

Johan Bojers gate 9, 7713 STEINKJER

Herskapelig enebolig med utmerket beliggenhet i Steinkjer sentrum | Grønn og frodig hage | Gode sol- og utsiktsforhold



Eiendomsmeglerfullmektig

Hallvard Riseth Fjone

Mobil 902 39 113
E-post hallvard.riseth.fjone@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer
Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 5 850 000,-
Omkostn.:	Kr 147 640,-
Total ink omk.:	Kr 5 997 640,-
Selger:	Jonas Wold Kristine Valøen
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	1923
BRA-i/BRA Total	238/258 kvm
Tomtstr.:	547.7 kvm
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 192, bnr. 256
Oppdragsnr.:	1708250017

Din nye bolig?

Aktiv eiendomsmegling v/Hallvard Fjone ønsker velkommen til Johan Bojers gate 9 - en svært lekker enebolig med en ettertraktet og attraktiv beliggenhet!

Eneboligen har en utmerket beliggenhet med fantastiske sol- og utsiktsforhold. Villaen fra 1923 har den herskapelige og ærverdige stilen i behold, og har vært gjenstand for betydelige oppgraderinger de seneste årene.
Eiendommen ligger skjermet til i et familievennlig boområde, samtidig som det urbane bylivet er like ved.

Kvaliteter verdt å merke seg:
Flere stuer med store vindusflater som gir godt med naturlig lys
Nydelig hage med fin beplantning
Garasje med El-bil lader
Lekkert kjøkken
Vedfyring, varmepumpe og gulvvarme
Skole & barnehage like i nærheten
Nærhet til Furuskogen og fine turterreng



Innhold

Nøkkelinformasjon 2
Om eiendommen 4
Plantegninger 67
Tilstandsrapport 71
Energiattest 109
Egenerklæring 115
Vedlegg til egenerklæring 121
Nabolagsprofil 124
Tegninger mottatt fra kommunen 127
Vedtak fra kommunen 148
Eiendomsrapport 162
Sammendrag fra boligmappa 165
El-opplysninger fra Tensio 167
Opplysninger pipe/ildsted 168
Kommunale avgifter for 2025 169
Pålegg om separering av vann og avløp 170
Priser fra kommunen for separering av vann og avløp 174
Planopplysninger 185
Kommuneplankart 186
Budskjema 193

Om eiendommen

Om boligen

Areal
BRA - i: 238 kvm
BRA - e: 20 kvm
BRA totalt: 258 kvm
TBA: 53 kvm

Enebolig
Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 66 kvm

1. etasje
BRA-i: 101 kvm

2. etasje
BRA-i: 60 kvm

3. etasje
BRA-i: 11 kvm

TBA fordelt på etasje
1. etasje
53 kvm

Garasje
Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 20 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Krypkjeller er ikke arealmålt.
Deler av areal i 2. etasje og på loft er ikke målbart pga. lav takhøyde.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).
De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)
TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
547.7 kvm

Tomtebeskrivelse
Eiertomt på ca. 547kvm. Tomten er opparbeidet med plen, beplantning og plattinger.

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

Beliggenhet
Sentrumsnær villaeiendom beliggende ved attraktive Furuskogen. Nabolaget preget av flere villaeiendommer og eneboliger. Gangavstand til skole, barnehage, idrettsanlegg og alle sentrumsfunksjoner.

Barnehage/Skole/Fritid
Barnehager
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 0.6 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 0.6 km
Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 0.8 km

Skoler
Steinkjer skole (1-7 kl.) 0.6 km
Lø skole (1-7 kl.) 2.5 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 2.3 km
Egge barneskole (1-7 kl.) 2.9 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 0.9 km
Steinkjer vgs. 0.9 km

Bygningssakkyndig
Tommy Berg v/Norconsult

Type rapport
Tilstandsrapport

Byggemåte
Enebolig
Bygningen har betonggrunnmur med sparestein. Fundament er ikke synlig, så type er ikke fastslått. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Taktekkingen er av betongtakstein. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.

Garasje
Enkel garasje med støpt plate, vegger oppført i tre med stående tømmermannspanel, saltak tekket med pappshingel. Leddport i metall med automatisk portåpner. Vindu med enkeltglass og plassbygd dør i tre.
Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

Forhold som har fått TG2:
Utvendig
Taktekking:
Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft"
Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Det er ukjent om undertaket ble skiftet samtidig.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Det bør om mulig undersøkes om også undertaket ble skiftet i 2007.

Nedløp og beslag:
Nedløp, renner og beslag av lakkert metall. Der er varierende alder på renner og nedløp. Pipebeslag fra 2024.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå.
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året.
Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.
Vurdering av avvik:
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Enkelte nedløp ledes ikke ned i grunnen.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Veggkonstruksjon:
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er byttet etter byggeår. Kledningen mot veien, deler av kledningen mot regimenten ble skiftet i 2019, kledningen i 1. etasje mot sørøst ble skiftet i 2020, mens andre deler er gammel og slitt.
Vurdering av avvik:
Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det er ikke lufting på den gamle kledningen, og det er den gamle kledningen som er sprukket og slitt.
Konsekvens/tiltak:
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for

råtesopp og muggvekst.
Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
Det bør etableres lufting av kledningen der det mangler.
Værslitt kledning må påregnes vedlikeholdt/skiftet ut og overflatebehandles.

