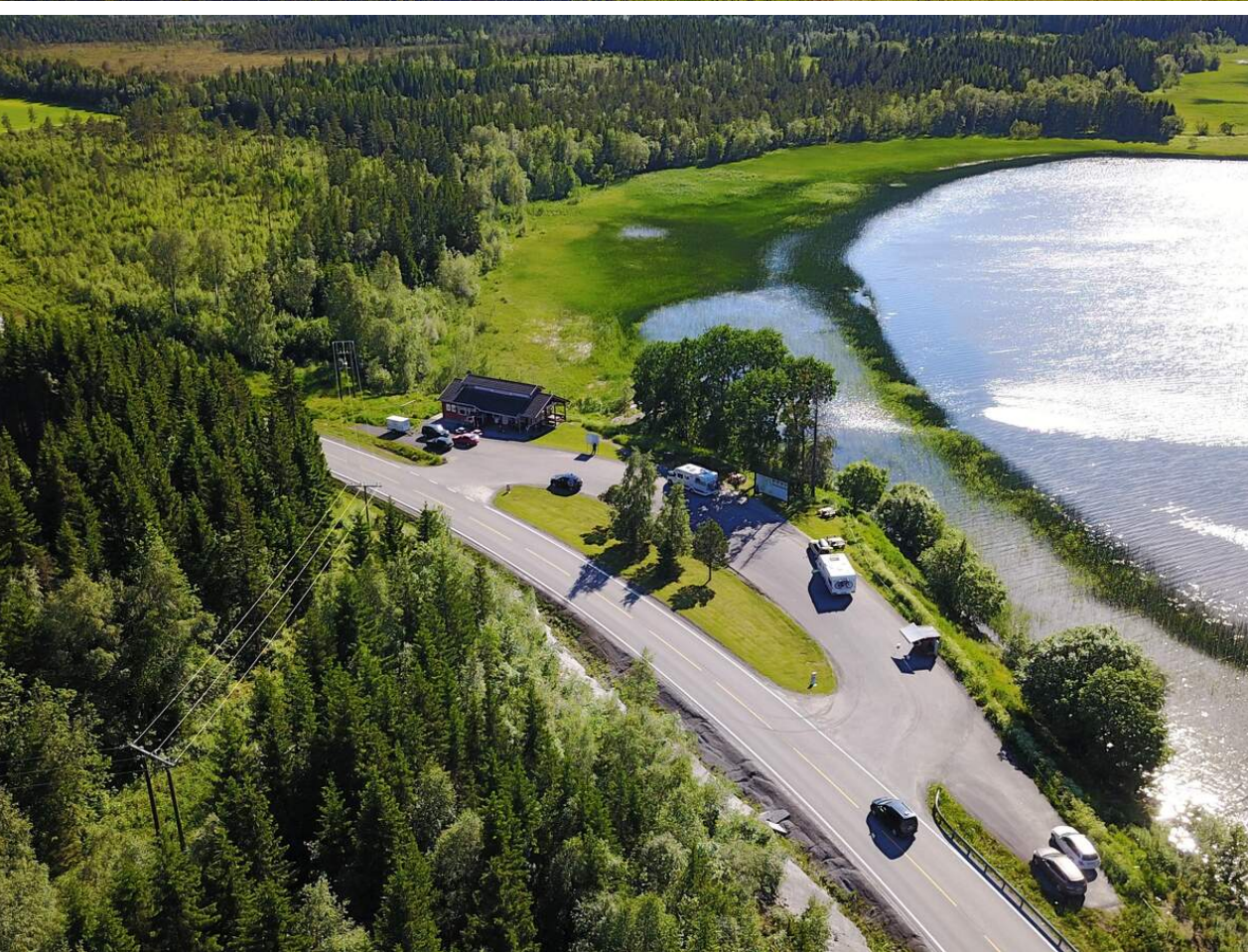


An aerial photograph of a business site located on a grassy hill overlooking a large blue lake. In the foreground, a red building with a dark roof is situated on the left, with a sign that reads "Lutnes Kru og Gatekjøkken AS". Several cars and a white van are parked in a paved area next to the building. A road with yellow dashed lines runs diagonally across the middle of the image. To the right of the road, there are more trees and a small white building. The background features a vast lake and a forested hillside under a clear sky.

# aktiv.

Næringsbygg med idyllisk  
beliggenhet

Kvamsvegen  
1150 / 7732  
Steinkjer





Georg Høin

Eiendomsmegler

Mobil 99 00 00 04

Email georg.hoin@aktiv.no

Aktiv Steinkjer

Torggata 2

7713 Steinkjer

## Nøkkelinformasjon

Prisantydning: 1 590 000  
Totalt: 1 590 000 + omk.  
Omkostninger: 41 092  
Totalt inkl. omkostninger: 1 631 092  
Selger: Lømsen kro og gatekjøkken AS  
Boligtype: Næringsbygg  
Eierform: Selveier  
Byggeår: 2001  
Bra/P-rom: 97 m<sup>2</sup>/ 82 m<sup>2</sup>  
Gnr./bnr.: 348/13  
Oppdragsnr.: 1708230079



# NÆRINGSBYGG

## Velkommen til visning i Kvamsvegen 1150

Attraktiv næringseiendom med flott beliggenhet langs E-6, med gode parkeringsmuligheter like nord for Steinkjer. Kan omgjøres til kontorlandskap, salgslokaler, lager, produksjonslokaler, veldig øyensynlig fra E6 og brukes i dag som Kro. Mulighet for å overta alt inventar og utstyr som i dag benyttes

Eiendommen ligger like nord for Steinkjer, ligger i nærheten av et attraktivt utfarts, fiske og turområde. Stor tomt som kan videreutvikles.

Hilsen  
Georg Høin

# Innhold

|                                          |    |
|------------------------------------------|----|
| Velkommen .....                          | 1  |
| Innhold .....                            | 3  |
| Beliggenhet .....                        | 3  |
| Beskrivelse av eiendommen .....          | 3  |
| Nabolagsprofil .....                     | 7  |
| Hovedvedlegg .....                       | 9  |
| Takst/Boligsalgsrapport .....            | 16 |
| sekundærvedlegg .....                    | 29 |
| Energiattest .....                       | 51 |
| Nytt reklamemateriell gb steinkjer ..... | 56 |
| Løsøre og tilbehør .....                 | 58 |
| Boligkjøperforsikring .....              | 60 |
| Forbrukerinformasjon om budgiving .....  | 63 |
| Budskjema .....                          | 64 |



# Kvamsvegen 1150

## INNHold

P-rom:  
Omfatter: spiselokalene, kjøkken, kontor, gang/berederrom og 2 stk wc. Sekundærrom er kjølfryserom samt flere boder

## BELIGGENHET

Eiendommen Lømsen kro og gatekjøkken ligger idyllisk til ved vannet Lømsen med enkel avkjøring ifra E6. Eiendommen ligger like nord for Steinkjer. Kroa ligger i nærheten av et

attraktivt utfarts, fiske og turområde. Stor tomt som kan videreutvikles

**Bebyggelse**  
Næringsbygg.

**Adkomst**  
Fra Steinkjer sentrum - følg E-6 nordover til du får eiendommen på venstre hånd ved Lømsen etter ca 6 km. .

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

**Byggemåte**  
Tilstandsrapport fra Norconsult AS kan fås ved henvendelse til megler.

**Areal**  
Bra/P-rom: 97/82 m<sup>2</sup>  
Primærrom: 82 kvm, Bruksareal: 97 kvm, Bruttoareal: 115 kvm

**Oppvarming**  
Elektrisk og balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner,



ventilasjonsanlegget er plassert på hems, adkomst via luke med nedtrekkbar stige. Siste service ble utført rundt 2014. Ingen vedlikeholdsavtale på anlegget.

### Tomten

Eiet tomt på ca. 955 kvm fordelt på gnr. 348 bnr. 12 og 13  
Opparbeidet med  
uteserveringsplasser mm.

### Parkering

Romslig parkeringsområde på egen tomt som grenser mot en stor felles offentlig parkeringsplass.

### Vei/vann/avløp

Offentlig vei. Offentlig vann. Septik kloakk. Det er private stikkledninger til off. nett.





# Kvamsvegen 1150

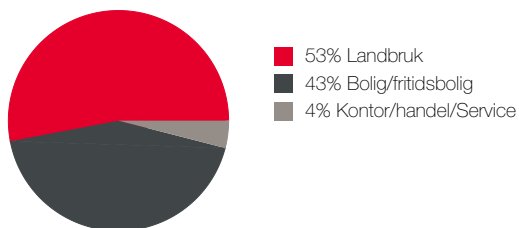
## Lokal transport

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| 🚶 Granlia<br>Linje 690              | 8 min 🚶<br>0.7 km   |
| 🚶 Saursaunet<br>Linje 690           | 14 min 🚶<br>1.2 km  |
| 🚶 Steinkjer stasjon<br>Linje F7, R7 | 11 min 🚶<br>10.6 km |
| 🚶 Steinkjer stasjon<br>Buss, tog    | 11 min 🚶<br>10.6 km |

## Transport for lengre reiser

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| ✈ Namsos lufthavn  | 1 t 1 min 🚶  |
| ✈ Trondheim Værnes | 1 t 28 min 🚶 |

## Byggmasse i området



## Største bedrifter i området

Ansatte

Modolf Saursaunet  
Asphaugen Samfunnshus Sa  
Rune Saursaunet

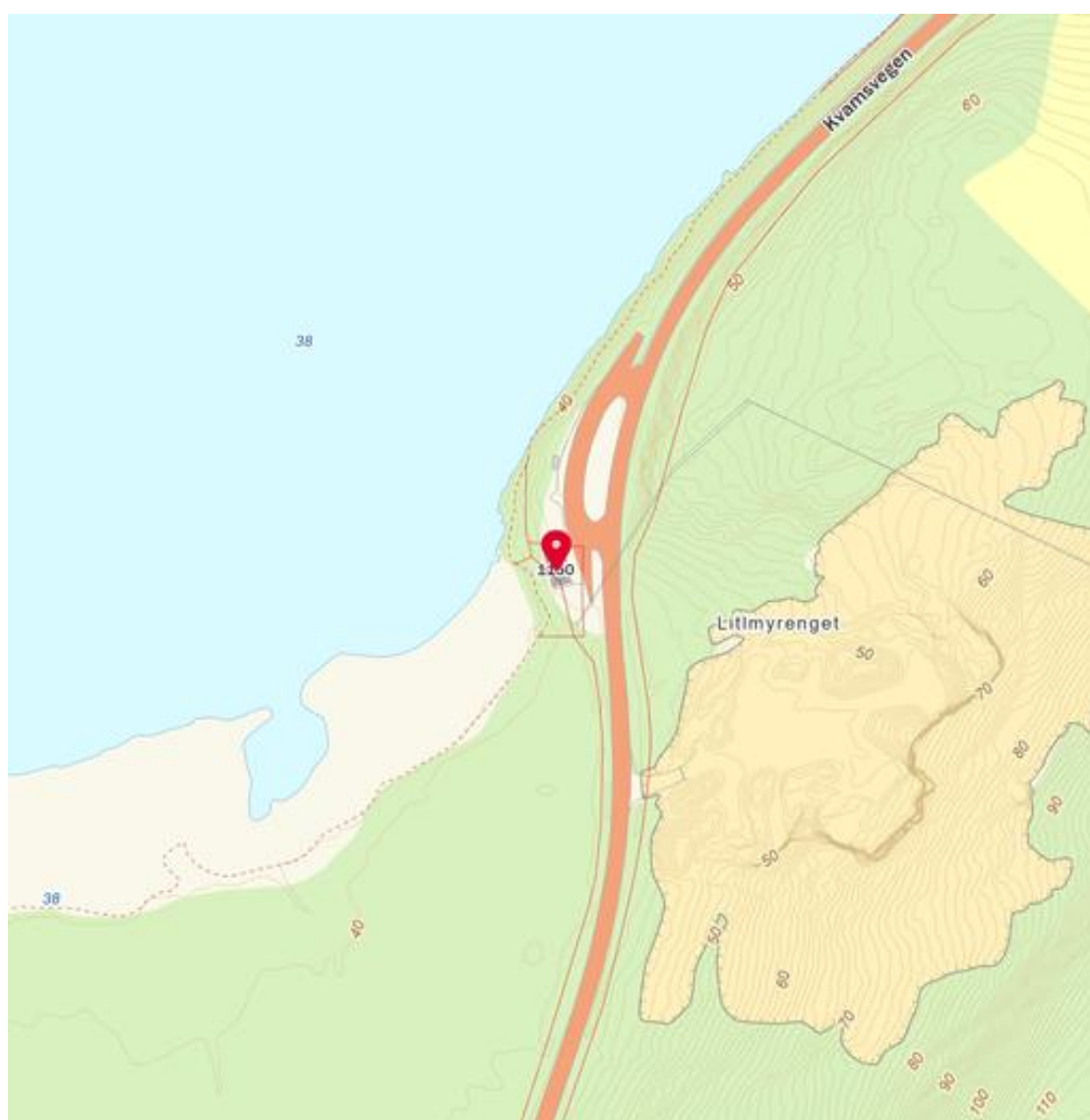
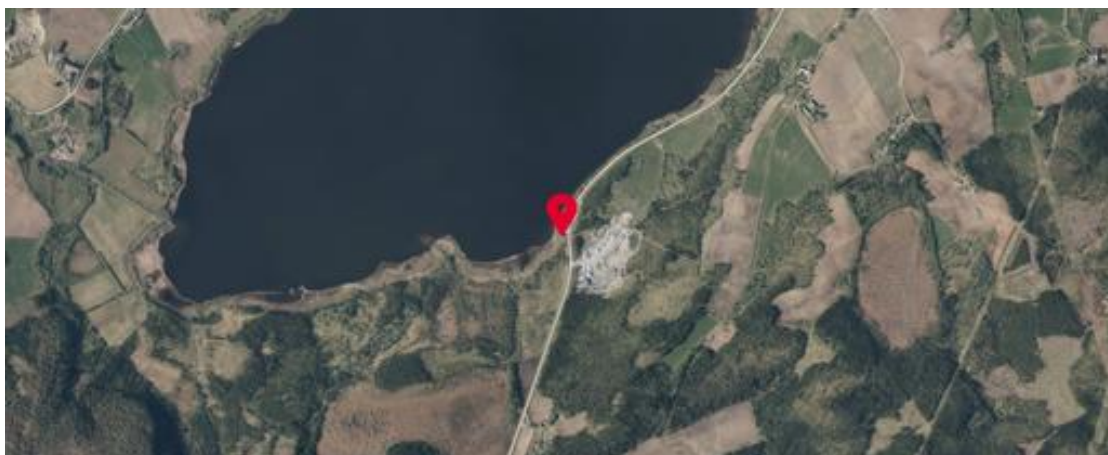
## Treningscenter

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| 🏃 Care Treningscenter Steinkjer | 12 min 🚶 |
| 🏃 3T-Steinkjer                  | 13 min 🚶 |

## Dagligvare

|                             |          |
|-----------------------------|----------|
| Coop Extra Nordsileiret     | 10 min 🚶 |
| Post i butikk, søndagsåpent | 9.7 km   |
| Rema 1000 Nordsia           | 10 min 🚶 |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Steinkjer kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Steinkjær kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022

# Info:

## Innhold

P-rom:  
Omfatter: spiselokalene, kjøkken, kontor, gang/berederrom og 2 stk wc. Sekundærrom er kjølfryserom samt flere boder

## Standard

Eiendommen er ifølge selger normalt vedlikeholdt og standarden er tidsmessig i hht. dagens bruk.

