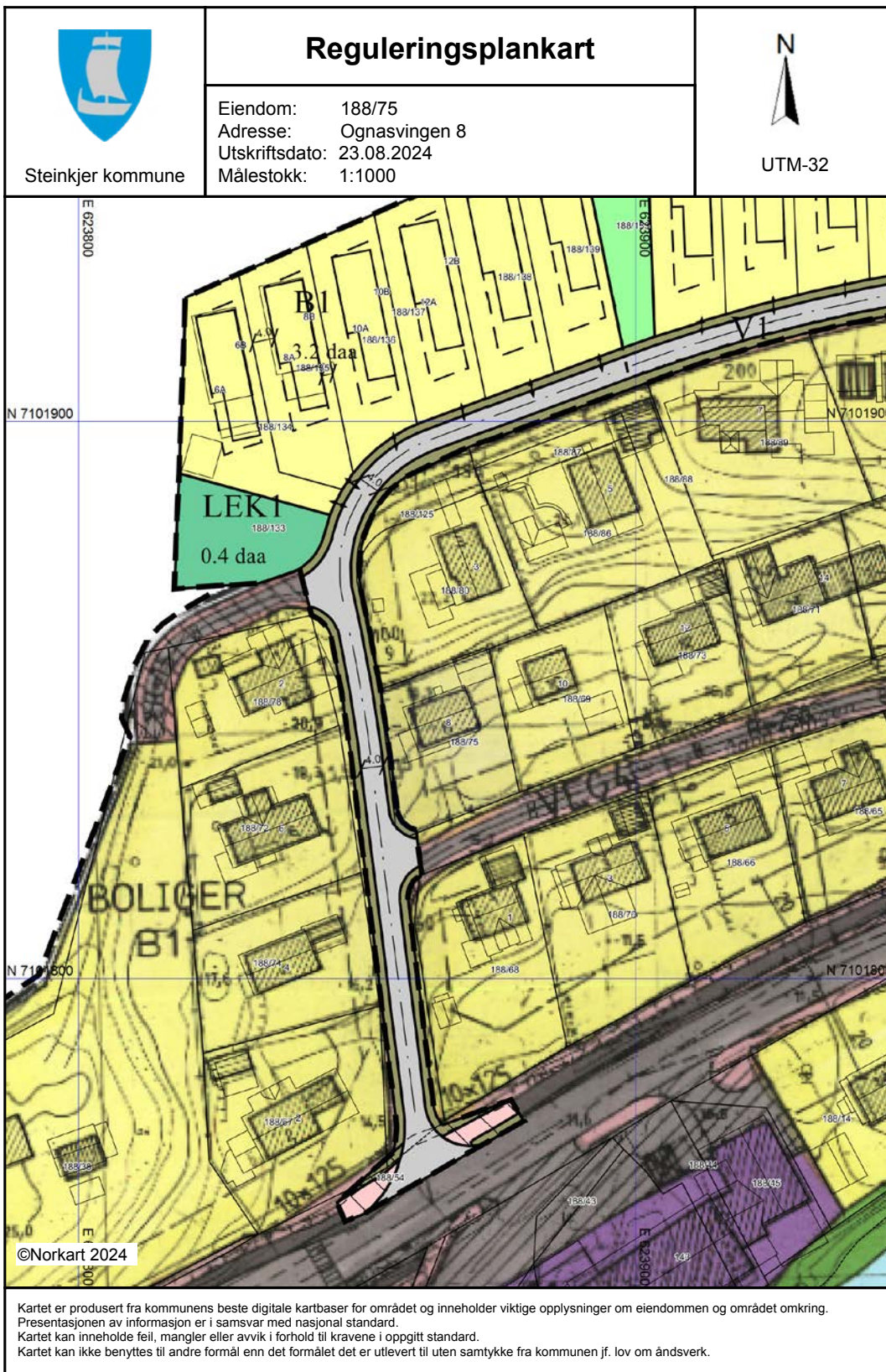
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	566 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702087	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	18 m ²	
	KPHensynsonenavn	2014002	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	581 m ²	
	KPHensynsonenavn	H740_1	
	KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042014002
Navn	Midjovegen boligområde
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.06.2015
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/976/2014002_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 15 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn AVG
Id	50041702087
Navn	Midjo - Risgrova
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	12.05.1993
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/120/1702087_best.pdf