Takkonstruksjon/Loft:
Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking".
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det opplyses om at kryploft med utvendig adkomst kun er inspisert fra luke på vegg, og dette loftet bør kontrolleres nærmere når det er mulig.
Vurdering av avvik:
Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det registreres fuktmerker i undertaket.
Eier opplyste at det før det ble etablert pipebeslag kunne komme inn noe fukt ved pipe (vanndrypp fra tegl på pipe), men dette ble det slutt på da det ble montert pipebeslag.
Ved piggmåling i trevirke måles tørt trevirke, så fuktmerkene anses for å være gamle.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Forholdet bør overvåkes over tid for å fastslå ar det ikke er under utvikling.

Vinduer:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Vinduene i 2. etasje ble skiftet i 2017. Takvinduer fra 2017. Vinduer på gang, vaskerom og kjøkken i 1. etasje er fra 2019. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.
Resterende vinduer er av varierende alder.
Vurdering av avvik:
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Forholdet gjelder de eldre vinduene - 2 vinduer på stue og kjellervinduer.
Vinduer som er skiftet i nyere tid får TG-1.
Konsekvens/tiltak:
Det må foretas lokal utbedring.
Slitte vinduer må vedlikeholdes og overflatebehandles.
Det bør vurderes å bytte ut de eldste vinduene pga. slitasje og dårlig isoleringsevne.

Dører:
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. 2 stk tofløyede balkongdører i 1. etasje. Den ene tofløyede døren har kobla glass.
Balkongdør i 2. etasje er fra 2017. Ytterdør er fra 2020. Tofløyede balkongdører av ukjent alder.
Enkel kjellerdør i tre.
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Beslag over balkongdør på stue er skadet, bulkete, samt det er mulig for vann å komme inn under beslaget - ref. avvik på innsettingsdetaljer.
Begge de tofløyede dørene i 1. etasje er slitte. Den med kobla glass er treg å åpne/lukke.
Kjellerdøren er gammel og slitt.
Konsekvens/tiltak:
Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
Balkongdører i 1. etasje, og kjellerdør må det påregnes utført noe arbeider/vedlikehold på. Det bør vurderes å bytte ut balkongdør med kobla glass pga. alder, slitasje og manglende isoleringsevne.
Balkongdør i 2. etasje og ytterdør gis TG-1

Takterrasse i 2. etasje:
Det er etablert en takterrasse i 2. etasje.
Eier har i nyere tid lagt en platting av royalimpregnert trevirke over eldre taktekking som var der fra før.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Det registreres malingsavskalling og sprukket trevirke på rekkverket. Det er tett rekkverk, og konstruksjonen bak kledningen på rekkverket er ikke kontrollert.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Ved en fremtidig utbedring av rekkverket bør bakenforliggende konstruksjon kontrolleres.
Rekkverket bør overflatebehandles, og noe utskiftinger må påregnes.
Konstruksjonen bør jevnlig kontrolleres for tidligst mulig å oppdage eventuelle lekkasjer.

Balkong utenfor stue:
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt.
Det er spikret fast asfaltduk over terrassebordene, og litt opp på veggen. Det er lagt plastheller over dette igjen.
Vurdering av avvik:
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er avvik:
Pappduken som er spikret fast over terrassebordene og litt opp på veggen vil føre til at

fukt kan legge seg mellom duken og kledningen. Dette kan på sikt føre til fukt og råteskader. Det opplyses om at pappduken ikke er ikke vurdert som et tettesjikt.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
Det bør gjøres tiltak med pappduken så den ikke forårsaker fuktskader på kledningen.
Tilstand på underliggende terrassebord er ukjent da de kun er synlige fra undersiden.

Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre, bortsett fra i vedboden/skjulet i kjelleren, der eier opplyste at han etablerte radonsperre ved støping av nytt gulv.
Vurdering av avvik:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Det opplyses om at eier har etablert radonsperre i vedboden i kjelleren. Boligen forøvrig er uten radonsperre.
Konsekvens/tiltak:
Det bør gjennomføres radonmålinger.

Krypkjeller:
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er krypkjeller bare under deler av boligen.
Eier har nylig etablert plast over grunnen og byttet ut stubbeloftet.
Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen. Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.
Vurdering av avvik:
Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.
Det registreres fukt i grunnmuren ved det innerste hjørnet, samt betydelige mengder kalk/saltutslag.
Konsekvens/tiltak:
Bedre ventilering må etableres.

Innvendige trapper
Boligen har malte tretrapper.
Vurdering av avvik:
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger i rekkverk er over 10 cm i kjellertrappen.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige gamle dører.
Innvendig har boligen finèrdører og eldre tredører.
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.
Enkelte dører tar i karm/terskel.
Konsekvens/tiltak:
Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte dører må justeres.
Dører må justeres, og vedlikehold må påregnes.