## Beliggenhet

Eiendommen Lømsen kro og gatekjøkken ligger idyllisk til ved vannet Lømsen med enkel avkjøring ifra E6.  
Eiendommen ligger like nord for Steinkjer.  
Kroa ligger i nærheten av et attraktivt utfarts, fiske og turområde. Stor tomt som kan videreutvikles

## Adkomst

Fra Steinkjer sentrum - følg E-6 nordover til du får eiendommen på venstre hånd ved Lømsen etter ca 6 km. Se etter tilsagsskilt fra Boli.

## Byggemåte

Tilstandsrapport fra Norconsult AS kan fås ved henvendelse til megler.

## Areal

Primærrom: 82 kvm, Bruksareal: 97 kvm, Bruttoareal: 115 kvm

## Oppvarming

Elektrisk og balansert ventilasjonsanlegg med varme gjenvinner, ventilasjonsanlegget er plassert på hems, adkomst via luke med nedtrekkbar stige.  
Siste service ble utført rundt 2014. Ingen vedlikeholdsavtale på anlegget.

## Tomten

Eiet tomt på ca. 955 kvm fordelt på

gnr. 348 bnr. 12 og 13  
Opparbeidet med  
uteserveringsplasser mm.

## Parkering

Romslig parkeringsområde på egen tomt som grenser mot en stor felles offentlig parkeringsplass.

## Vei/vann/avløp

Offentlig vei. Offentlig vann. Septik kloakk. Det er private stikkledninger til off. nett.

## Ligningsverdi

Ligningsverdi er ikke fastsatt ifølge Skatt Midt. Konferer megler.

## Offentlige /Kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør Kr. 9 363 pr. år  
Omfatter vannavgift, avløpsavgift og eiendomsskatt ifølge Steinkjer kommune. Kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt på kr. 4.328,-.

## Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for bygget datert: 12.02.01 - denne ligger vedlagt salgsoppgaven.

## Utleie

Eiendommen kan leies ut i sin helhet. Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter.

## Diverse

Det foreligger en eldre tilstandsrapport (eldre enn 6 mnd)- som kan sees ved henvendelse til megler.

Det gjøres oppmerksom på at tegningene som ligger vedlagt prospektet er nedkopierte tegninger mottatt fra Steinkjer kommune.

Tegningene er ikke målsatt eller juridisk bindende men kun ment som retningsgivende.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

## Andre opplysninger

Det gjøres oppmerksom på at det er eiendommen som selges og ikke driftselskapet (AS'et). Eiendommen selges med de hvitevarer og det kjøkkenutstyret som tilhører virksomheten. Møbler og inventar forøvrig medfølger også bortsett fra: tv/dekoder. Utleiebåter kan kjøpes etter egen avtale(kjøpslovens bestemmelser).

Driftsregnskap for 3 år tilbake i tid kan sees ved henvendelse til megler. NB! Kun seriøse henvendelser.

Vi gjør oppmerksom på at bygningsmassene overtas i den stand de befinner seg ved visning. Bygningen kan ha bygningsmessige feil og mangler som følge av slitasje og bruk som er naturlig i forhold til driftsform som har vært.

## Eiendommens betegnelse

Gnr.348 Bnr.12 & 13 i Steinkjer kommune

## Servitutter/rettigheter/forpliktelser

På eiendommen er det tinglyst: Rettigheter ang. bestemmelser om vann og kloakk.

## Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger i LNFR-område (Landbruks-, natur-, friluft- og reinområde) i henhold til kommunedelplan. Dette kan medføre

begrensninger når det gjelder utvikling av eiendommen.

### Beregnet totalt kostnad

1 590 000,- (Prisantydning)

#### Omkostninger

172,- (Panteattest kjøper)  
525,- (Tingl.gebyr obligasjon)  
525,- (Tingl.gebyr skjøte)  
39 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 590 000,-))

-----  
41 092,- (Omkostninger totalt)

-----  
1 631 092,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

### Oppgjør

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

### Overtagelse

Etter avtale med selger.

### Finansiering

Vi anbefaler våre kunder å kontakte megler som kan formidle gode finansieringstilbud via Grong Sparebank.

### Eierskifteforsikring

Selger har valgt å ikke tegne eierskifteforsikring i hht. vilkårene.

### Boligkjøperforsikring

Kan ikke tegnes

.

### Energiattest

Energiattesten ligger vedlagt salgsoppgaven.

### Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet skal inngis på budskjema påført budgivers signatur. I tillegg må budgiver ha legitimert seg. Senere bud kan inngis per e-post, SMS eller per fax til megler. Bud kan også inngis via budgivningsplattform på nett eller app. Velges denne løsningen, er det ikke krav til å sende det første budet på budskjema. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig ovenfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Budforhøyelser bør derfor ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter

at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven.

### Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeidlerforbund av 1. februar 2012 legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

### Lov om hvitvasking

Iht. Lov av 6. mars 2009 om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering er eiendomsmedglere pålagt å foreta legitimasjonskontroll av kunden og/eller eventuelle rettighetshavere til objektet. Dersom legitimasjonskontroll ikke kan gjennomføres, har megler plikt til å stanse transaksjonen. Dersom kjøper ikke medvirker til at legitimasjonskontroll kan gjennomføres, har megler plikt til ikke å gjennomføre det økonomiske oppgjøret mellom partene. Ved mistanke om at transaksjonen har tilknytning til en straffbar handling, kan megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Megler har dessuten plikt til å undersøke nærmere/melde ifra til Økokrim ved indikasjon på mistenkelige transaksjoner uten at selger og kjøper underrettes om dette.

### Solgt "som den er"

Eiendommen selges som den er, jmf. avhendingsloven § 3-9. Selgers risiko for eventuelle skjulte feil og svakheter ved eiendommen reduseres med dette i forhold til avhendingsloven. Eiendommen har uansett en mangel, jfr. avhendingsloven § 3-9, dersom selger forsømmer sin opplysningsplikt etter avhendingsloven § 3-7 eller § 3-8. Det samme gjelder dersom

eiendommen viser seg å være i vesentlig dårligere stand enn hva kjøper hadde grunn til å forvente ut fra kjøpesummen og forholdene for øvrig.

Salgsoppdraget er utført av Boli Eiendomsmegling AS i henhold til Lov om Eiendomsmegling av 29.06.2007 nr. 73. Fravikelighet som fremgår av lovens §1-3 og forskriften §1-2 er anvendt for dette oppdraget. Eiendomsmeglingsloven § 6 - 7 fravikes.

Alle opplysninger i forbindelse med salget er bearbeidet av megleren etter beste skjønn, men megleren kan ikke ta ansvar for at informasjonen er riktig eller fullstendig. Enhver som investerer i næringseiendom, må på egen hånd forsikre seg om at opplysningene er riktige og fullstendige. Oppdragsansvarlig fraskriver seg ethvert ansvar for tap som følge av opplysninger som er misvisende, feilaktige eller ufullstendige, samt tap som på annen måte måtte oppstå som følge av investeringen.

#### **Vederlag og rett til dekning av utlegg**

Selger dekker dokumenterte utlegg

#### **Salgsoppgave**

Salgsoppgaven er opprettet 06.09.2018 og utformet iht. lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.

#### **Tinglysning av hjemmel**

Det forutsettes at skjøttet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmeloverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet.

#### **Vedlegg**

Selgers egenoppgave og div. opplysninger fra Steinkjer kommune.

#### **Informasjon om meglerforetaket**

Aktiv Steinkjer  
Torggata 2, 7713 Steinkjer

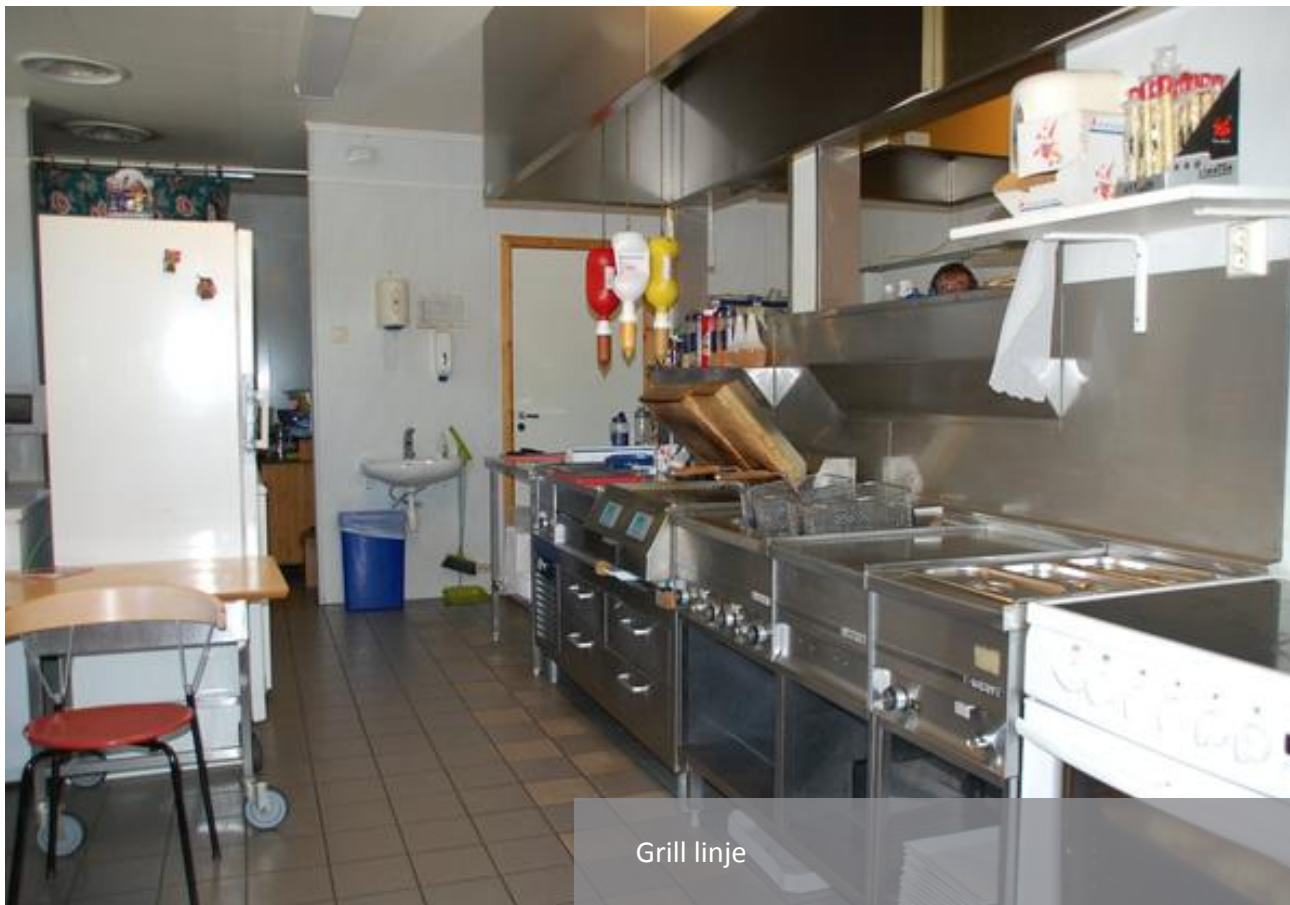
Organisasjonsnummer: 993609145

Ansvarlig megler  
Georg Høin  
Tlf: 990 00 004  
E-post:  
georg@aktiv.no



## Uteservering under tak





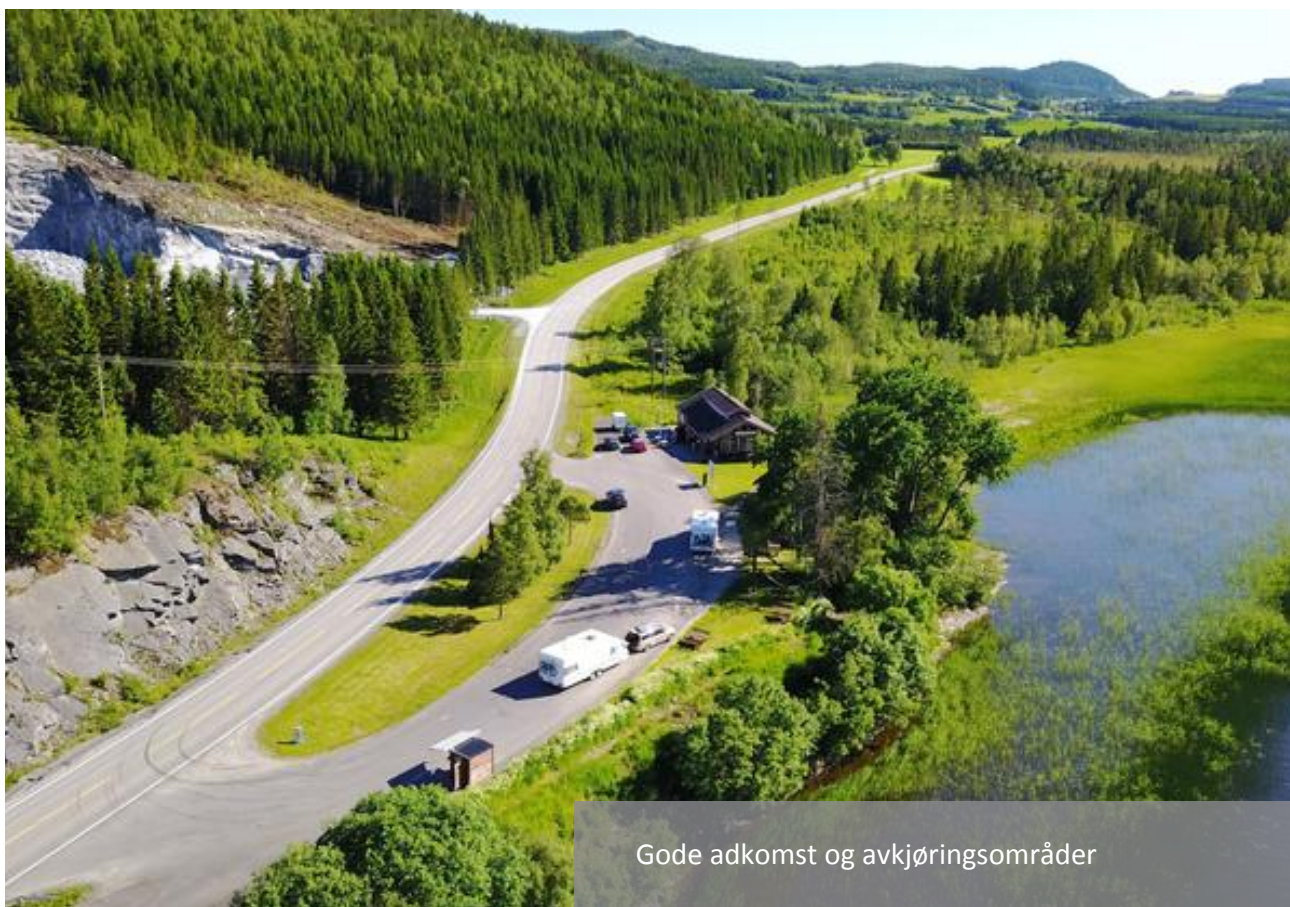
Grill linje



Serveringsluke inne i lokalet



Idyllisk beliggenhet



Gode adkomst og avkjøringsområder



# TILSTANDSRAPPORT BOLIG

Bygningsteknisk gjennomgang med  
- arealmåling

## Kvamsvegen 1150, 7732 STEINKJER

Gnr 348: Bnr 12, bnr 13  
1702 STEINKJER KOMMUNE  
LØMSEN GATEKJØKKEN



SERTIFISERT TAKSTMANN  
**Kjetil Troset Norconsult AS**  
Telefon: 909 88 321  
E-post: [kjetil.troset@norconsult.com](mailto:kjetil.troset@norconsult.com)  
**Rolle: Uavhengig takstmann**