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

	Sikringsonegrense
	Båndlegginggrense næværende
	Bestemmelsegrense
	Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Energianlegg
	Lekeplass
	Veg
	Kjøreveg
	Gang/sykkelvei
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Grønnstruktur
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper)
	Sikringsone - Frisikt
	Bestemmelseområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Faresonegrense
	Regulert tomtegrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift bredde

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 6088/81
JTE/tv

Arne Skjemstad
Ognasvingen 8

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest for garasje og veranda på Ognasvingen 8, gnr. 188/75.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 10.11.81.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

Utførelsen er i samsvar med godkjente tegninger.

Steinkjer, den 17. november 1981

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
bygn. kontr.

4135/78.

UR/Tr.

Arne Skjemstad,
Ognasvingen 8,
7700 Steinkjer

Tilbygg for veranda.

Tegning datert 27.6.78 er mottatt.
Forøvrig vises til samtale samme dag.
Byggemelding godkjennes.

St. Bygn. råd
Sak. nr. 581/78
Mott. 4/7-78

Saken refereres i bygningsråd 4. 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 .- før byggestart.

Steinkjer, den 27. juni 1978.
Med hilsen

U. R.
Ulf Rossen
bygn. sjef

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 2189/81.
UR/Tr.

Arne Skjemstad,
Ognasvingen 8,
7700 Steinkjer

St. Bygn. råd
Sak. nr. 913/81
møte 12/5-81

Garasje.

Byggemelding datert 30.4.81 med naboerklæringer datert 30.4.81 og 3.5.81 er mottatt.

Garasjen skal plasseres i grense mot Midjovegen 3 og Ognasvingen 10, og naboene har ingen innvendinger til dette.

Garasjen er på 24,4 m².

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

Avstand garasje - bolig skal være minst 1,2 m.

Saken refereres i bygningsråd 12. mai.

De bes gi beskjed hertil om utstikking og kontroll.

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

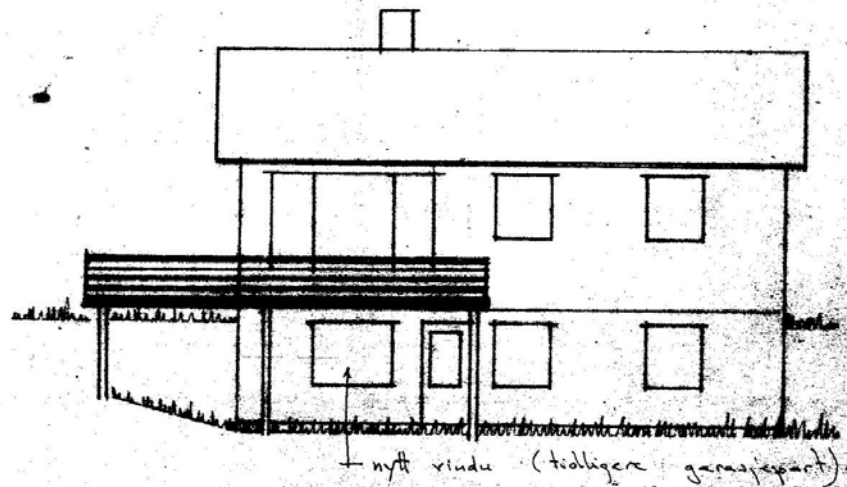
Utsikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er innlevert hertil i undertegnet stand.

Steinkjer, den 5. mai 1981.