2. etasje - Bad
Overflater Gulv:
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32 mm fra dør til topp slukrist. Dette er inklusive ca 10 mm nedsenk.
Vurdering av avvik:
Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.
Store deler av gulvet er tilnærmet flatt, og det er ikke tilstrekkelig høyde på vanntett sjikt ved dør. Det opplyses om at vann fortsatt vil ledes til sluk med dette avviket.
Konsekvens/tiltak:
Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
Andre tiltak:
Det bør etableres høyere vanntett sjikt ved dør for bedre vannsikkerhet.

Sluk, membran og tettesjikt:
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Membran er ikke synlig på denne type sluk.
Det informeres om at nåværende eier har vært i kontakt med tidligere eier som bekrefter at membran er lagt, selv om dette ikke kan dokumenteres.
Konsekvens/tiltak:
Det må innhentes dokumentasjon.
Det bør om mulig innhentes dokumentasjon på bruk av membran.

Sanitærutstyr og innredning:
Rommet har plassbygd innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak:
Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i kontstruksjonsoppbyggingen ifm hulltakingen. Avviket består i at det er brukt plastikk på innnvendige vegger.
Det er ikke registrert fukt ved piggmåling.
Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.
Vurdering av avvik:
Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.
Det registreres bruk av plastikk på innvendige vegger, og med tett membran på motsatt side vil dette kunne føre til at eventuell fukt i konstruksjonen ikke kan luftes ut, og dermed øke risikoen for fuktskader.
Ved piggmåling registreres tørt trevirke.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.

1. etasje - Bad
Overflater vegger og himling
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Vurdering av avvik:
Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.
Det opplyses om at nåværende eier har vært i kontakt med forrige eier som informerte om at det er brukt våtromsmaling, så overflatene har en begrenset beskyttelse.
Konsekvens/tiltak:
Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Sluk, membran og tettesjikt
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Konsekvens/tiltak:
Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at

de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Ventilasjon
Det er naturlig ventilering.
Vurdering av avvik:
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Konsekvens/tiltak:
Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Tekniske installasjoner
Vannledninger:
Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.
Rør i rør til badet oppe er fra 2017, rør i rør til kjøkkenet er fra 2019. Vannledninger til vaskerom i 1. etasje ble etablert i 2023. Varierende alder på resterende rør.
Stoppekran etablert i kjelleren.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.
Enkelte rørstrekk som ikke er skiftet ut ifm oppgradering av bad/kjøkken har nådd en høy alder, og risikoen for skader øker.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Vannrør må isoleres i kalde rom.

Avløpsrør
Det er avløpsrør av plast.
Deler av avløpsrør er skiftet ifm renovering av bad i 2. etasje i 2017, renovering av kjøkken i 2019 og det er nye avløpsrør til vaskerommet i 1. etasje fra det ble etablert i 2023.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men enkelte rørføringer har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tomteforhold:
Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng"
Fuktsikring og drenering
Dreneringen er av ukjent alder.
Vurdering av avvik:
Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.
Det er ikke synlig grunnmursplast ved grunnmur.
Konsekvens/tiltak:
Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Bruken av underetg./kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter:
Bygningen har betonggrunnmur med sparestein. Fundament er ikke synlig, så type er ikke fastslått.
Vurdering av avvik:
Grunnmuren har sprekkdannelser.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Lokal utbedring må utføres.
Forholdet må overvåkes over tid for å se om det er under utvikling eller ikke.

Terrengforhold:
Boligen ligger i skrånende terreng.
Vurdering av avvik:
Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
Konsekvens/tiltak:
Det bør foretas terrengjusteringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig
vannforsyning via private stikkledninger.
Alder på vann- og avløpsledninger er ukjent.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Forhold som har fått TG3:
Utvendige trapper:
Det er etablert utvendige trapper med steinheller gravd inn i terrenget, samt en liten betongtrapp.
Vurdering av avvik:
Det er ikke montert rekkverk.
Konsekvens/tiltak:
Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
Kostnadsoverslag knyttes til etablering av et helt enkelt rekkverk i tre ved de to steintrappene i hagen.
Kostnadsestimat: Under 10 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er støpte, og kun grovavrettet, så kjellergulv er ikke kontrollert for retningsavvik.
Vurdering av avvik:
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er avvik:
Det registreres til dels store lokale skjevheter på stue/kjøkken.
Det registreres skjevheter på mellom 10 mm og 20 mm på flere rom.
Det registreres stedvis store glipper mellom gulv og gulvlist.
Konsekvens/tiltak:
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
Tiltak:
Forholdet med skjevheter bør overvåkes over tid for å kontrollere om forholdet er stabilt, eller om det er under utvikling.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng:
Punktet må sees i sammenheng med "Drenering"
Store deler av kjelleren er fritt eksponerte murvegger og støpte gulv. To boder har parkettgulv og panel på vegger, ellers er det panel på enkelte delingsvegger, samt noe flis på vaskeromsvegger.
Alder på overflatene er ukjent.