AUTORISERT FORETAK  
**Norconsult AS**  
Kongensg. 27, 7713 STEINKJER  
Telefon: 74 13 41 80  
Organisasjonsnr: 962392687

Dato befaring: 03.07.2017  
Utskriftsdato: 07.07.2017  
Oppdrag nr: 5174272



Matrikkel: Gnr 348: Bnr 12, bnr 13  
Kommune: 1702 STEINKJER KOMMUNE  
Adresse: Kvamsvegen 1150, 7732 STEINKJER

Norconsult AS  
Kongensg. 27, 7713 STEINKJER  
Telefon: 74 13 41 80



## Forutsetninger

### TILSTANDSRAPPORT BOLIG OG DENS AVGRENSNINGER

Dette er en tilstandsrapport hvor det er lagt spesielt vekt på å fremstille de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte. Det understrekes at rapporten ikke erstatter selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt, men utgjør et dokument som er ment å bidra til å øke tryggheten for alle impliserte parter. Tilstandsrapport bolig er en systematisk presentasjon av de forhold som takstmannen har observert og som, etter hans skjønn, har betydning ved eierskifte. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler, ettersom det blant annet ikke er foretatt åpning av konstruksjoner. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for rapporten er ikke takstmannens ansvar, med mindre han ut i fra sine faglige kvalifikasjoner eller erfaring burde ha forstått at informasjonen ikke var korrekt. Eier/formell oppdragsgiver plikter å lese igjennom rapporten, og gi tilbakemelding om eventuelle feil/ mangler før rapporten tas i bruk. Dette gjelder selv om/ også når selger benytter en eiendomsmegler.

### TAKSTRAPPORTEN

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn autorisert av Norges TakseringsForbund og er utført i henhold til NTFs regler.

### OM TAKSERINGSFORETAK

Takseringsforetakene som er autorisert av NTF har profesjonelle fagfolk som blant annet utarbeider Tilstandsrapporter bolig. Foretakets autorisasjoner tilsvarer de sertifikater som takstmennene i foretaket holder.

### OM TAKSTMENN

Takstmenn i NTF er sertifisert av forbundet. Når en takstmann er sertifisert vil takstmannen ha rett til å benytte NTFs sertifiseringsmerke på alle sine rapporter. Dette markerer at han er i besittelse av de nødvendige faglige kvalifikasjoner for denne type oppdrag. I tillegg forventes det at den sertifiserte takstmannen skal etterleve de etiske regler og det generelle regelverket for sin organisasjon og ellers utøve normalt godt takstmannsskjønn.

### KLAGEORDNING

Det er opprettet en felles klagenemnd for takstbransjen som også omfatter Tilstandsrapport bolig med tilhørende tilleggsmoduler. Klageorganet er sammensatt av en nøytral formann, samt like mange representanter fra Forbrukerrådet på den ene siden og fra Bransjeorganisasjonene på den andre. Alle forbrukerklager i forbindelse med Tilstandsrapporten og tilhørende tilleggsundersøkelser kan rettes til dette klageorganet. Forutsetningen for at en sak skal bringes inn for nemnda, er at klager har tatt saken opp med motparten uten å komme til en tilfredsstillende løsning. Nemnda vil behandle alle slike klager som er knyttet til selve rapporten og eventuelle felles tilleggsundersøkelser.

### RAPPORTENS STRUKTUR

Rapportens struktur, metodikk og terminologi er, så langt det er naturlig utført i henhold til Norsk Standard NS 3424 av 1995 (tilstandsrapport) og NS 3451 (byggningsdeler). Materialbeskrivelser og beskrivelser av symptomer på tilstandssvekkelse er i tråd med veiledning for NS 3424 og tilhørende definisjoner og terminologi. Byggetekniske tilstandssvekkelser angis også i tråd med NS3424 på følgende måte:

- Tilstandsgrad 0, TG0: Ingen symptomer
- Tilstandsgrad 1, TG1: Svake symptomer
- Tilstandsgrad 2, TG2: Middels kraftige symptomer
- Tilstandsgrad 3, TG3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

TG0 angis ikke i rapporten, dvs. tilstandsgrad angis ikke dersom det ikke registreres synlige symptomer eller tilstandssvekkelser.

### BEFARINGEN

NS 3424 har undersøkelsesnivåer fra 1-3. Denne rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå.

I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f. eks. riving)
- Inspeksjon blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner. For eksempel blir ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskiner, lagrede gjenstander og lignende flyttet på, med mindre åpenbare grunner skulle tilsi det.
- Flater som er skjult av snø eller skjult på annen måte blir ikke kontrollert. Det anføres i rapporten hvorfor flatene ikke er kontrollert.
- Det er ikke foretatt funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. Anlegg, osv.
- Yttertak inspiseres normalt fra loft/innsiden og utvendig fra bakken eller fra stige, dersom denne er klargjort og reist til befaringen.
- Uinnredede kjellere og loft, samt krypkjellere og kryploft, inspiseres dersom annet ikke er nevnt.
- Bruk av stikktakninger. Stikktakninger er utvalgt tilfeldig, dvs. uten forhåndskunnskap om objektet.
- Våtrom og andre rom med uttak for vann, eller spesielt utsatt for fuktighet, blir spesielt inspisert.

Andre detaljer om befaringen vil fremkomme i de enkelte underpunkter i rapporten.

Matrikkel: Gnr 348: Bnr 12, bnr 13  
Kommune: 1702 STEINKJER KOMMUNE  
Adresse: Kvamsvegen 1150, 7732 STEINKJER

Norconsult AS  
Kongensg. 27, 7713 STEINKJER  
Telefon: 74 13 41 80



#### LEVETIDSBETRAKTNINGER

Det refereres til en levetidstabell, utarbeidet på grunnlag av 'Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007'. Relevante deler av tabellen fremkommer i rapporten for et utvalg av særlig utsatte bygningsdeler. Normal levetid er angitt generelt og i et ca. intervall mellom høy og lav forventet teknisk levetid avhengig av hvilke faktorer som er tilstede av de som gjør seg gjeldende, for eksempel regn, vind, sol, frost, forurensning og bruk. Levetiden kan variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller brukerønsker, er lagt til grunn. Levetidsbetraktningen er generell og angir den tiden det gjennomsnittlig tar før man kan forvente at bygningsdelen ikke lenger tilfredsstiller gitte minimumskrav.

#### TILLEGGSUNDERSØKELSER

- Piper og ildsteder. Takstmannen vil registrere tilstandssvekkelser etter normal besiktigelse, men påpeke nødvendigheten av å konsultere offentlige godkjenningsmyndigheter dersom mer grundige undersøkelser virker påkrevet.
- Elektriske installasjoner inspiseres ikke etter kravene i NS 3424, men kan kommenteres ut fra helt enkle vurderingskriterier. Det anbefales alltid å konsultere en El. Takstmann dersom grundigere undersøkelser er ønskelig.

#### ANDRE UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstandsgrad (TG): Uttrykker tilstanden til objektet med utgangspunkt i et definert referansenivå.
- Referansenivå: Gitt forventet tilstand til en bygningsdel, bl.a. vurdert ut fra alder og normal bruk.
- Svikt: Et negativt avvik mellom observert tilstand og referansenivået.
- Stikktakninger: Enkel kontroll under overflaten av et objekt, ved hjelp av små stikk med en spiss gjenstand.
- Normal levetid: Gjennomsnittlig teknisk forventet levetid for et bygg eller en bygningsdel, vurdert ut fra de normale påvirkninger og det materiale som objektet består av.
- Symptom: Et tegn på en bestemt tilstand ved objektet, normalt benyttet ved beskrivelse av negative avvik, svikt.
- Tilstand: Et uttrykk for objektets generelle godhet i forhold til referansenivået, gradert i forhold til avvik fra referansenivået. Se 'Tilstandsgrader' under punktet om Rapportens struktur.
- Visuell: Det som kan sees, og i denne sammenheng antyder det en begrensning i befæringsmetoden slik at befaring ved hjelp av andre hjelpemidler enn synet ikke inngår.
- Fuktindikatorutstyr: Teknisk hjelpemiddel til å måle eller søke etter fuktighet i konstruksjoner.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Hvis rapporten er eldre enn 6 måneder, bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

#### Arealberegning

Arealmålingene i denne rapporten har NS 3940:2012 som utgangspunkt. Presiseringer for enkelte arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter er beskrevet i 'Takseringsbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014'. Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. Ved markedsføring av boliger skal det benyttes egne arealbetegnelser: P-ROM og S-ROM. Primærrom- og sekundærrom (P-ROM og S-ROM). Fordeling mellom disse er basert på retningslinjene og takstmannens eget skjønn. En bruksendring av et rom kan ha betydning for hvilken kategori rommet tilhører.

Måleverdige arealer: Større åpninger enn nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, heiser, sjakter og lignende, regnes ikke med i etasjens areal. Hvis trapp inngår i åpningen, regnes trappens horisontalprojeksjon med i etasjens areal. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige.

## Egne forutsetninger

Rapporten er en bygningsteknisk gjennomgang av bygningene på eiendommen. Det er ikke foretatt dokumentkontroll. Opplysninger om årstidens virkning på bygningen er ikke kjent. Det er ikke foretatt vurderinger/målinger i forbindelse med inneluft og radon. Bygningenes plassering på tomte er ikke kontrollert. Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå. Taksten er utført visuelt og kontrollert med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder. Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann, uten bindinger til øvrige aktører i eiendomsmarkedet. Graden TG 2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Matrikkel: Gnr 348: Bnr 12, bnr 13  
Kommune: 1702 STEINKJER KOMMUNE  
Adresse: Kvamsvegen 1150, 7732 STEINKJER

Norconsult AS  
Kongensg. 27, 7713 STEINKJER  
Telefon: 74 13 41 80



## Takstmannens rolle

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se takseringsbransjens etiske retningslinjer på [www.ntf.no](http://www.ntf.no).

## Konklusjon tilstand

Bygningen er oppsatt i 2001 og er oppført i hht. den byggeskikk og de forskrifter som var gjeldene på byggetiden. Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er vesentlig strengere enn de som var gjeldene da denne boligen ble oppført og det må følgelig påregnes et avvik i forhold til dagens krav og standard.

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

Av vesentlige forhold registrert på besiktigelsen nevnes at bygningen har tildels store setninger. Over en målelengde på 11 m. på golv er det registrert et avvik i horisontalplanet på 16 cm. Også et fundament for uttrekt tak mot nordvest har setninger, synlige skjevheter i bærende konstruksjoner.

Disse setningene opplyses å ha oppstått under bygging og i perioden etter overtakelse. Nåværende eier ble gjort oppmerksom på problemet ved kjøp av eiendommen i 2011. Nåværende eier opplyser videre at han ikke har noen indikasjoner på at setningene fortsatt er under utvikling. Setningene ser ut til å være jevnt fordelt og det er ikke registrert noen form for sprekkdannelse, det er grunn til å tro at setningene er en følge av dårlig grunnarbeid og at dette nå har stabilisert seg.

I rapporten er det benyttet tilstandsgrad 2 på flere av bygningsdelene som er berørt av setningene, dette i all hovedsak med bakgrunn i setningene.

### HOVEDKONKLUSJON:

Bygning med noe etterslep på vedlikehold, synlige og vesentlige setninger.

STEINKJER, 07.07.2017



Kjetil Troset Norconsult AS  
Telefon: 74 13 41 80

Matrikkel: Gnr 348: Bnr 12, bnr 13  
Kommune: 1702 STEINKJER KOMMUNE  
Adresse: Kvamsvegen 1150, 7732 STEINKJER

Norconsult AS  
Kongensg. 27, 7713 STEINKJER  
Telefon: 74 13 41 80



## Befarings- og eiendomsopplysninger

| Rapportdata        |                                                                                                                                                             |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kunde:             | Boli Eiendomsmegling på vegne av Lømsen Kro og Gatekjøkken AS                                                                                               |
| Takstmann:         | Kjetil Troset                                                                                                                                               |
| Befaring/tilstede: | Befaringsdato: 03.07.2017.<br>- Jan Christian Grøtan. Daglig leder som informerte og gav opplysninger.<br>- Kjetil Troset. Takstmann MNTF. Tlf. 74 13 41 80 |

| Eiendomsopplysninger |                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Eiend.betegnelse:    | LØMSEN GATEKJØKKEN                                                                                                                                                                                           |
| Beliggenhet:         | Eiendom beliggende i Følling ca. 11 km fra Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.                                                                                   |
| Bebyggelsen:         | På eiendommen ligger et gatekjøkken/kro i 1 etasje med støpt golv på grunn. Hems med teknisk rom. Hovedinngang i 1. etasje mot øst, inngang til Wc fra sør.                                                  |
| Om tomten:           | Relativt flat tomt med en liten skrent ned mot Lømsen. Noe asfaltert område forøvrigt noe viltvoksende vegetasjon.<br>E6 går rett forbi tomten, Statens vegvesen har en rasteplass like nord for eiendommen. |
| Adkomstvei:          | Offentlig.                                                                                                                                                                                                   |
| Tilknytning vann:    | Offentlig.                                                                                                                                                                                                   |
| Tilknytning avløp:   | Offentlig.                                                                                                                                                                                                   |

| Matrikkeldata  |                                                                             |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Matrikkel:     | Kommune: 1702 STEINKJER Gnr: 348 Bnr: 13                                    |
| Eiet/festet:   | Eiet                                                                        |
| Areal:         | 544,3 m² Arealkilde: Tomteareal er hentet fra Infoland - Norges Eiendommer. |
| Hjemmelshaver: | Lømsen Kro og Gatekjøkken AS                                                |
| Adresse:       | Kvamsvegen 1150, 7732 Steinkjer                                             |
| Matrikkel:     | Kommune: 1702 STEINKJER Gnr: 348 Bnr: 12                                    |
| Eiet/festet:   | Eiet                                                                        |
| Areal:         | 410,8 m² Arealkilde: Tomteareal er hentet fra Infoland - Norges Eiendommer. |
| Hjemmelshaver: | Lømsen Kro og Gatekjøkken AS                                                |
| Adresse:       | Kvamsvegen 1150, 7732 Steinkjer                                             |

| Kilder/vedlegg                      |            |           |           |       |         |
|-------------------------------------|------------|-----------|-----------|-------|---------|
| Dokument/kilde                      | Dato       | Kommentar | Status    | Sider | Vedlagt |
| Egenerklæring                       | 30.06.2017 |           | Fremvist  |       |         |
| Utskrift fra kommunens kartgrunnlag | 29.06.2017 |           | Innhentet |       |         |
| Eier                                | 03.07.2017 |           |           |       |         |
| Infoland.no                         | 29.06.2017 |           | Innhentet |       |         |

| Kommentar egenerklæring                                                                                                                                                                                                                 |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Takstmannens kommentar til opplysninger som fremkommer i oppdragsgivers egenerklæring. Egenerklæringen følger vedlagt og utgjør en del av rapporten. Takstmannen skal kommentere avvik i forhold til egne observasjoner og vurderinger. |  |
| Eiers egenerklæring er gjennomgått.                                                                                                                                                                                                     |  |