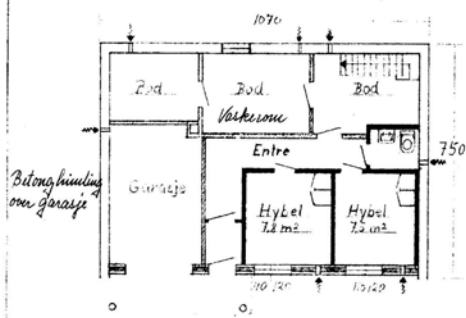
Med hilsen

U. R.

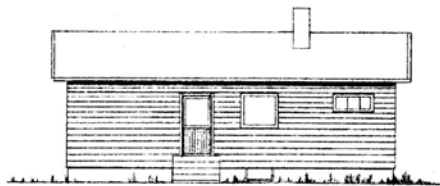
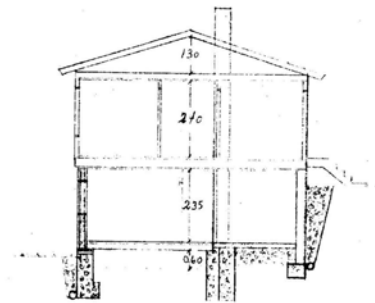
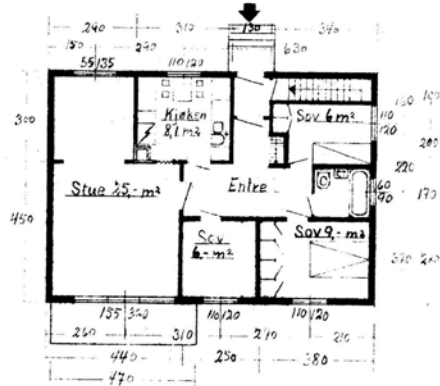
Ulf Rossen
bygn. sjef



ARNE SKJEMSTAD
 Ognsvingen 8
 Færevangen
 skrevet 1.11.85



Bitonghimling
over garasje



Fasade mot N.



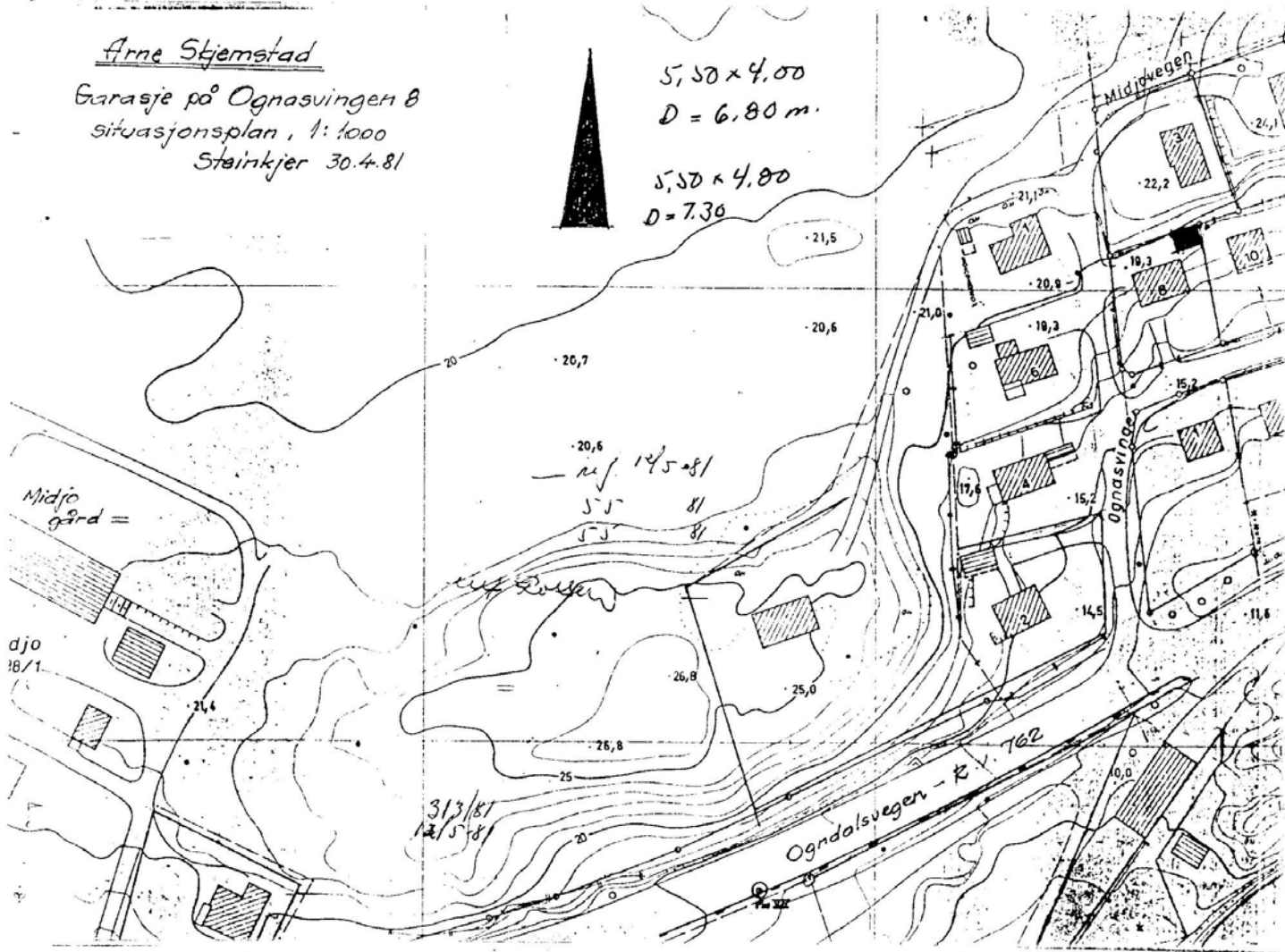
Fasade mot S.