Vurdering av avvik:
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.
Konsekvens/tiltak:
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
Andre tiltak:
Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
Bedre ventilering bør etableres.
Kostnadsoverslag knyttes til fjerning av treverk i kjelleren, og ikke til tiltak ut over det.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Kjeller - Vaskerom
Generell:
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Vurdering av avvik:
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Konsekvens/tiltak:
Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom
Det er ikke foretatt hulltaking da vegg på tilstøtende bod er åpen.
Vurdering av avvik:
Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.
Dette kan skyldes at det er et kjellerrom med støpte gulv uten fuktsperre. Kappilærsug fra grunnen kan defor gi høye fuktverdier i trevirke på betongdekke.
Konsekvens/tiltak
Andre tiltak:
Rommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagen krav til våtrom.
Kostnadsoverslag ses under punkt om «generell» på våtrommet.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Lovlighet
Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning, men ikke noe som krever byggesøknad.
Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 19.05.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring
Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/ egeninnsats/dugnad
Beskrivelse:
Vaskerom er utført som egeninnsats (foruten elektro-/rørarbeider).
Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja
Beskrivelse:
På vaskerom ble det lagt membran på gulv, med oppbrett på vegg.
Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei
Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller? Ja
Beskrivelse:
Under et ekstremvær i desember 2023, samt ved et tilfelle av et ekstremt regnskyll sommeren 2024, kom det inn
små mengder vann i kjeller, ved nordre hjørne. Dette pga. feil fall på veien i Johan Bojers Gate, som ledet vann mot
hushjørne. Kommunen endret sommeren 2024 fallet på veien, og det har siden da ikke vært et problem ved
tilsvarende regnskyll. For øvrig er det noe saltutslag på kjellervegger.
Pkt. 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja
Beskrivelse:
Sommeren 2024 oppstod det en særdeles begrenset lekkasje på kaldloft, ved pipe, ved langvarig regnvær. Dette
pga. at murstein over tak ble mettet med vann, og det dryppet fra teglstein på kaldloft. Det ble høsten 2024 montert
pipehatt av Grande Entreprenør, og det har ikke vært et problem siden.
Pkt. 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja
Beskrivelse:
Noe dårlig trekk i pipe da vi kjøpte huset, så februar 2023 ble det montert stålrør i pipe av Levanger Varmesenter.
Siden da har trekken vært god.

Pkt. 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja
Beskrivelse:
Noe ujevnt gulv på stue/kjøkken, samt deler av gulvet i kjeller.
Pkt. 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja
Beskrivelse:
Sommeren 2024 var det innimellom en flaggermus på kaldloftet om natten, den kom da inn ved pipe. Etter at
flaggermusa hadde forlatt huset og gått i dvale, ble det høsten 2024 montert pipehatt, samt utført tettinger rundt
pipehatt og øvrige mulige innganger til kaldloft. Den har ikke kommet tilbake i 2025, og anser det ikke lenger som et
problem.
Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse:
Elektrisk arbeid på vaskerom, nye stikk og spotter ved etterisolering 2.etg, ekstra stikkontakt under kjøkkenvask,
samt elbil-lader i garasje. Alt arbeid utført av Elman Steinkjer. Montasje varmepumpe + 2 stk utvendige stikkontakter,
sommeren 2024, utført av Elman Verdal. Eier har selv montert balansert ventilasjonsanlegg, i 2024 (ikke
elektroarbeider).
Arbeid utført av: Elman Steinkjer.
Pkt. 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)? Ja
Beskrivelse:
Eier har selv utført følgende arbeider: - Nytt gulv i vedbod i kjeller (2022). - Ny isolasjon og asfaltplate i
stubbeloftsgulv i krypkjeller (2022) - Etterisolering etasjeskiller mot kaldloft, samt nytt gulv kaldloft (2022) - Tømrerog malerarbeider ifb. etterisolering 2.etg. (2023/2024) - Tømrerarbeider ifb. etterisolering kryploft (2024) - Ny støttemur blomsterbed + hundegård (2024) - Ny takterrasse 2.etg. (2025).
Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse:
Ny takterrasse 2.etg (2025)
Tilleggskommentar:
Se vedlagt skriv som beskriver endringer som er gjort i perioden 2022-2025.

Innhold
Kjeller:
Gang, vaskerom, bod (tidligere toalettrom) og fire boder.
1. etasje:
Entré, bad, vaskerom, trapperom, kjøkken og to stuer.
2. etasje:
Gang, bad tre soverom, kontor/loftstue
Loft:
Uinnredet loft.

Garasje.

Standard
Innvendig er det gulv av parkett ,furu, betong, epoxy og fliser.
Veggene har trepanel, malte plater, mikrosement og betong.
Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og trepanel.
I 1. og i 2. etasje er stort sett alle overflater nye (2017 til 2024), med enkelte unntak.
Overflater i kjeller er gamle.
Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 19.05.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

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

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

Moderniseringer og påkostninger
Modernisering I perioden 2007 til 2019 er følgende utført av tidligere eiere - opplyst i tidligere tilstandsrapport:
- lagt ny taktekking av betongtakstein i 2007 sammen med nye renner og nedløp, nye beslag, integrerte stigetrinn, etc.
- monterte ny takrenne på garasje mot østi 2010, ny port og la inn strøm i 2015.
- etablert ny hageport i 2015.
- skiftet glass i 2 fastkarmer mot vest på stue i 2010.
- skiftet 2 stuevinduer mot sør, og skiftet balkongdør på stue mot vest i 2010.
- skiftet varmtvannsbereder i kjeller i 2011.
- skiftet 2 dører i kjeller i 2012.