Matrikkel: Gnr 348: Bnr 12, bnr 13  
Kommune: 1702 STEINKJER KOMMUNE  
Adresse: Kvamsvegen 1150, 7732 STEINKJER

Norconsult AS  
Kongensg. 27, 7713 STEINKJER  
Telefon: 74 13 41 80



## Bygninger på eiendommen

### Kro - gatekjøkken.

| Kro - gatekjøkken.                                                                |                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|  | Byggeår: 2001 Kilde: Opplyst på befaring.<br>Anvendelse: Kro/gatekjøkken |

| Arealer      |             |                   |              |                |
|--------------|-------------|-------------------|--------------|----------------|
| Etasje       | Bruttoareal | Bruksareal BRA m² |              |                |
|              | BTA m²      | Totalt            | Primær P-ROM | Sekundær S-ROM |
| 1. etasje    | 100         | 85                | 82           | 3              |
| Hems         | 15          | 12                |              | 12             |
| Sum bygning: | 115         | 97                | 82           | 15             |

Regler for arealberegning, se eget avsnitt i rapportens forutsetninger.

| Kommentar areal                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| Prefabrikkerte kjø- og fryserom i 1. etasje samt bod på hems er ikke måleverdig areal på grunn av lav høyde. BRA for kjø- og fryserom er ikke medtatt i arealsammenstillingen, BTA er imidlertid medtatt.<br>Arealene er utregnet fra kontrollmål på stedet, og er beregnet ut fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger - 2014. Det gjøres oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i overnevnte samt NS 3940, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal.<br>Rommene er benevnt ut fra bruken på befaringstidspunktet, og det er ikke tatt stilling til om respektive rom og arealer er byggemeldte og godkjente. |  |

| Romfordeling |                                                     |                         |
|--------------|-----------------------------------------------------|-------------------------|
| Etasje       | Primærareal (P-ROM)                                 | Sekundærareal (S-ROM)   |
| 1. etasje    | Spiselokale, kjøkken, kontor, gang/berederrom, 2 wc | Bod, kjølerom, fryserom |
| Hems         |                                                     | Bod, teknisk rom        |

Matrikkel: Gnr 348: Bnr 12, bnr 13  
Kommune: 1702 STEINKJER KOMMUNE  
Adresse: Kvamsvegen 1150, 7732 STEINKJER

Norconsult AS  
Kongensg. 27, 7713 STEINKJER  
Telefon: 74 13 41 80



## Konstruksjoner

### Kro - gatekjøkken.

| Bygning generelt - Kro - gatekjøkken.                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Overflater, generelt                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| Beskrivelse:                                                                                                                               | Golv i 1. etasje er i sin helhet belagt med keramiske fliser. Vegger har malt panel og våtromsplater. I himlinger er det folierte plater og malt panel.                                                                                                                                                                                                                     |       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                      | Knust flis ved hoved inngangsdør. Forøvrig normal alder og bruks slitasje.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | TG: 2 |
| Noe oppussing må påregnes.                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| Grunn og fundamenter - Kro - gatekjøkken.                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| Vurdering av byggegrunn og fundamentering. Grunnundersøkelser er ikke foretatt.                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| Direkte fundamentering                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| Beskrivelse:                                                                                                                               | Det gjøres oppmerksom på at geotekniske undersøkelser ikke er foretatt. Bygningen opplyses å være satt på oppfylte masser. Antatt sålefundament av betong.                                                                                                                                                                                                                  |       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                      | Eier opplyser at bygningen har en setningsskade i hjørne mot sørvest, denne setningen oppstod i forbindelse med byggearbeidene og i en periode like etter at bygningen ble tatt i bruk. Eier opplyser videre at det ikke er registrert ytterligere setnings problemer etter at han kjøpte eiendommen i 2011. Setningene er merkbare både innvendig og utvendig i bygningen. | TG: 2 |
| Forholdet anbefales holdt under oppsikt.                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| Gulv på grunn                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| Beskrivelse:                                                                                                                               | Støpt golv på grunn.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |       |
| Utskifting/vedlikehold:                                                                                                                    | Normal tid før reparasjon av plasstøpt betonggulv på lastbærende isolasjon er 40 - 80 år.                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                      | Helninger i golv som følge av setninger i grunn mot sørvest. Ved kontroll av horisontalplanet finner man et avvik på totalt 16 cm over en målelengde på 11 m. Dette målt i område rett under møne på gavl mot nord og bort til hjørne ved fryserom på kjøkken, lavest ved hjørne fryserom.                                                                                  | TG: 2 |
| Eier opplyser at han var kjent med problemet da han kjøpte 2011, eier sier videre at dette ikke har utviklet seg etter overtakelse i 2011. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| Grunnmur - Kro - gatekjøkken.                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger.                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| Vegger mot grunn                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
| Beskrivelse:                                                                                                                               | Grunnmur av plasstøpt betong, utvendig ubehandlet.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |       |
| Utskifting/vedlikehold:                                                                                                                    | Normal tid før utbedring av betongvegg eller murt vegg av blokker er 20 - 60 år.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                      | Meget begrenset mulighet for inspeksjon, dette på grunn av impregnerte plattinger som ligger inn mot grunnmuren langs fasadene. Tidligere omtalte setningsproblemer berører også grunnmurer, tilsvarende skjevheter i grunnmurer som for støpt golv på grunn og fundamenter.                                                                                                | TG: 2 |
| Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i levetidsbetraktninger.                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |

Matrikkel: Gnr 348: Bnr 12, bnr 13  
 Kommune: 1702 STEINKJER KOMMUNE  
 Adresse: Kvamsvegen 1150, 7732 STEINKJER

Norconsult AS  
 Kongensg. 27, 7713 STEINKJER  
 Telefon: 74 13 41 80



### Drenering - Kro - gatekjøkken.

Vurderingene gjelder fuksikring av grunnmur og aldringssvekkelse av drenerør. Observasjonene er visuelle.

#### Drenering

|                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:            | Drenering fra byggeåret.<br>Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.<br>Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.<br>Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.<br>Takvann er ført kontrollert til rør i grunnen, det er ikke kjent om drenering og taknedløp har samme utløpsrør. |
| Utskifting/vedlikehold: | Normal tid før vedlikehold av drensssystem med drensledninger er 1 - 5 år.<br>Normal tid før utskifting av drensssystem med drensledninger er 20 - 60 år.                                                                                                                                                                                                                                           |
| Tilstandsvurdering:     | Etter som bygningen er kjellerløs og har støpte golv i 1. etg., er det liten fare for fuktinntregning.<br><br>Punktet er ikke gitt tilstandsgrad.                                                                                                                                                                                                                                                   |

### Veggkonstruksjon og utvendige fasader - Kro - gatekjøkken.

Undersøkelsen omfatter visuell observasjon som gjelder sprekker og setninger. Her gjøres en visuell kontroll av konstruksjon og fasader, med tilfeldige valgte stikktakninger der det er treverk. Det gjøres oppmerksom på at vurderinger av fasadene er foretatt fra bakkenivå.

#### Yttervegger

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Trolig med 15 cm isolasjon i yttervegger.                                                                                                                                                                     |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før reparasjon av bindingsverk av tre er 40 - 80 år.                                                                                                                                                                                               |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Tilstandsgrad for innebygde konstruksjoner er basert på alder og visuell besiktigelse av veggoverflater. Yttervegger har de samme setningsproblemene som fundamenter og støpt golv på grunn.<br><br>Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i kommenterte forhold. |



#### Utvendige overflater

|                                       |                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Utvendig kledd med liggende behandlet trepanel.                                                                                                                                                                       |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før maling av trekledning eller laft, malt er 6 - 12 år.                                                                                                                                                   |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Stedvis liten avstand mellom kledning og terreng, kan føre til fukt i underkant kledning. Behov for oppmaling av bordkledning. Et kledningsbord mot sør mangler maling.<br><br>Bemerkede forhold gis tilstandsgrad 2. |



### Vinduer og dører - Kro - gatekjøkken.

Kontrollen skjer med visuell undersøkelse, samt stikktakninger med hensyn til råteskader. Det er foretatt kontroll på tilfeldig valgte åpne- og lukkemekanismer. Det anmerkes derfor at ikke absolutt alle dører og vinduer trenger å være fullstendig funksjonstestet.

#### Vinduer

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse:                          | Vinduer er i hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2- lags glass fra byggeåret. Trekarmer som utvendig er malt, innvendig lakkert.                                                                                                                     |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.<br>Normal tid før kontroll og justering av vinduer, hengslede er 2 - 8 år.                                                                                                                                               |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Mangler vrider på vindu i kunde Wc.<br>Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen, noe eier bekreftet. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje. |



Matrikkel: Gnr 348: Bnr 12, bnr 13  
 Kommune: 1702 STEINKJER KOMMUNE  
 Adresse: Kvamsvegen 1150, 7732 STEINKJER

Norconsult AS  
 Kongensg. 27, 7713 STEINKJER  
 Telefon: 74 13 41 80



| Ytterdører og porter                  |                                                                                                                                                                                                         |       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:                          | Takoverbygd og utadslående ytterdør fra byggeåret. Døren er ferdig overflatebehandlet fra fabrikk og har montert dørpumpe.<br>Ytterdør til kundetoalett er med samme utførelse men er ikke takoverbygd. |       |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.<br>Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.                                                                |       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Ytterdør til kundetolalett har en del hakk og sår, utvendig værslitt, og er utett i anslaget.<br>Ytterdør tetter dårlig mot pakninger og har behov for justering.                                       | TG: 2 |

| Innvendige dører                      |                                                                                                                                                                    |       |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:                          | Innvendige dører er finerte malte dører.                                                                                                                           |       |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før utskifting av tredør er 30 - 50 år.                                                                                                                 |       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Generelt hakk, sår og bruksslitasje på innerdører. Hull i dørblad for dør til Wc.<br>Dør til kundetoalett er fuktpåkjent i nedre kant, svellinger og avskallinger. | TG: 2 |

| Takkonstruksjon - Kro - gatekjøkken.                                                                                                                                                                                                                         |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Her vurderes ventilering samt synlige tegn til fukt, sopp, råte og treskadeinsekter på tilgjengelige steder. Tilfeldige stikktakinger foretas. Her kommenteres også undertak, vindskier og gesimser. Det er ikke flyttet på lagrede gjenstander og lignende. |  |  |

| Takkonstruksjoner                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |       |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:                          | Takkonstruksjon har saltaksform og er oppført med sperrer opplagt på dragere og yttervegger. Takkonstruksjonen er en lukket varmtakskonstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer, ingen synlige tegn til dette for denne boligen. |       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Synlige skjevheter i takkonstruksjon mot nord, søylefundament mot nordvest har seget ca 50 mm. De øvrige søylefundament mot nord har seget fra 10 til 13 mm.<br>Setningsproblemene i grunn medfører at også takkonstruksjonen har de samme skjevhetene.<br><br>Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i kommenterte forhold.                                                    | TG: 2 |

| Taktekking - Kro - gatekjøkken.                                    |  |  |
|--------------------------------------------------------------------|--|--|
| Undersøkelsen omfatter visuell vurdering av taktekkingsmaterialer. |  |  |

| Taktekking og membraner               |                                                                                                                                  |       |
|---------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:                          | Taket er tekket med betongtakstein. Vindskier og dekkbord av tre, uten beslag.                                                   |       |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før omlegging av betongtakstein er 30 - 60 år.<br>Normal tid før utskifting av betongtakstein er 10 - 40 år.          |       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Taktekkingen er stedvis mosegrodd, spesielt mot øst. Noe forvittringer i takstein.<br><br>Bemerkede forhold gis tilstandsgrad 2. | TG: 2 |

| Renner, nedløp og beslag - Kro - gatekjøkken.                                  |  |  |
|--------------------------------------------------------------------------------|--|--|
| Undersøkelsen omfatter visuell vurdering som gjelder mekanisk skade, rust m.m. |  |  |

| Utvendige beslag                      |                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:                          | Takrenner og nedløprør av metall med avløp til grunnen.                                                                                                                                                                                                                 |       |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år.                                                                                                                                                                              |       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.<br>Takrenne mot vest ligger ikke på rennekroker på sørenden, trolig hevet på grunn av tidligere omtalt setninger i dette området. | TG: 2 |

Matrikkel: Gnr 348: Bnr 12, bnr 13  
Kommune: 1702 STEINKJER KOMMUNE  
Adresse: Kvamsvegen 1150, 7732 STEINKJER

Norconsult AS  
Kongensg. 27, 7713 STEINKJER  
Telefon: 74 13 41 80



### Terrasse, balkonger, trapper ol - Kro - gatekjøkken.

Undersøkelsen omfatter visuell vurdering med hensyn til skader. Der det er treverk tas tilfeldige stikktagninger. Rekkverk kontrolleres.

### Balkonger, terrasser ol.

|                                       |                                                                                    |       |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:                          | Treplattning i impregnerte materialer lagt på avrettet grunn mot nord, øst og sør. |       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Spaltegolv er værslitt. Ujevnheter er registrert.                                  | TG: 2 |

### Etasjeskillere - Kro - gatekjøkken.

Visuelle observasjoner som spesielt omfatter forhold angående vesentlige skjevheter som kan ha konstruksjonsmessige negative avvik.