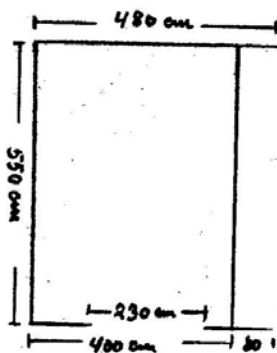


Fasade mot Ø.

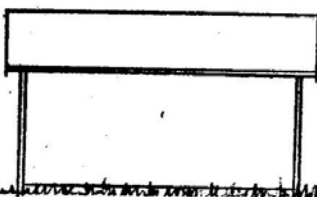
Enebolig 80.2 m²
 Ann. Skjeenstad
 Ogdal
 Steinkjer 87 61 M&L 1:100
 A.S. M.K.

Arne Stjernstad
Garasje på Ognasvingen 8
situasjonsplan, 1:1000
Steinkjer 30.4.81

$$5,50 \times 4,00$$
$$D = 6,80 \text{ m.}$$
$$5.50 \times 4.80$$
$$D = 7.36$$


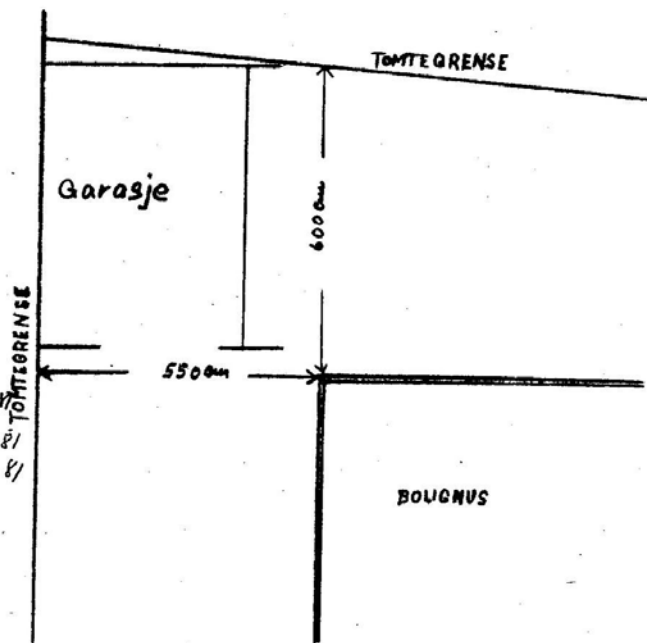


FASADE VEST



FASADE SYD

+ ref. 12/5-81
 STJ 19 81
 STJ 19 81
 Steinkjer 8. byggeråd
 ref. Rosen



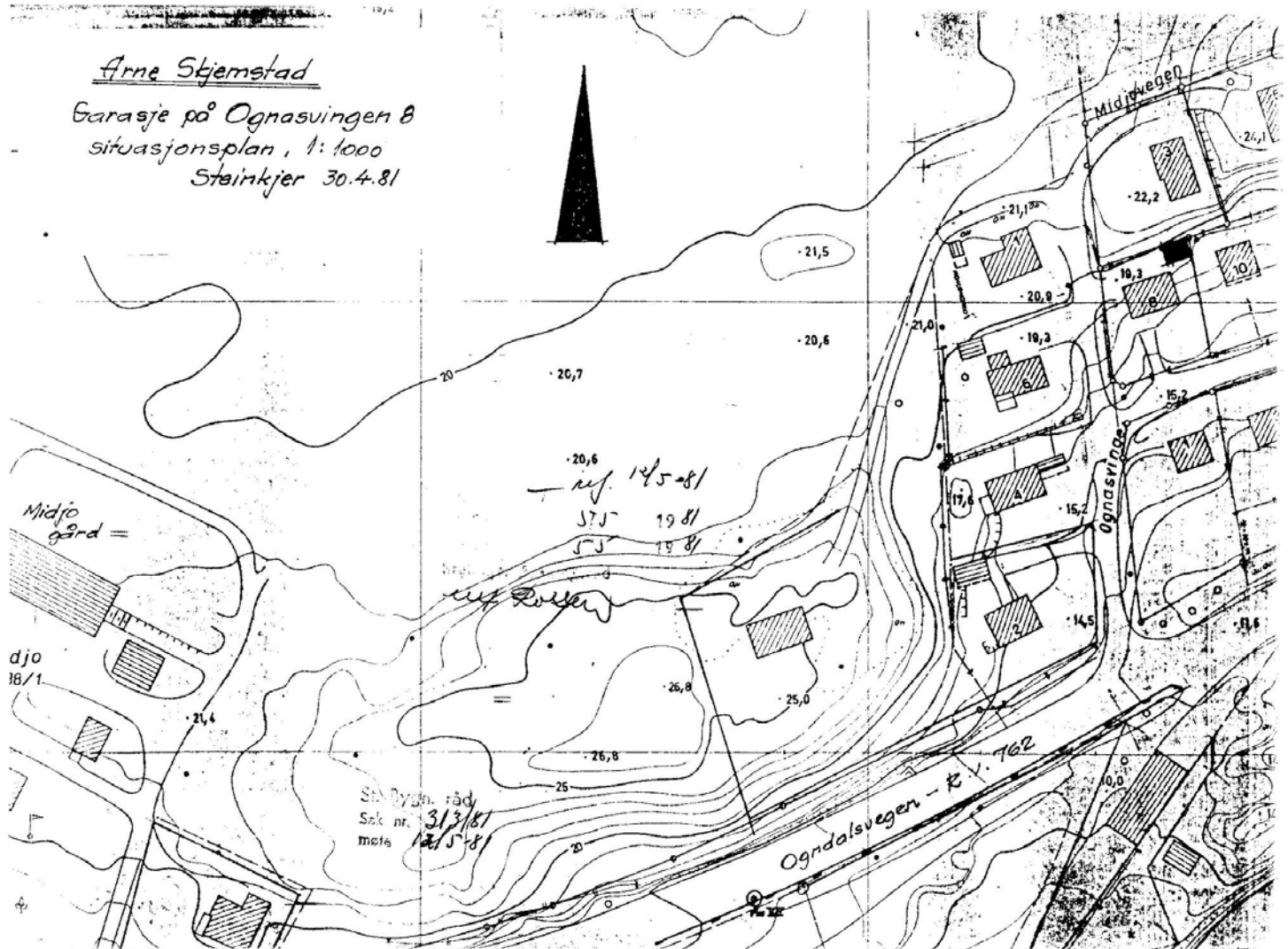
St. og byg. råd.
 Sak. nr. 313/81
 møte 12/5-81

Garasje for Arne Skjemstad
 Ognasvingen 8, Steinkjer
 Mål: 1:100, 30.4.81



Arne Stjemstad

Garasje på Ognasvingen 8
situasjonsplan, 1:1000
Steinkjer 30.4.81



MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	188	Bruksnr:	75	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Ognasvingen 8, 7716 STEINKJER						
Dato:	23.08.2024	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	15.03.2016	
Merknader:		

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	PARSELL IX	Beregnet areal	581
Etablert dato	04.05.1962	Historisk oppgitt areal	552
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	188/75
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	188/75
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.05.1962			188/1 (-552), 188/75 (552)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101841.02	623870.93	0	Ja	581	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LAUGSAND TORBJØRN F180176*****	Fester (F) 1/1	Movegen 8 7716 7716 STEINKJER	Bosatt (B)
GRINDBERG EVEN JOHAN F201163*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	OGNDALSVEGEN 136 7716 7716 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Ognasvingen 8Adressetilleggsnavn:

Poststed	7716 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	701 Fagerheim	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	7 Byafossen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184974045		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	184974037		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 184974045: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	144
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	144
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ognasvingen 8	H0101	188/75	144	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	72	0	72	0	0	0
U01	0	72	0	72	0	0	0

2: Bygning 184974037: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	29
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	29
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

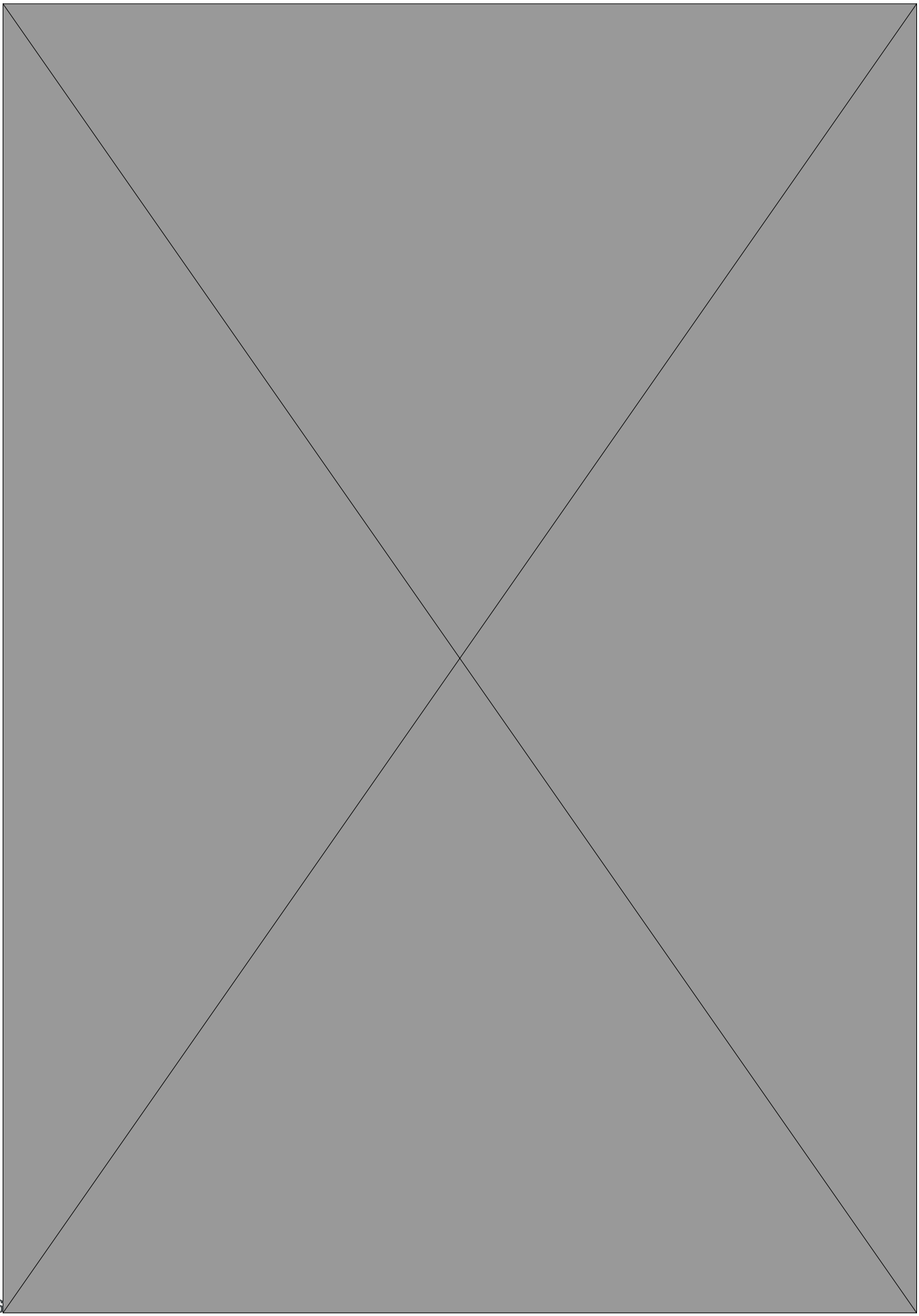
Bruksenheter

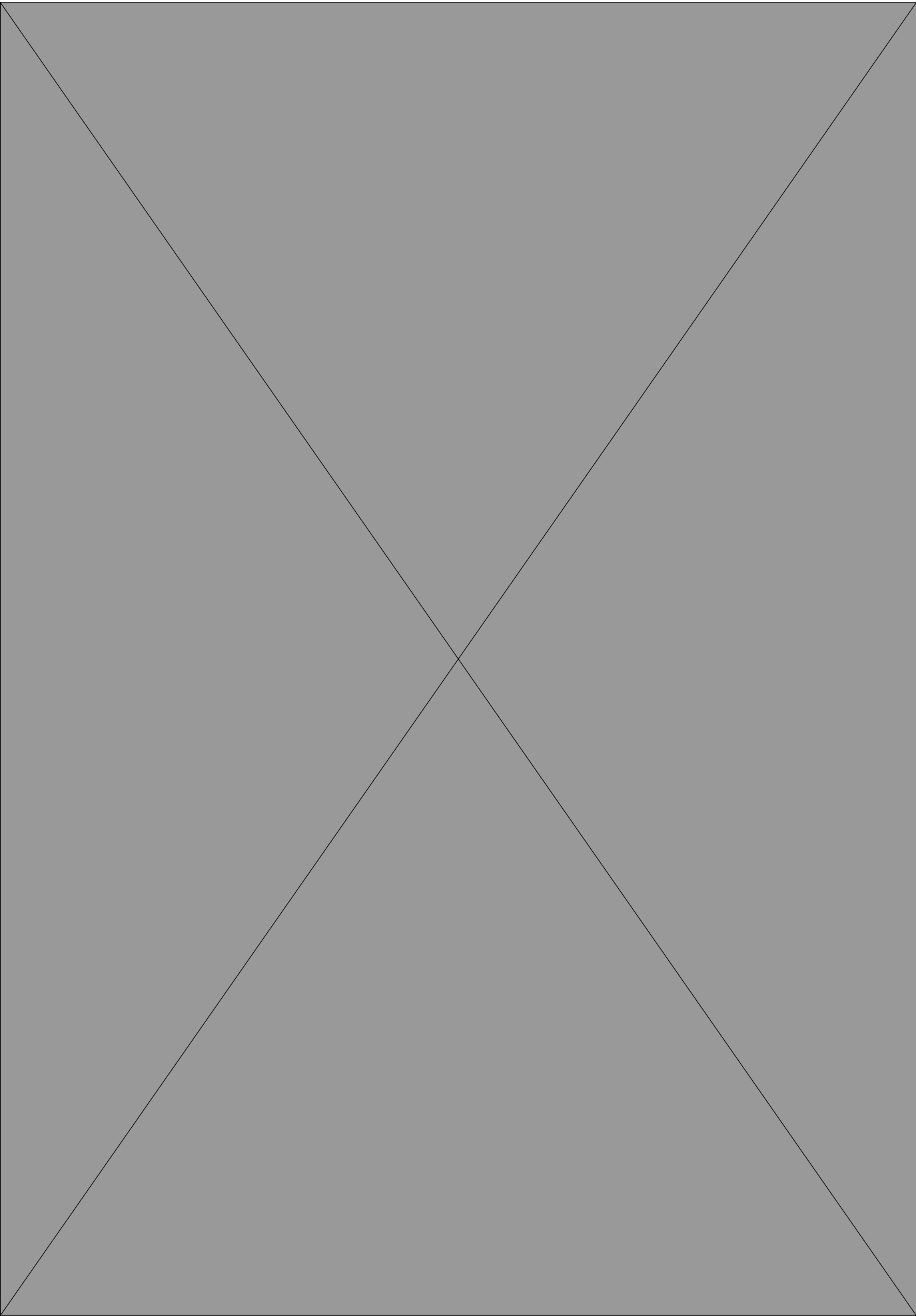
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	188/75	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	29	29	0	0	0







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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ognasvingen 8
7716 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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