- innvendig etterisolering av yttervegger og nye veggplater i 2012, gjelder spisestue mot øst og sør, stue mot sør og vest.
- revet hele 2. etasje, etterisolert yttervegger på innside og etterisolert bjelkelag i 2017.
- gjenoppbygd 2. etasje med nye overflater, nye innvendige dører, nytt bad og nye innredninger i 2017.
- montert 2 nye Velux takvinduer mot vest i 2017.
- alt elektrisk i 2. etasje ble byttet ut i 2017.
- fjernet nedgravd oljetank i 2019.
- pusset opp overflater i 1. etasje med unntak av bad i 2019
- monterte ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer i 2019.
- monterte nye vinduer i entré, soverom og kjøkken i 2019.
- etterisolerte yttervegger i 1. etasje på innsiden i 2019.
- monterte ny vedovn på stue i 2019.
- alt elektrisk i 1. etasje ble skiftet i 2019.
- skiftet bordkledning i 1. etasje mot øst, og deler av vegg mot nord i 2019.

2022:
- Fjernet leire og isolerte etasjeskiller mot kaldloft.
- Nytt gulv på kaldloft.
- Fjernet eksisterende gulv i vedskjul, støpte nytt gulv (inkl. drenerende masser, isolering og fukt-/radonsperre).
- Etablerte hundegård.
- Skiftet isolasjon i stubbeloftsgulv i krypkjeller og monterte asfaltplater på undersiden av stubbeloftsgulvet.
- Installerte elbillader.
- Monterte smarthub (Futurehome), som styrer tilnærmet all gulvvarme i 1. etasje via telefon.

2023
- Rehabiltering av pipe, og stengte inntak til ovn i kjeller.
- Etablerte vaskerom i 1. etasje.
- Justerte eiendomsgrense mot øst og mot nord.
- Etablerte 4 stk nye smarte røykvarslere.

2024
-Renoverte 2. etasje ved trapper til hhv. 2. etasje og kaldloft. Etterisolerte, etablerte dampsperre, gips, downlights. Etablerte kottdør til kaldloft.
- Vindtetting og etterisolering av yttervegg på kryploft.
- Etablerte stikkontakter på kaldloft.
- Installerte balansert ventilasjon. Aggregat på kaldloft. Anlegget omfatter hele 2. etasje og nesten hele 1. etasje.
- Monterte pipehatt/beslag rundt pipe.
- Ny støttemur til blomsterbed.
- Ny varmepumpe og 2 doble stikkontakter ute.

2025
- Etablerte takterrasse 2. etasje - tidligere kun vært papp på denne.
- Lagt plast over grunn i krypkjeller.

Parkering
Biloppstillingsplass på egen eiendom.
Enkel garasje.

Forsikringsselskap og Polisenummer
Gjensidige, polisenummer 88705643

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

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømleverandører)

Energi

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

Energimerke
G

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger
Kr 5 850 000

Omkostninger kjøper
5 850 000 (Prisantydning)

Omkostninger
146 250 (Dokumentavgift)
300 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))
---
147 640 (Omkostninger totalt)
164 540 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
167 340 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)
---
5 997 640 (Totalpris. inkl. omkostninger)
6 014 540 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
6 017 340 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Kommunale avgifter
Kr 23 286 for år 2025

Informasjon om kommunale avgifter
De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt.
Årsgebyr for feiing og tilsyn 460,-kommer i tillegg.
Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primærbolig
Kr 841 767 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig
Kr 3 367 067 for år 2023

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

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 192, bruksnummer 256 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg
Selger har mottatt pålegg fra Steinkjer kommune om separering av avløpsledninger.
Det er gitt frist til september 2026 med å utføre arbeidet.
Det henvises til vedlagte brev og prisoversikt mottatt fra Steinkjer kommune.
Kjøper påtar seg utførelse og kostnad forbundet med dette.

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

5006/192/256:
31.01.2025 - Dokumentnr: 117260 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS. Org.nr: 993 609 145. Elektronisk innsendt

Dokumentnr: 902790 - Opprettelse av matrikkelenheten

01.01.2018 - Dokumentnr: 62131 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:192 Bnr:256

01.01.2020 - Dokumentnr: 1713166 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:192 Bnr:256

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for tilbygg datert 13.11.1974.
Det foreligger ferdigattest for altan datert 02.02.1982.
Det foreligger ferdigattest for fasadeendring datert 17.08.1983.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av skorstein datert 27.03.2023.
Det foreligger godkjenning til oppføring av garasje datert 21.09.1966.

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

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

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.
Steinkjer kommune har igangsatt en prosess med å nedklassifisere kommunale veier. Dette innebærer at drifts- og vedlikeholdsansvaret for veiene overlates til brukerne. Grunnen forblir i utgangspunktet kommunal, men det kan forhandles om eierforhold for hver enkelt vei.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen følger kommuneplan med formål Boligbebyggelse, Nåværende.
Kopi av kart og bestemmelser for Kommunedelplan Sentrum datert 25.10.2018 kan sees hos megler.