### Frittbærende dekker

|                                       |                                                                                                   |       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:                          | Etasjeskiller mot hems er et trebjelkelag, antatt med byggeårets standard.                        |       |
| Utskifting/vedlikehold:               | Normal tid før reparasjon av etasjeskiller med bjelkelag av heltre eller l-bjelker er 40 - 80 år. |       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: |                                                                                                   | TG: 1 |

### Bad - Kro - gatekjøkken.

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under badrom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Badromsinnredninger vurderes. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Wc

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:                          | Wc i 1. etasje er fra byggeåret.<br>Rommet har støpt golv på grunn.<br>Flislagt golv, våtromsplater på vegger, folierte himlingsplater.<br>Rommet inneholder et golvmontert klosett og en veggmontert servant, hånddujs tilkoblet servant.<br>Plastsluk i golv, ingen synlig membran/slukmansjett ved slukens klemring.<br>Rommet har mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør. |       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Utslag ved fuktsøk på vegg under servant, økende utslag ned mot golv, skjulte skader kan ikke utelukkes. Misfarginger i fuger.<br>Fuktopptrekk i dørkarmen. Våtromsplater går helt ned til golvflis og er avsluttet med en bevegelig fuge mot golvflis, denne fugen er oppsprukket. Skadeutsatt løsning med våtromsplater helt ned i golv.                                   | TG: 2 |

### Vaskerom - Kro - gatekjøkken.

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Fuktverdinger med påregnelige skader er foretatt i områder som gulv og vegger. Tilstøtende rom og rom i etasjen under vaskerom er også besiktiget hvis disse rom tilhører samme boenhet. Ventilasjon på rommet kommenteres. Lett tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

### Utstyr for sanitærinstallasjoner - 1. etasje / Wc

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |       |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:                          | Kundetoilet med utvendig adkomst i gavl mot sør.<br>Rommet har støpt golv på grunn, med golvvarme.<br>Flislagt golv og vegger, folierte himlingsplater.<br>Rommet har mekanisk avtrekk, ingen tilluft.<br>Innredet med et golvmontert stål klosett, veggmontert stålservant og en benkeplate.<br>Avløp til en stål sluk i golv, ingen synlig mansjett/membran under slukrist.<br>Ingen utslag ved fuktsøk i utsatte områder. |       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Manglende tilluft reduserer kapasitet på avtrekk betydelig.<br>Feil fallforhold i golv, laveste punkt er i hjørne mot sørvest.<br>Løse fliser mot dørterskel. Noe oppsprukket fugemasse i overgang golv/vegg i sørvestre hjørne.                                                                                                                                                                                             | TG: 2 |

Matrikkel: Gnr 348: Bnr 12, bnr 13  
 Kommune: 1702 STEINKJER KOMMUNE  
 Adresse: Kvamsvegen 1150, 7732 STEINKJER

Norconsult AS  
 Kongensg. 27, 7713 STEINKJER  
 Telefon: 74 13 41 80



### Kjøkken - Kro - gatekjøkken.

Visuell observasjoner spesielt med tanke på ventilering. Videre bruk av fuktmålerutstyr i erfaringsmessige utsatte områder som for eksempel oppvaskbenk, oppvaskmaskin og kjøleskap. Det er ikke flyttet på innredninger og utstyr.

#### Kjøkkeninnredning - 1. etasje / Kjøkken

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:                          | Kjøkken i 1. etasje er fra byggeåret.<br>Keramiske fliser på golv, våtromsplater på vegger, folierte himlingsplater.<br>Storkjøkkeninnredning i børstet stål. Grillrekke med frityr, griller og varmegrad. Avsatt plass og opplegg for fryser og kjøleskap. Store avtrekkshefter over grillrekke og steam oppvaskmaskin.<br>3 mikrobølgeovner. Benkeplater og og veggbeskyttelser i børstet stål.<br>Ingen utslag ved fuktsøk i utsatte områder. |       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Undertegnede har ingen kunnskap om det tekniske utstyret på kjøkkenet, dette omfattes ikke av tilstandsvurderingen.<br>Noe misfarginger i bevegelige fuger i overgang golv/vegg. Skjevhetene i golv som er bemerket flere steder i rapporten er mest fremtredende på kjøkkenet.<br><br>Tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i helning i golv.                                                                                                      | TG: 2 |

### VVS (ventilasjon, varme og sanitær) - Kro - gatekjøkken.

Her vurderes vannrør, avløpsrør, varmtvannsbereider, sentralvarmeanlegg og brenselstank. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter.

#### Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

|                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |       |
|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:                          | Synlig del av vanninntak i plast, synlige innvendige vannledninger i kobber og pex.<br>Hovedstoppekran og vannmåler er plassert i mellomgang på kjøkken.<br>Synlig del av avløpsrør ut av boligen av plast, synlige innvendige avløpsrør av plast.<br>Innvendige vannrør av typen rør i rør system med fordelerskap plassert på mellomgang.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Eier opplyser at det i hans tid ikke har vært problemer med avløpsrør i forbindelse med setningsproblemene. Det er allikevel grunn til å tro at setningene har ført til endringer i fallforhold på nedgravde avløpsrør.<br>Undertegnede har ikke vvs-kompetanse, og vann- og avløpsanlegget er derfor ikke faglig vurdert.<br>Deler av innvendig vann- og avløpsanlegg er innbygd, og er av naturlige årsaker ikke kontrollert.<br>Det er heller ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg.<br>Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.<br>Det anbefales på generelt grunnlag å rekvirere en rørlegger med egnet kontrollutstyr, dersom korrekt tilstand for ledningsnett for vann og avløp ønskes.<br><br>Tilstandsgrad er basert på en enkel besiktigelse, samt alder på synlige deler av vann- og avløpsanlegg. | TG: 2 |

#### Utstyr for sanitærinstallasjoner

|                                       |                                                                               |       |
|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Beskrivelse:                          | Varmtvannsbereider på 194 liter fra 2009 er plassert i mellomgang på kjøkken. |       |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad: | Forventet levetid på varmtvannsbereider er 15-20 år.                          | TG: 2 |

Matrikkel: Gnr 348: Bnr 12, bnr 13  
 Kommune: 1702 STEINKJER KOMMUNE  
 Adresse: Kvamsvegen 1150, 7732 STEINKJER

Norconsult AS  
 Kongensg. 27, 7713 STEINKJER  
 Telefon: 74 13 41 80



|                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Varme, generelt</b>                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                               | Oppvarming med strøm.                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Tilstandsvurdering:                                                                                                                                                                                                                                                        | Punktet gis ikke tilstandsgrad.                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Utstyr for varmeinstallasjoner</b>                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                               | Elektriske varmekabler i golv på kundetoalett.                                                                                                                                                                                                                                |
| Tilstandsvurdering:                                                                                                                                                                                                                                                        | Varmekildene er ikke funksjons testet og gis ikke tilstandsgrad.                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Brannsløkking, generelt</b>                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                               | Brannslukningsapparat er plassert på kjøkken.                                                                                                                                                                                                                                 |
| Tilstandsvurdering:                                                                                                                                                                                                                                                        | Punktet er ikke gitt tilstandsgrad.                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Luftbehandling, generelt</b>                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                               | Balansert ventilasjonsanlegg med varme gjenvinner, ventilasjonsanlegget er plassert på hems, adkomst via luke med nedtrekkbar stige. Siste service ble utført rundt 2014, ingen vedlikeholdsavtale på anlegget.                                                               |
| Tilstandsvurdering:                                                                                                                                                                                                                                                        | Punktet er ikke gitt tilstandsgrad.                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Elektriske anlegg - Kro - gatekjøkken.</b>                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en el.fagmann. Heller ikke visuelle feil kommenteres hvis ikke dette fremgår særskilt nedenfor. |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Elkraft, generelt</b>                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                               | Sikringsskap er plassert på kontor. Skapet inneholder automatikringer og strømmåler. Hovedsikringer på 160 Amp er plassert i sikringsskapet.                                                                                                                                  |
| Tilstandsvurdering:                                                                                                                                                                                                                                                        | Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det anbefales på et generelt grunnlag å rekvirere en eltakstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes. Punktet er ikke gitt tilstandsgrad.           |
| <b>Alarm- og signalsystemer, generelt</b>                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                               | Bygningen har installert tyverialarm, tilkoblet sentral.                                                                                                                                                                                                                      |
| Tilstandsvurdering:                                                                                                                                                                                                                                                        | Punktet er ikke gitt tilstandsgrad.                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Terrengforhold - Kro - gatekjøkken.</b>                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Vurdering av fallforhold ved grunnmur. Videre vurderes støttemurer og leegger som er forbundet med bygget. Vurderingene er basert på visuelle observasjoner.                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Bearbeidet terreng, generelt</b>                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Beskrivelse:                                                                                                                                                                                                                                                               | Bygningen står på et relativt flatt område. Svakt fall inn mot grunnmur fra øst.                                                                                                                                                                                              |
| Tilstandsvurdering/<br>tilstandsgrad:                                                                                                                                                                                                                                      | Terrengfall inn mot grunnmur medfører økt belastning på boligens fuktsikring og drens system, skadeutsatt løsning. På generelt grunnlag anbefales at fallet ut fra bygningen skal være minimum 1 : 50 i en avstand på minst 3 m fra veggen. På generelt grunnlag anbefales at |





## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                 |                         |                                                          |                                     |                         |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------|
| Meglerfirma                                                     | Boli Eiendomsmegling AS |                                                          | Oppdragsnr.                         | 9-17-0196               |
| Adresse                                                         | Kvamsvegen 1150         |                                                          |                                     |                         |
| Postnr.                                                         | 7732                    | Sted                                                     | Steinkjer                           |                         |
| Gnr                                                             | 348                     | Bnr                                                      | 12-13                               | Snr./andelsnr./askjenr. |
| Er det dødsbo?                                                  |                         | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | Avdødes navn                        |                         |
| Når kjøpte du boligen?                                          |                         | Hvor lenge har du bodd i boligen?                        | Har du bodd i boligen siste 12 mnd? |                         |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? |                         | Polise/avtalenr.                                         |                                     |                         |
| Selger 1 Fornavn                                                | Jan-Christian           | Etternavn                                                | Grøtan                              |                         |
| Selger 2 Fornavn                                                |                         | Etternavn                                                |                                     |                         |

- ☐ Med verdi- og lånetakst  
☒ Med boligsalgsrapport  
☐ Uten takst

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
 Beskrivelse
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
- Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Montert vannmøler ca 2014. Fløter til kloakk deiflet 2017.
- Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse Vannmøler, Skalland 4/s / Fløter, NTE
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 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
- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Særlinger i grunnen som oppstod etter bygging i 2001

Initialer selger: YEG

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader eller skadedyr i boligen (f.eks. rotter, mus, maur eller lignende)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse

10. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Hvis nei, gå videre til punkt 11.  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Ventilasjonen, skifter tidsstyrer og reoler

10.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse ACT

10.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse Vet ikke

11. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse EL-tilsynet.

12. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

13. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

15. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 15.2.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

15.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

15.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi

16. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 17.  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19. 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)? Hvis ja, redegjør:  
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Privat avtale om å få rydde sikke til E6 nderover.

**SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

20. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

JEC

Initialer kjøper (ved oppgjørssopdrag):

2

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for eierskifteforsikring punkt 5.4 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om International Insurance Company of Hannover SE sitt eierskifteforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for International Insurance Company of Hannover SE i 6 – seks – måneder fra signering av dette skjema, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes eierskifteforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).



Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet [her](#).



Her kan du lese mer om hvorfor ha eierskifteforsikring, eller se mer på [www.norwegianbroker.no](http://www.norwegianbroker.no)

☐ Jeg ønsker å tegne eierskifteforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av eierskifteforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, at den ikke selges som linje i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Norwegian Broker AS.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne eierskifteforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Dato

30.06.17

Sted

Signatur selger 1:

*Y E Grøtlan*

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

# VILKÅR – EIERSKIFTEFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 01.04.2015

inter hannover

Med "Selskapet" menes i det følgende forsikringsgiver International Insurance Company of Hannover SE.

## 1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2.1.1 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.3 Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.4 Eierskifteforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

## 2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtagelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

## 3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.
- 3.2 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 3.3 Selskaper svarer ikke for garantier vedrørende utførelse eller tilstand som gis av sikrede.
- 3.4 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 3.5 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

## 4 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 4.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt)
- 4.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 4.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 4.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 4.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 4-5.

- 4.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

4.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

4.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

## 5 BEHANDLING AV KRAV UNDER EIERSKIFTEFORSIKRINGEN

5.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

5.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

5.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtale om utbedringer etc.

5.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

5.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

5.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

5.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

## 6 REGRESS / AVKORTING

6.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

6.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 6.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

6.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

6.4 Dersom et krav som fremsettes under eierskifteforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under eierskifteforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

## 7 ANDRE BESTEMMELSER

### 7.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

### 7.2 Vernetting

Twister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

**7.3 Registrering og behandling av personopplysninger**

Inter Hannover behandler personopplysninger i henhold til lov av 14. april 2000 nr. 31 om behandling av personopplysninger ("personopplysningsloven") og tilhørende forskrifter. De personopplysninger som oppgis av Inter Hannover, og andre personopplysninger som er relevant for forsikringsforholdet, vil bli registrert og behandlet av Inter Hannover for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, samt for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner.

- 7.4** Forsikringstaker har i henhold til gjeldende lov om personopplysninger av 14. april 2000 nr 13 § 18 rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv Inter Hannover behandler, og hvilke sikkerhetstiltak Inter Hannover har iverksatt, og man kan når som helst kontakte Inter Hannover for retting av mangelfulle opplysninger, jf Personopplysningslovens § 27. Behandlingsansvarlig for opplysningene er Inter Hannover co/ Norwegian Broker, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til produktansvarlig.

**8 BISTAND I KLAGESAKER**

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan De ta kontakt med: Finansklagenemnda, Postboks 53 Skøyen, 0212 Oslo. Besøksadresse: Drammensveien 145A, 5. etg. Dette kontoret fungerer som sekretariat for klagenemndene og er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet og Norges Forsikringsforbund for å imøtekomme det behov for hjelp en forsikringstaker/skadelidt kan ha i forbindelse med et forsikringsoppgjør. Råd hos kontoret er gratis. Utgiftene betales av Staten ved Forbrukerrådet og forsikringsbransjen. Fordi Finansklagenemndas virksomhet delvis er basert på offentlige bevilgninger, vil kontorets kapasitet til enhver tid være avhengig av bevilgningenes omfang.