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

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

Boplikt
Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon
Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse
Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.
Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning
Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

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

Personopplysninger
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag
Det er avtalt fastpris kr. 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget.
I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:
1 250 Gebyr for betalingsutsettelse
6 500 Kommunale opplysninger
16 500 Markedspakke
5 900 Oppgjørshonorar
2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
7 500 Tilretteleggingsgebyr (opprinnelig 15.000,-)
1 875 Visninger per stk.
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
6 000 Utlegg fotograf (kveld + dagbilder + video)

260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 87 090

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

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

Ansvarlig megler bistås av
Hallvard Riseth Fjone
Eiendomsmeglerfullmektig
hallvard.riseth.fjone@aktiv.no
Tlf: 902 39 113

Oppdragstaker
Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato
23.04.2026








































BLEU.

















































































Hos oss får du

MER BANK FOR PENGENE!

- GODE PRISER
- PERSONLIG RÅDGIVER
- GODE DIGITALE LØSNINGER



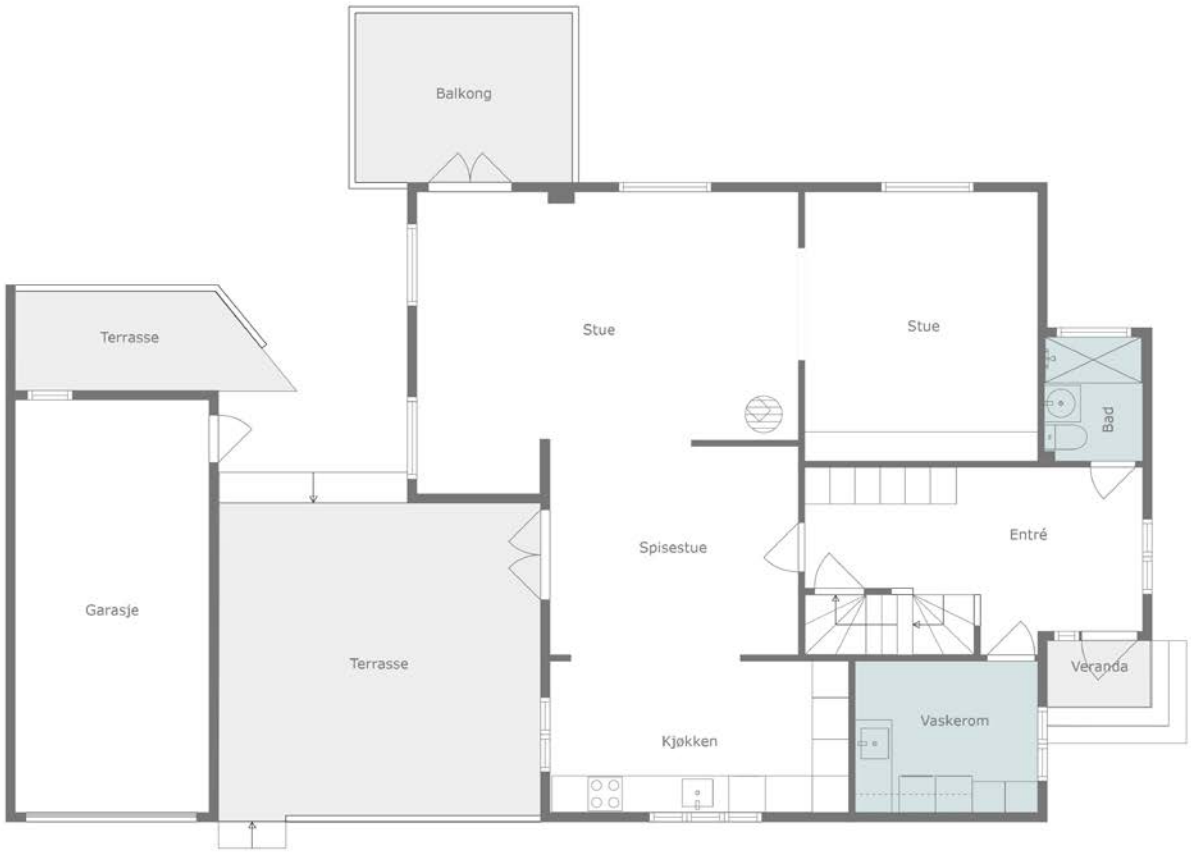
KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT

74 31 28 60

GRONG SPAREBANK

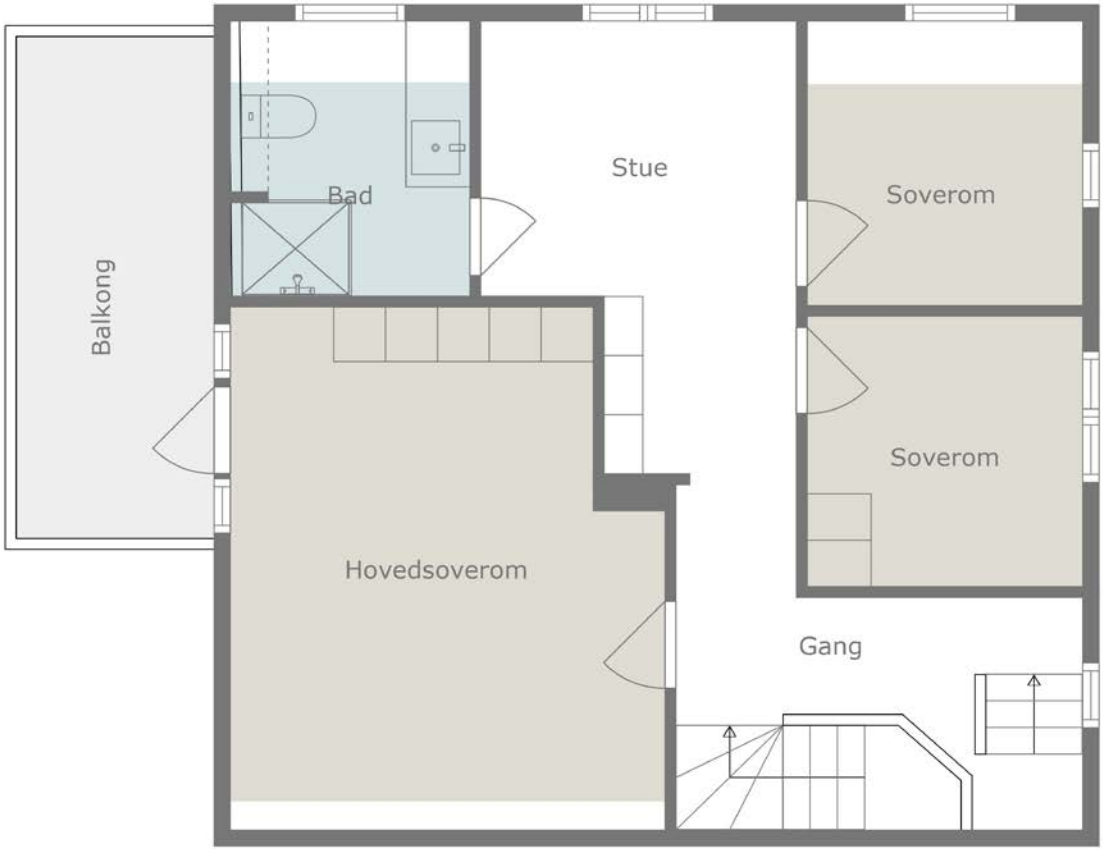
TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg



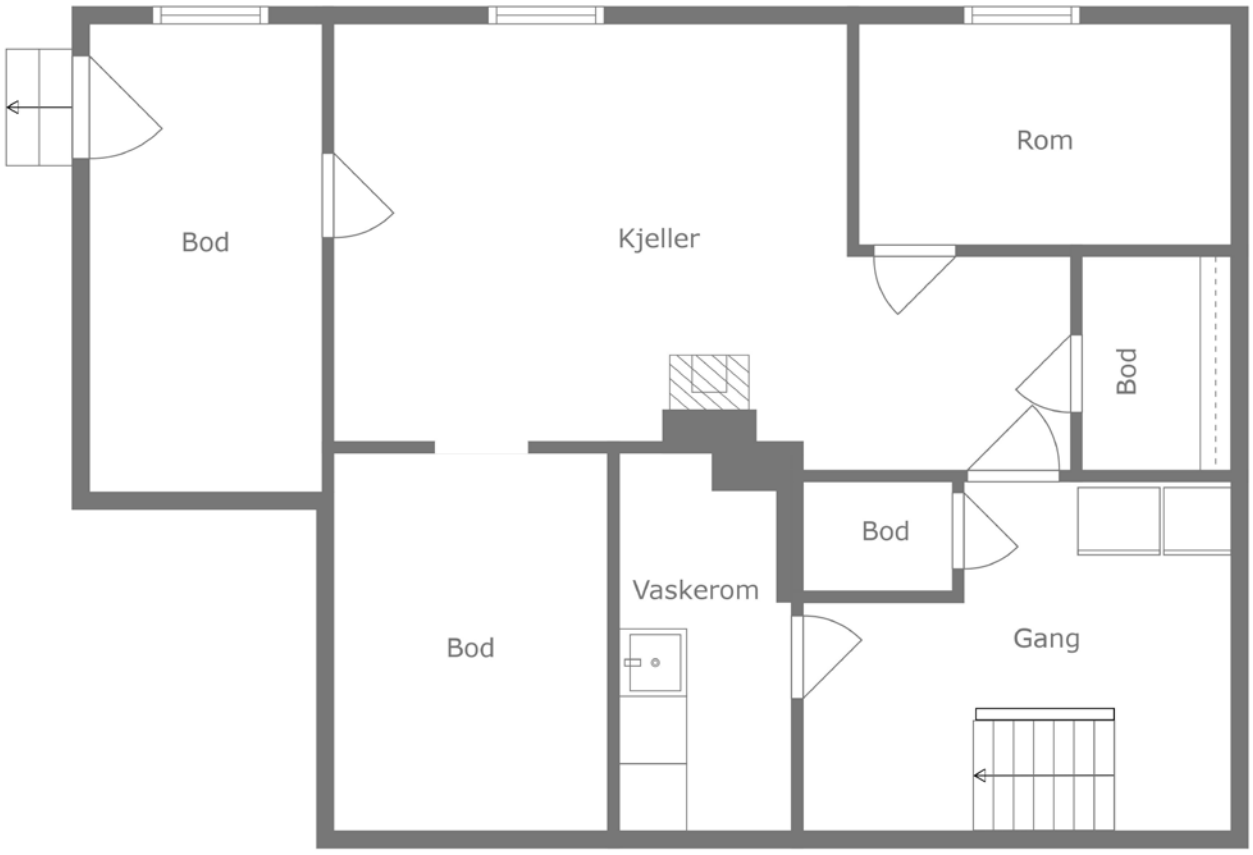
Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