**For matrikkelenhet:**

Kommune:

1702 - STEINKJER

Utskriftsdato/klokkeslett: 27.06.2017 kl. 13:25

Gårdsnummer:

348

Produsert av: Liv Wekre Kvistad

Bruksnummer:

13

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom

Bruksnavn: LØMSEN GATEKJØKKEN I

Etableringsdato: 02.08.2000

Skyld: 0

Er tinglyst: Ja

Har festegrunner: Nei

Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst

Beregna areal for 348 / 13

Areal (m2) Kommentar

544,3

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle

Status

Hjemmelshaver

Føds.d./org.nr

997586956

Navn

LØMSEN KRO OG GATEKJØKKEN AS

Bruksenhet

Adresse

Følling

7732 STEINKJER

Andel

1 / 1

Forretninger

Forretningstype

Årsak til feilretting

Tinglysingsstatus

Tinglysingsstatusdato

Forretningsdato

Matrikkelføringsdato

Signatur

Kart- og delingsforretning

02.08.2000

Rolle

Matrikkelenhet

Arealendring

Avgiver

1702 - 500/6

-544,6

Mottaker

1702 - 348/13

544,6

Adresser

Adresstype

Adressenavn

Adressetilleggsnavn

Vegadresse

Adressekode

6090

Adressenr

1150

Kretser

Grunnkrets

Valgkrets:

Kirkesogn:

Postnr.område:

Tettsted:

0501 FØLLING-HATLINGHUS

18 SEM

09100303 Føling

7732 STEINKJER

Bygning og bygningsendring
Bygningsnr: 18 317 532

Løpenr:
Bygningsendningskode:
Bygningstype: Gatekjøkken kioskbygning
Næringsgruppe: Overmatings- og serveringsvirksomhet
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder: Elektrisitet

Bebygd areal:
Bruksareal bolig:
BRA annet:
Bruksareal totalt:
Alternativt areal 2:
Oppvarming: Elektrisk

Ant. boliger: 0
Ant. etasjer: 2
Vannforsyning: Tilkn. privat vannverk
Avløp: Nei
Har heis: Nei

Datoer:
Rammetillatelse: 08.09.2000
Igangsettelsetillatelse: 09.09.2000
Tatt i bruk: 12.02.2001
Midl. brukstillatelse:
Ferdigattest:

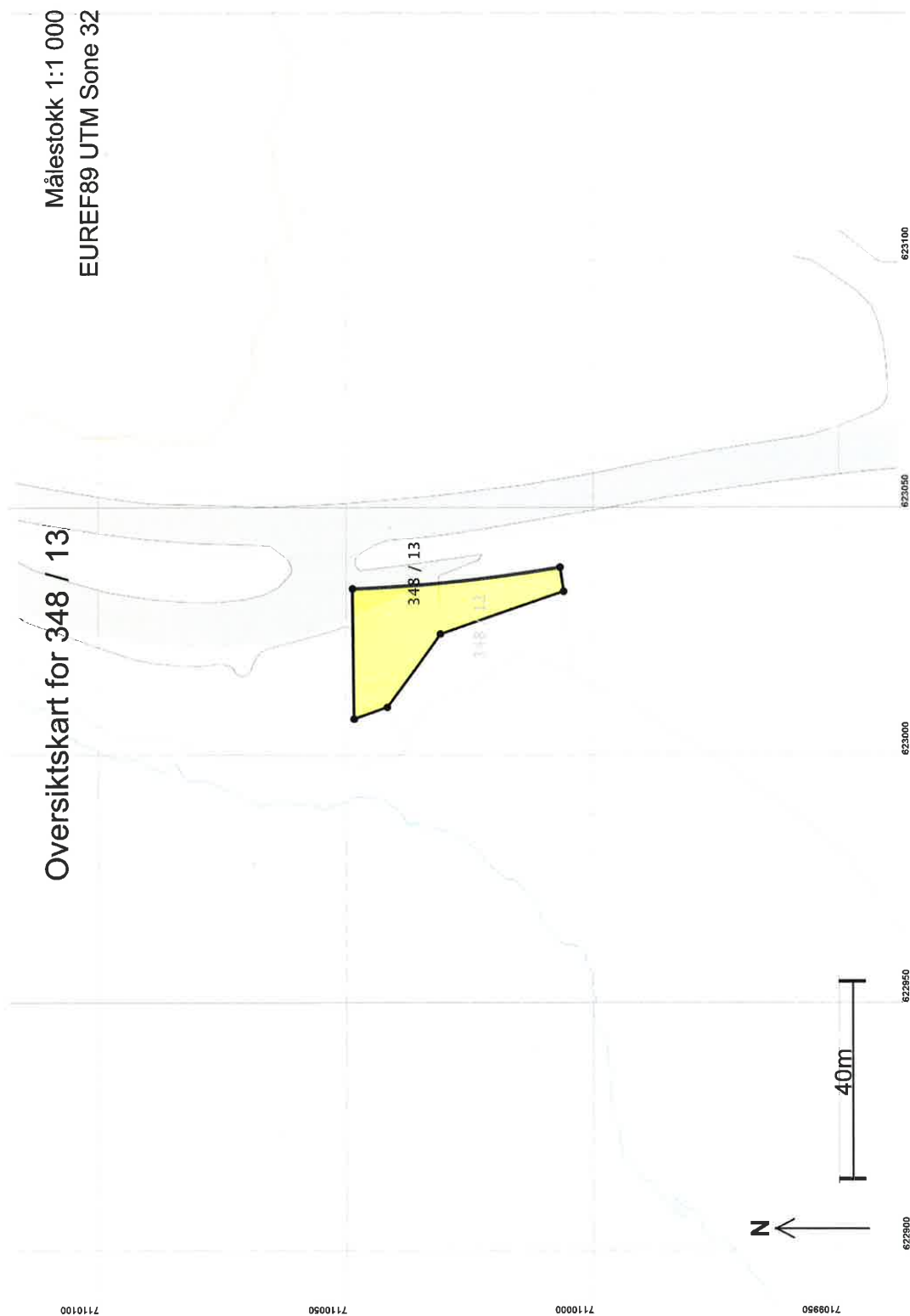
Etasje
Etasje Antall boenheter BRA bolig BRA annet BRA totalt
H02 0 0.0 17.0 17.0
H01 0 0.0 89.0 89.0

Bruksenheter
Adresse 6090 Kvamsvegen 1150
Bruksenhetstype Unummerert bruksenhet
Bruksareal 0
Ant. rom 0
Kjøkkentilgang Bad WC
Matrikkelenhet 348/13

Kontaktpersoner
Rolle Tiltakshaver
Føds.dato/org.nr Navn
ODDVAR OG MARIT VESTERÅS
Bruksenhet Adresse

Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32

Oversiktskart for 348 / 13

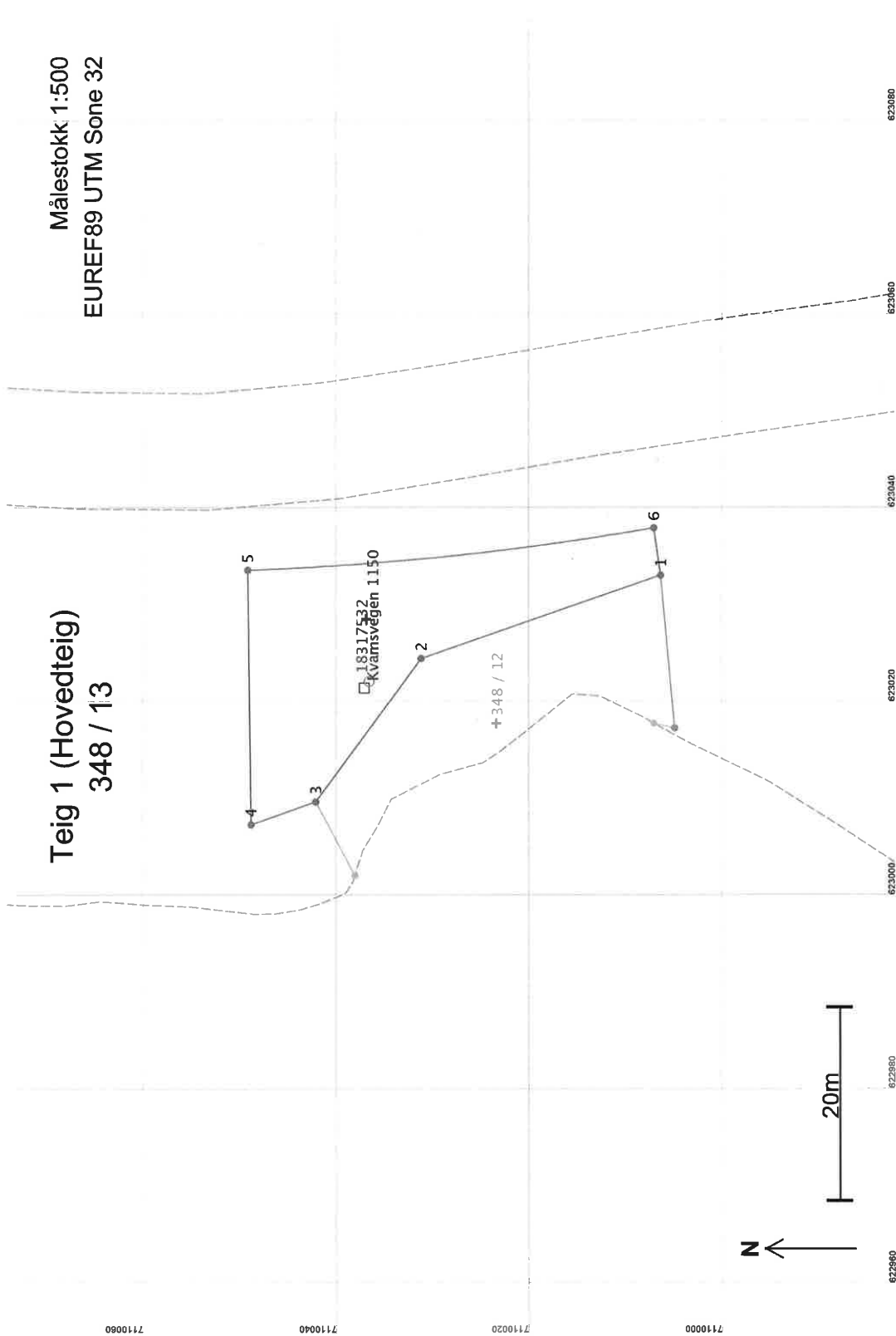


Side 4 av 6

27.06.2017 13.25

# Teig 1 (Hovedteig) 348 / 13

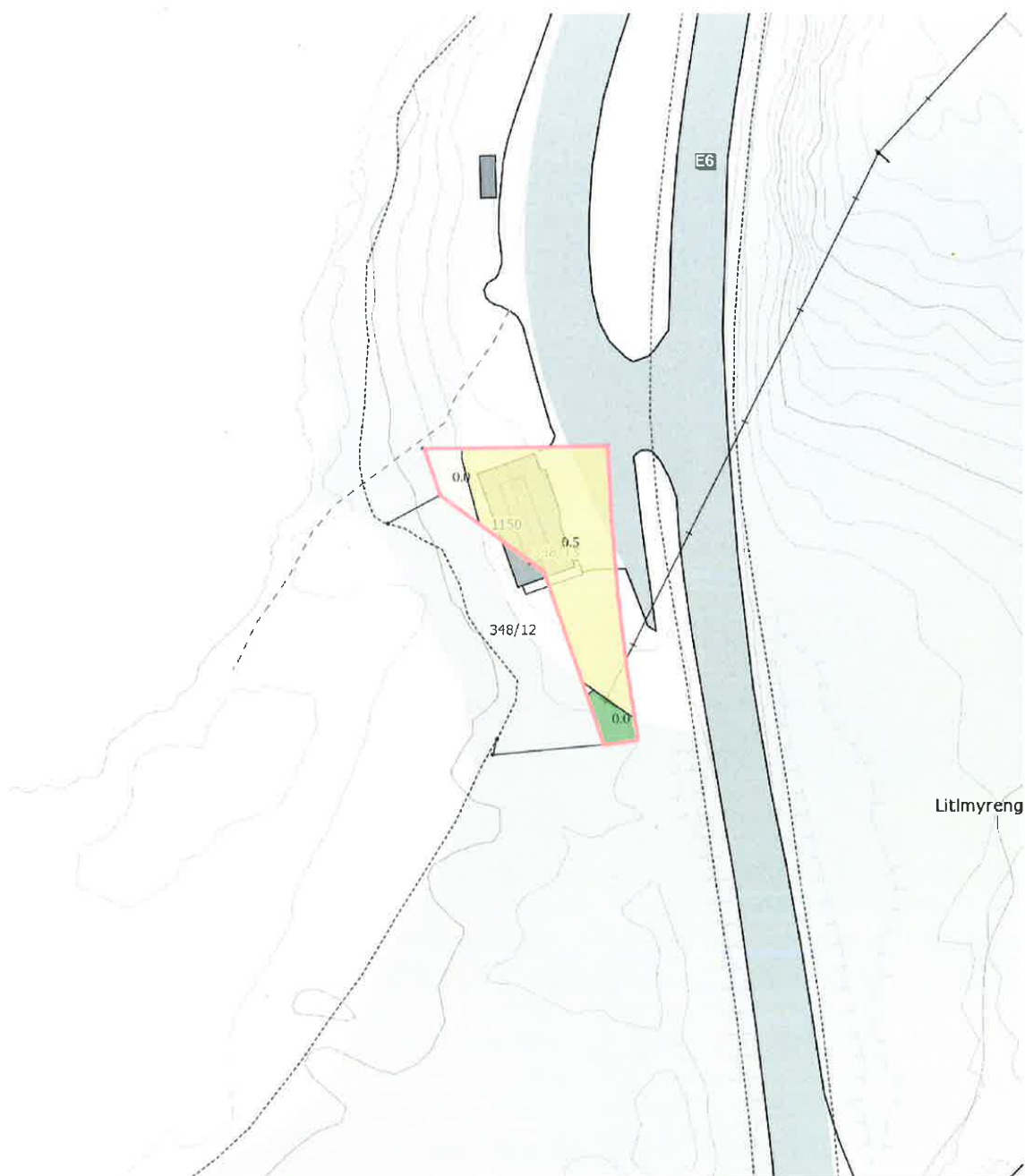
Målestokk 1:500  
EUREF89 UTM Sone 32



27.06.2017 13.25

Side 5 av 6

| Areal og koordinater      |            |                                      |                                |                                |                                   |                |             |         |
|---------------------------|------------|--------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|----------------|-------------|---------|
| Areal: 544,3              |            | Arealmerknad:                        |                                |                                |                                   |                |             |         |
| Representasjonspunkt:     |            | Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 |                                | Nord: 7110037                  |                                   | Øst: 623028    |             |         |
| Grensepunkt / Grenselinje |            | Ytre avgrensing                      |                                |                                |                                   |                |             |         |
| Løpenr                    | Nord       | Øst                                  | Grensemerke nedsatt i / Lengde |                                | Grensepunkttype / Hjelpelinjetype | Målemetode     | Nøyaktighet | Radius  |
| 1                         | 7110006,76 | 623032,93                            | Jord                           | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt                    | 10 Terrengmålt | 14          |         |
| 2                         | 7110031,62 | 623024,35                            | Ikke spesifisert               | Umerket                        | 10 Terrengmålt                    | 10 Terrengmålt | 14          |         |
| 3                         | 7110042,49 | 623009,56                            | Fjell                          | Offentlig godkjent grensemerke | 10 Terrengmålt                    | 10 Terrengmålt | 14          |         |
| 4                         | 7110049,18 | 623007,21                            | Ikke spesifisert               | Umerket                        | 10 Terrengmålt                    | 10 Terrengmålt | 14          |         |
| 5                         | 7110049,52 | 623033,47                            | Ikke spesifisert               | Umerket                        | 10 Terrengmålt                    | 10 Terrengmålt | 14          | -311,93 |
| 6                         | 7110007,48 | 623037,81                            | Ikke spesifisert               | Umerket                        | 10 Terrengmålt                    | 10 Terrengmålt | 14          |         |

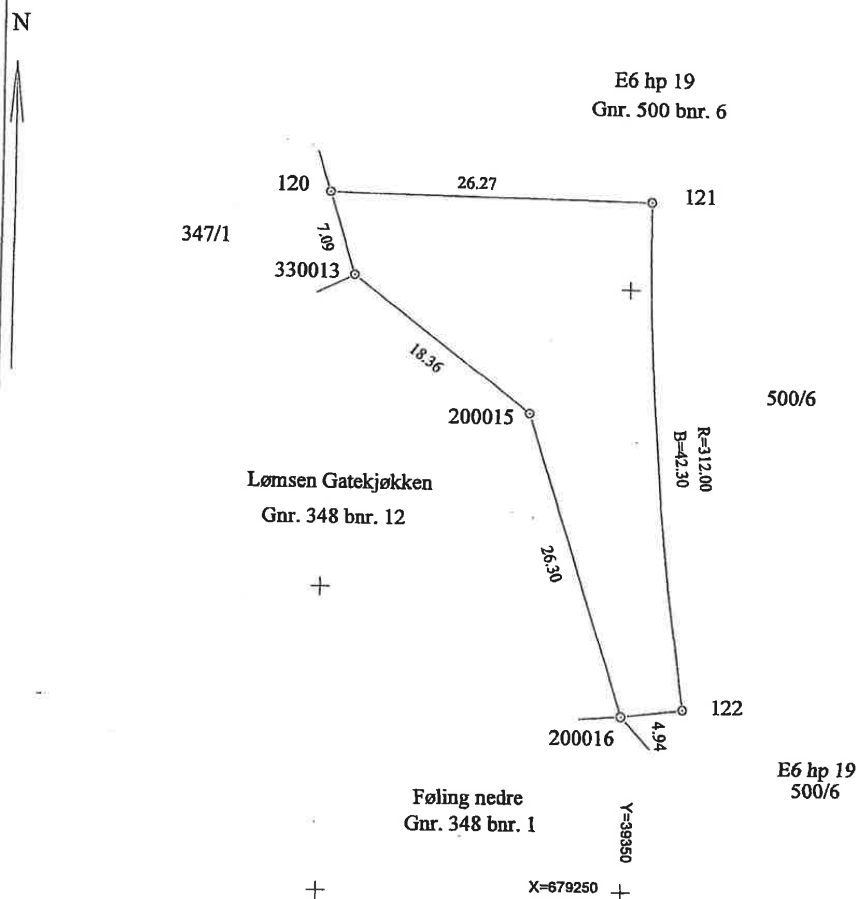


|                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <div><div><div>051015m</div><div>Målestokk 1 : 750 ved A4 utskrift</div><div>Utskriftsdato: 26.06.2017</div></div></div>    | <div><div>Markslog (AR5) 13 klasser</div><div>TEGNFORKLARING</div><div><div><div><div></div><div>Fulldyrka jord</div></div><div><div></div><div>Overflatedyrka jord</div></div><div><div></div><div>Innmarksbeite</div></div><div><div></div><div>Skog av særs høg bonitet</div></div><div><div></div><div>Skog av høg bonitet</div></div><div><div></div><div>Skog av middels bonitet</div></div><div><div></div><div>Skog av lav bonitet</div></div><div><div></div><div>Uproduktiv skog</div></div><div><div></div><div>Myr</div></div><div><div></div><div>Åpen jorddekt fastmark</div></div><div><div></div><div>Åpen grunnlendt fastmark</div></div><div><div></div><div>Bebyggd, samf, vann, bre</div></div><div><div></div><div>Ikke klassifisert</div></div><div><div></div><div>Sum:</div></div></div></div></div> | <div><div>AREALTALL (DEKAR)</div><div><div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.0</div><div>0.5</div></div><div><div></div><div></div><div>0.0</div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div></div><div>0.5</div></div></div></div> | <div><div>Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for valgt eiendom. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.</div><div><div>Ajourføringsbehov meldes til kommunen.</div><div><div><div><div></div><div>Arealressurgrenser</div></div><div><div></div><div>Eiendomsgrenser</div></div></div></div></div></div> |
| <div><div>GRUNNEIENDOM 1702-348/13</div></div>                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <div><div><div><div></div><div></div></div><div><div>NIBIO</div><div>NORSK INSTITUTT FOR BIOØKONOMI</div></div></div></div> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                      |         |                |
|----------------------|---------|----------------|
| Gnr                  | Bnr     | Festovr        |
| 348                  | 13      |                |
| Representasjonspunkt |         |                |
| X 679286             | Y 39340 | Z              |
| Kartblad             | X       | Landsnett      |
| CU142-5-1            |         |                |
| Målestokk            | Areal   | M <sup>2</sup> |
| 1:500                | 544.6   |                |

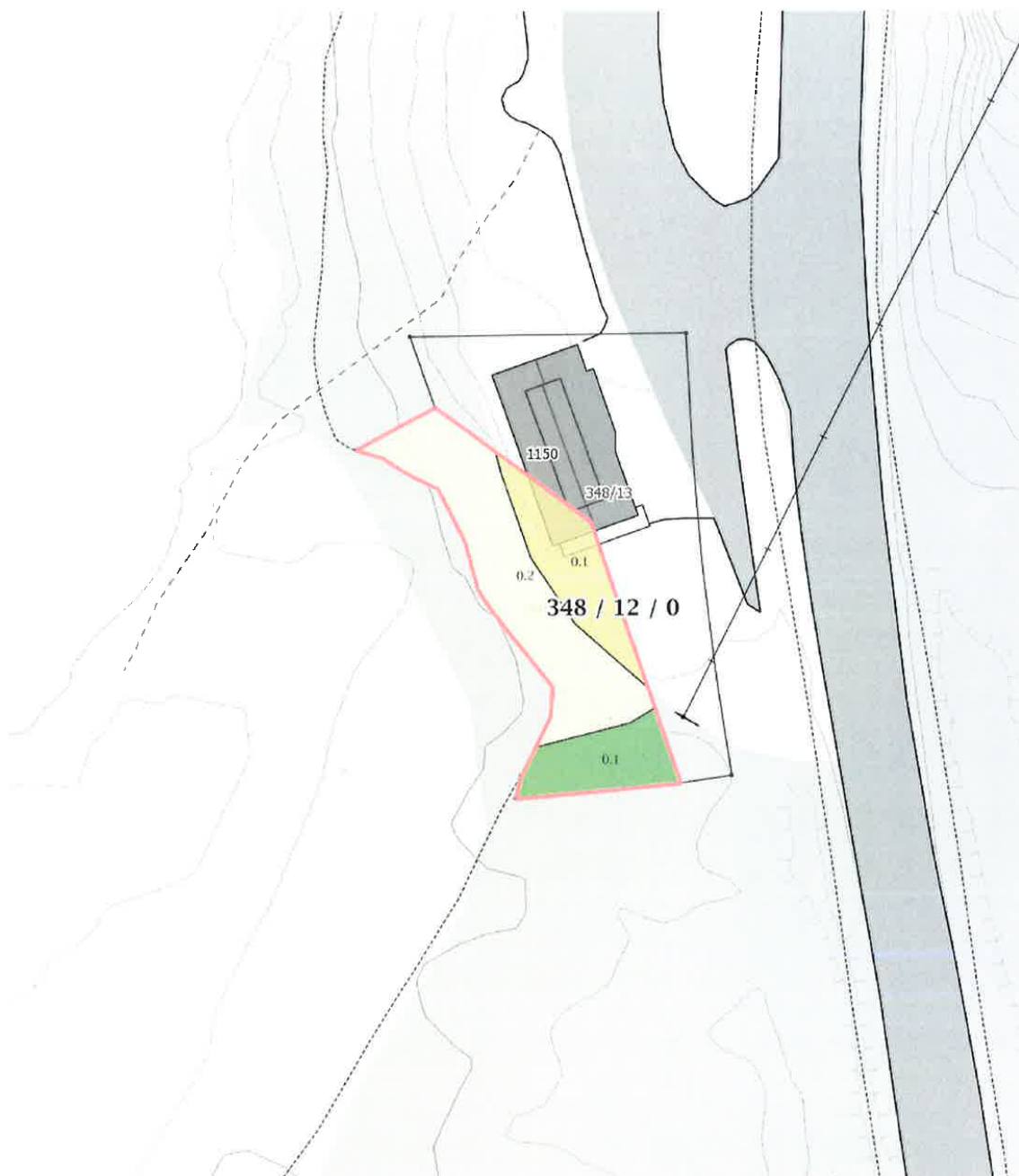
# MÅLEBREVKART

|             |         |
|-------------|---------|
| Jur         | 39/2000 |
| Målebrev nr | 61/65   |



| Punkt  | Punktmerke           | X-koord   | Y-koord  | Side  | Radius  |
|--------|----------------------|-----------|----------|-------|---------|
| 120    | Grensepunkt (gen.)   | 679307.62 | 39325.23 | 26.27 | -312.00 |
| 121    | Grensepunkt (gen.)   | 679307.25 | 39351.50 | 42.30 |         |
| 122    | Grensepunkt (gen.)   | 679265.10 | 39354.70 | 4.94  |         |
| 200016 | Off.gkj.gmrk. i jord | 679264.51 | 39349.80 | 26.30 |         |
| 200015 | Grensepunkt (gen.)   | 679289.60 | 39341.90 | 18.36 |         |
| 330013 | Gkj.gmrk. i fjell    | 679300.87 | 39327.40 | 7.09  |         |

Vcsla/Groosor

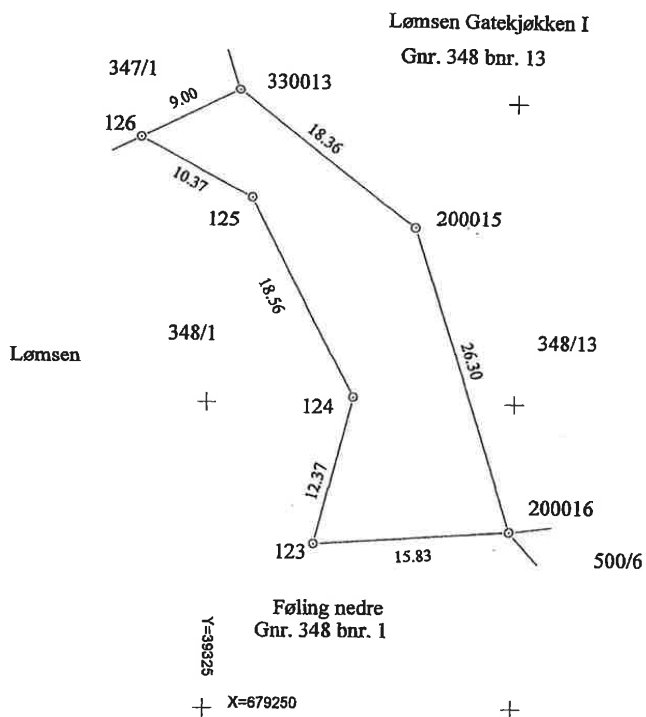


|                      |           |       |       |                |  |
|----------------------|-----------|-------|-------|----------------|--|
| Gnr                  | 348       | Bnr   | 12    | Festnr         |  |
| Represantasjonspunkt |           |       |       |                |  |
| X                    | 679282    | Y     | 39335 | Z              |  |
| Kartblad             | CU142-5-1 | X     |       | Landsekt       |  |
| Målestokk            | 1:500     | Areal | 406.9 | M <sup>2</sup> |  |

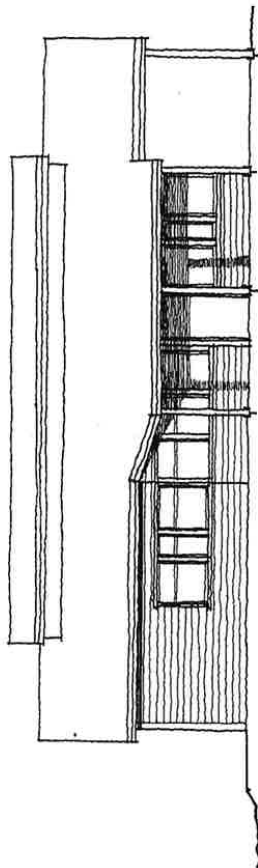
# MÅLEBREVKART

|             |         |
|-------------|---------|
| Jor         | 40/2000 |
| Målebrev nr | 61/64   |

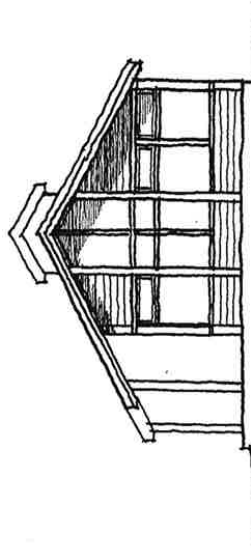
N



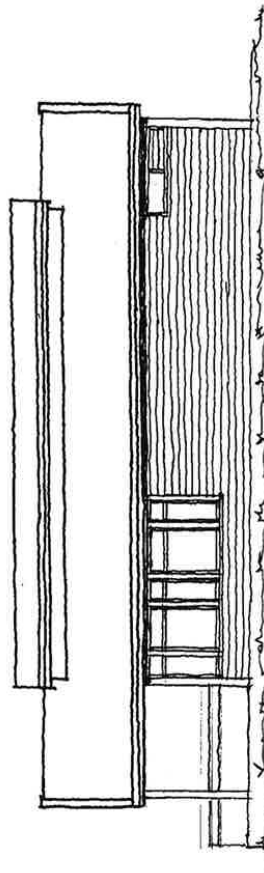
| Punkt  | Punktmerke           | X-koordinat | Y-koordinat | Side  | Radius |
|--------|----------------------|-------------|-------------|-------|--------|
| 126    | Grensepunkt (gen.)   | 679296.87   | 39319.34    | 9.00  |        |
| 330013 | Gkj.grmrk. i fjell   | 679300.87   | 39327.40    | 18.36 |        |
| 200015 | Grensepunkt (gen.)   | 679289.60   | 39341.90    | 26.30 |        |
| 200016 | Off.gkj.grmr. i jord | 679264.51   | 39349.80    | 15.83 |        |
| 123    | Grensepunkt (gen.)   | 679263.50   | 39334.00    | 12.37 |        |
| 124    | Grensepunkt (gen.)   | 679275.50   | 39337.00    | 18.56 |        |
| 125    | Grensepunkt (gen.)   | 679292.00   | 39328.50    | 10.37 |        |



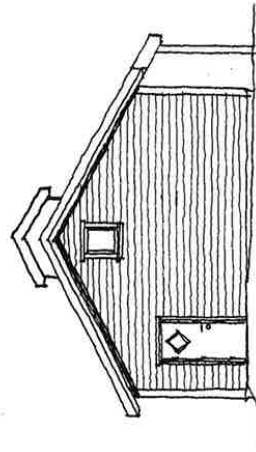
Fasade øst



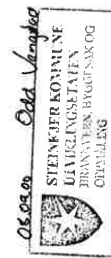
Fasade nord



Fasade vest



Fasade sør



LØMSEN KIOSK  
& GATEKJØKKEN

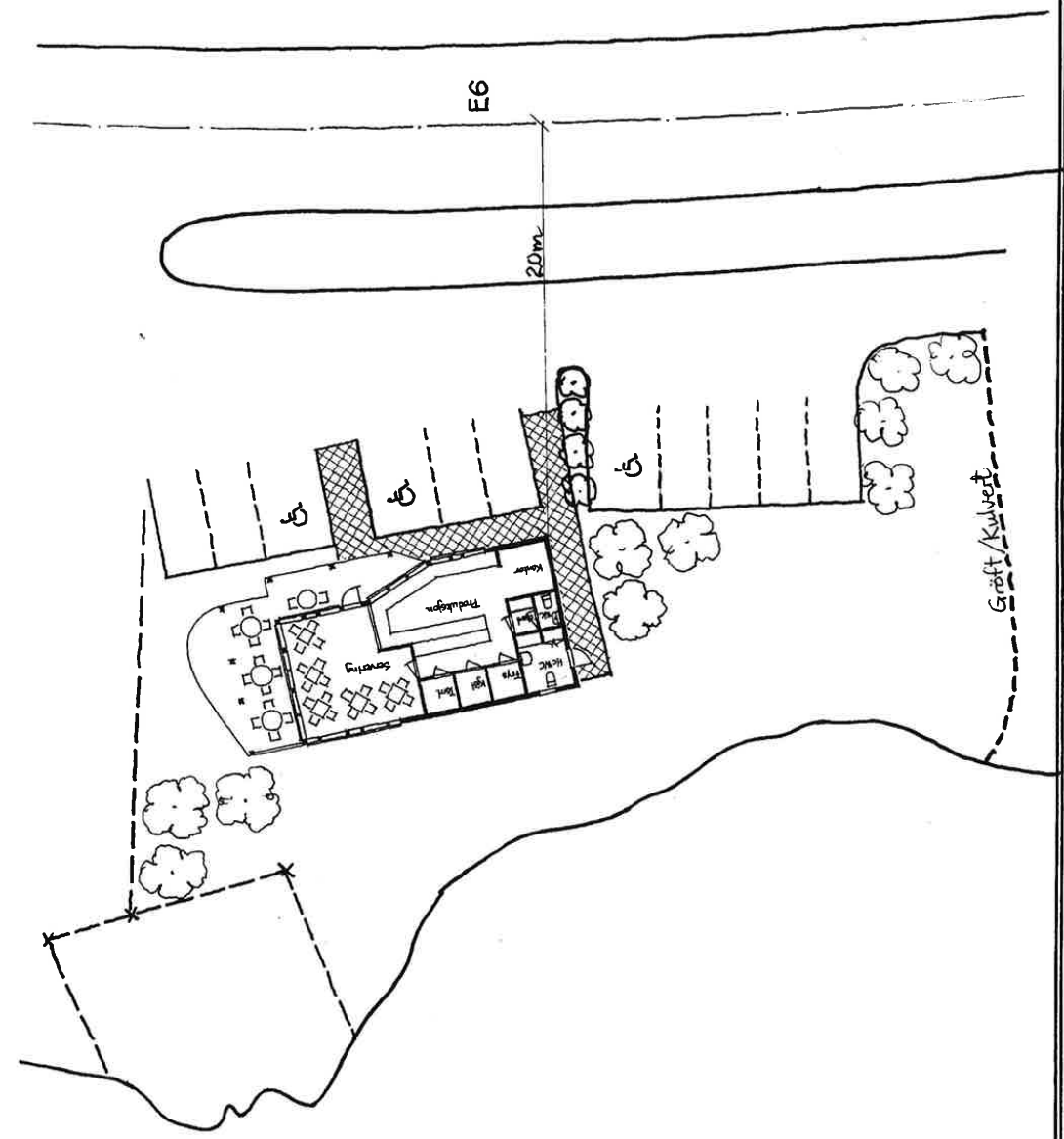
Fasader

27.05.00

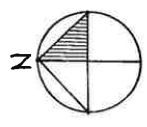
Mål 1:100

Tegn. nr. 03

Hallgrim Bremset  
Sivilarkitekt 7700 Steinkjer



08.09.00 Østlandet  
 STEINKJER KOMMUNE  
 UTVIKLINGSSEKTOR  
 BRANNVERN, BYGGESAK OG  
 OPPVÅKING



10.07.00  
 Mål 1:200  
 Tegn.nr. 01b

Tomteplan II

LØMSEN KIOSK  
 & GATEKJØKKEN

Hallgrim Bremset  
 Sivilarkitekt 7700 Steinkjer



**STEINKJER KOMMUNE**  
Utviklingsetaten  
Brannvern, byggesak og oppmåling

Marit og Oddvar Vesterås  
Figgadalen

7713 STEINKJER

Vår ref:  
00/03055-4/OVE

Arkiv  
348/13

Deres ref:

Dato:  
08.09.00

### Tillatelse til oppføring av kiosk/ gatekjøkken

|                           |       |                             |       |                           |
|---------------------------|-------|-----------------------------|-------|---------------------------|
| Gnr.:                     | Bnr.: | Fnr.:                       | Snr.: | Adresse:                  |
| 348                       | 13    |                             |       | Følling, 7718 STEINKJER   |
| Tiltakshaver:             |       |                             |       |                           |
| Marit og Oddvar Vesterås  |       |                             |       |                           |
| Ansvarlig søker:          |       |                             |       |                           |
| Bremset Arkitektkontor AS |       |                             |       |                           |
| Tiltakets art:            |       | Bruksareal i m <sup>2</sup> |       | Byggets art:              |
| Nybygg                    |       | 106 m2                      |       | Gatekjøkken, kioskbygning |

Det vises til søknad om tillatelse til tiltak, mottatt 26.06.00 av bygnings- og oppmålingsavdelingen.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

#### Vedtak:

Det gis tillatelse til oppføring av kiosk & gatekjøkken ved Lømsen under følgende vilkår:

Søknad vedrørende ventilasjonsarbeid må godkjennes før denne del av arbeidet igangsettes.

Følgende foretak gis ansvarsrett i henhold til godkjent ansvarsoppgave:

- Bremset Arkitektkontor AS
- Brødr. K. & R. Austad A/S
- Byggmester Grande A/S
- S-Rør Steinkjer
- Det må installeres fettavskiller før tilknytning til kommunal avløpsledning

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 93.

Rådhuset  
Postboks 102, 7702 Steinkjer

Telefon 74 16 90 00  
Telefax 74 16 91 02  
E-mail utvikling@steinkjer.kommune.no

Postgirokonto 0808 59 41802  
Bankgirokonto 4410:06.00444  
Org.nr. 840 029 212 mva



**STEINKJER KOMMUNE**  
Utviklingsetaten  
Brannvern, byggesak og oppmåling

Marit og Oddvar Vesterås  
Figgadalen

7713 STEINKJER

Vår ref:  
00/03055-8/OVE

Arkiv  
348/13

Deres ref:

Dato:  
12.02.01

**Oddvar og Marit Vesterås - Lømsen Kiosk & Gatekjøkken, 348/13 -  
Ferdigattest for gatekjøkken**

Fra ansvarlig samordner/ utførende har kommunen mottatt anmodning om ferdigattest med vedlagte kontrollerklæringer/ signerte kontrollplaner for ovennevnte bygg. Det er bekreftet at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med den gitte tillatelse og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr.1 utstedes med dette ferdigattest for bygget.

Med hilsen

Geir Gilde  
Bygnings- og oppmålingssjef

Odd Vengstad  
Odd Vengstad  
avd.ingeniør

Kopi til:  
Bremset Arkitektkontor AS    Svein Jarls gate 2, 7713 STEINKJER  
Bygmester Grande AS        Sjøfartsgata 10, 7725 STEINKJER

Rådhuset  
Postboks 102, 7702 Steinkjer

Telefon 74 16 90 00  
Telefax 74 16 91 02  
E-mail utvikling@steinkjer.kommune.no

Postgirokonto 0808 59 41802  
Bankgirokonto 4410.06.00444  
Org.nr. 840 029 212 mva



Steinkjer kommune



### TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

**GnrBnr:** 348/13/0/0

**Adresse:** Kvamsvegen 1150

| 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](mailto:postmottak@steinkjer.kommune.no)



Steinkjer kommune



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 348

Bnr: 13

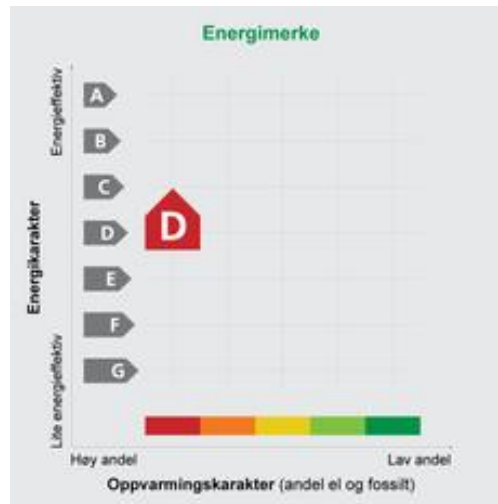
Adresse: Kvamsvegen 1150

|                            |     |          |                                         |        |
|----------------------------|-----|----------|-----------------------------------------|--------|
| <b>VANNAVGIFT - FAST</b>   | Kr. | 670,00   |                                         |        |
| Forbruksgeb måler          | Kr. | 993,95   | Basert på siste års forbruk             | 103 m3 |
| Forbruksgeb stipulert      | Kr. | 0,00     | Basert på reg. bruksareal               | 0 m2   |
| <b>AVLØPSAVGIFT - FAST</b> | Kr. | 807,00   |                                         |        |
| Forbruksgeb måler          | Kr. | 1 557,36 | Basert på siste års forbruk             | 103 m3 |
| Forbruksgeb stipulert      | Kr. | 0,00     | Basert på reg. bruksareal               | 0 m2   |
| <b>SEPTIKTØMMING:</b>      | Kr. | 0,00     |                                         |        |
| <b>RENOVASJONSAVGIFT:</b>  | Kr. | 0,00     |                                         |        |
| <hr/>                      |     |          |                                         |        |
| SUM eks. mva.              | Kr. | 4 028,31 |                                         |        |
| 25% mva.                   | Kr. | 1 007,08 |                                         |        |
| SUM inkl. mva.             |     | 5 035,39 |                                         |        |
| <b>EIENDOMSSKATT:</b>      | Kr. | 4 328,00 | Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt |        |
| <b>FESTEAVGIFT:</b>        | Kr. | 0,00     | Det beregnes ikke mva. av festeavgift   |        |
| <hr/>                      |     |          |                                         |        |
| Sum pr. år                 | Kr. | 9 363,39 |                                         |        |

Vannmålerstand pr 01.01.2017: 315 m3

Totalt utfakt. forskudd 2017: 69 m3

|               |                 |
|---------------|-----------------|
| Adresse       | Kvamsvegen 1150 |
| Postnr        | 7732            |
| Sted          | STEINKJER       |
| Leilighetsnr. |                 |
| Gnr.          | 348             |
| Bnr.          | 13              |
| Seksjonsnr.   |                 |
| Festenr.      |                 |
| Bygn. nr.     | 18317532        |
| Bolignr.      |                 |
| Merkenr.      | A2017-793295    |
| Dato          | 06.07.2017      |



|             |                              |
|-------------|------------------------------|
| Eier        | LØMSEN KRO OG GATEKJØKKEN AS |
| Innmeldt av | Kjetil Troset                |

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se 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](http://www.energimerking.no)

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





---

### Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

---

### Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

---

### Mulige forbedringer for bygningens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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 byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

|                                     |                                                   |                      |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Registrering:</b>                | Attest utstedt av ekspert med enkel registrering. |                      |
| <b>Bygningskategori:</b>            | Småhus                                            |                      |
| <b>Bygningstype:</b>                | Annet småhus                                      |                      |
| <b>Byggeår:</b>                     | 2001                                              |                      |
| <b>Bygningsmateriale:</b>           | Tre                                               |                      |
| <b>BRA:</b>                         | 97                                                |                      |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>     | 1                                                 |                      |
| <b>Detaljert vegger:</b>            | Nei                                               |                      |
| <b>Detaljert vindu:</b>             | Nei                                               |                      |
| <b>Dato for lekkasjetallmåling:</b> | Ikke angitt                                       |                      |
| <b>Type bygg:</b>                   | Eksisterende bygg                                 |                      |
| <b>Energiregler (TEK-standard):</b> | Ikke angitt                                       | Angis kun for nybygg |

### Teknisk installasjon

|                                  |                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Oppvarming:</b>               | Elektrisitet                          |
| <b>Ventilasjon:</b>              | Balansert                             |
| <b>Detaljerings varmesystem:</b> | Elektriske ovner og/eller varmekabler |

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://www.energimerking.no/NS3031))

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.





# 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.



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



**MORTEN  
KVÅLE**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 482 95 179  
mok@grong-sparebank.no



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



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



**TERJE BJÆRUM  
ERIKSEN**  
Aut. finansiell rådgiver  
Tlf. 990 24 144  
ter@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



# Alle fortjener et godt hjem

*Et hjem er mer enn vegger og tak.*

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

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

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

Ønsker du også å være med å bidra?

Send en SMS med kodeord "etgodthjem" til 2160, og du bidrar med 100 kroner.

I samarbeid med





## 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

|                                   |           |
|-----------------------------------|-----------|
| Borettslag/aksjeleilighet:        | Kr 5 000  |
| Selveierleilighet/rekkehus:       | Kr 8 000  |
| Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: | Kr 12 000 |

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller 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.

# 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:**  
Kvamsvegen 1150, 7732 Steinkjer  
Gnr. 348, bnr. 13 i Steinkjer kommune

**Oppdragsnummer:**  
1708230079

**Meglerforetak:** Boli Eiendomsmegling AS  
**Saksbehandler:** Georg Høin

**Telefon:** 47 47 99 90  
**E-post:** georg.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 videreformidlet 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: 13.03.2023

**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: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



A high-angle, top-down photograph of a young child lying on their back on a dark, textured surface. The child's arms and legs are spread wide to the sides, and their head is tilted back. They are wearing a light blue long-sleeved shirt. The background is a plain, light-colored wall.

# Hvor drømmer du om å bo?

Nordmenn bytter bolig cirka fire ganger i løpet av livet. Likevel er det svært få som legger en langtidsplan for sin egen boligreise. Snakk med oss om boligen du ser etter nå, og den du vil ha om 10 år – så kan vi tenke langsiktig sammen.

[aktiv.no](https://aktiv.no)

**aktiv.**  
Tar deg videre