Plantegningen Er En Ikke Målbar Illustrasjon Og Avvik Kan Forekomme

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

Enebolig
Johan Bojers gate 9, 7713 STEINKJER
STEINKJER kommune
gnr. 192, bnr. 256

Sum areal alle bygg: BRA: 258 m² BRA-i: 238 m²



Befaringsdato: 19.05.2025 **Rapportdato:** 28.05.2025 **Oppdragsnr.:** 21983-1070 **Referansenummer:** DM1120

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kjetil Troset **Vår ref:** Tommy Berg

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norconsult Norge AS

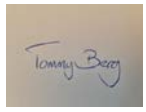
Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk , og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.
Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.
Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig



Kjetil Troset
Uavhengig Takstingeniør
kjetil.troset@norconsult.com
909 88 321

Medansvarlig



Tommy Berg
Uavhengig Takstingeniør
tommy.berg@norconsult.com
413 01 188

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader

Tiltak under kr 10 000

Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000

Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000

Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Eldre enebolig som er betydelig resturert i nyere tid, men det er fortsatt noe behov for tiltak.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1923

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Det er ukjent om undertaket ble skiftet samtidig.
Nedløp, renner og beslag av lakkert metall. Der er varierende alder på renner og nedløp. Pipebeslag fra 2024.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.
Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er byttet etter byggeår.
Kledningen mot veien, deler av kledningen mot regimenten ble skiftet i 2019, kledningen i 1. etasje mot sørøst ble skiftet i 2020, mens andre deler er gammel og slitt.
Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det opplyses om at kryploft med utvendig adkomst kun er inspisert fra luke på vegg, og dette loftet bør kontrolleres nærmere når det er mulig.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Vinduene i 2. etasje ble skiftet i 2017. Takvinduer fra 2017. Vinduer på gang, vaskerom og kjøkken i 1. etasje er fra 2019. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.
Resterende vinduer er av varierende alder.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. 2 stk tofløyede balkongdører i 1. etasje. Den ene tofløyede døren har kobla glass.
Balkongdør i 2. etasje er fra 2017. Ytterdør er fra 2020. Tofløyede balkongdører av ukjent alder.
Enkel kjellerdør i tre.
Det er etablert en platting i royal impregnert trevirke mellom boligen og garasjen.
Platting/trapp i royalimpregnert trevirke etablert i 2017.
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt.
Det er spikret fast asfaltduk over terrassebordene, og litt opp på veggen. Det er lagt plastheller over dette igjen.
Det er etablert en takterrasse i 2. etasje.
Eier har i nyere tid lagt en platting av royalimpregnert trevirke over eldre taktekking som var der fra før.
Det er etablert utvendige trapper med steinheller gravd inn i terrenget, samt en liten betongtrapp.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av parkett ,furu, betong, epoxy og fliser.
Veggene har trepanel, malte plater, mikrosement og betong.
Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og trepanel.
I 1. og i 2. etasje er stort sett alle overflater nye (2017 til 2024), med enkelte unntak.
Overflater i kjeller er gamle.
Det opplyses om at parketten i 1. etasje er lagt noe trangt, noe som har medført stedvis knirk, samt at gulvet stedvis buler litt (kan beveges noe opp og ned). Det anbefales å beskjære parketten noe i ytterkanter for å prøve å utbedre dette.
Eier informerte om at det er etablert varmefolie under parkett på stue og kjøkken, samt varmekabler i under epoxygulv i gang.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er støpte, og kun grovavrettet, så kjellergulv er ikke kontrollert for retningsavvik.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre, bortsett fra i vedboden/skjulet i kjelleren, der eier opplyste at han etablerte radonsperre ved støping av nytt gulv.
Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke.
Ny vedovn fra 2019. Nytt røykrør i pipe etablert i 2023.
Store deler av kjelleren er fritt eksponerte murvegger og støpte gulv.
To boder har parkettgulv og panel på vegger, ellers er det panel på enkelte delingsvegger, samt noe flis på vaskeromsvegger.
Alder på overflatene er ukjent.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er krypkjeller bare under deler av boligen.
Eier har nylig etablert plast over grunnen og byttet ut stubbeloftet.

Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen. Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.
Boligen har malte tretrapper.
Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dørene er fra 2017 og 2019.
Innvendig har boligen finèrdører og eldre tredører.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Taket er malt. Vegger har mikrosement.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32 mm fra dør til topp slukrist. Dette er inklusive ca 10 mm nedsenk.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har plassbygd innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er balansert ventilasjon.
Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i kontstruksjonsoppbyggingen ifm hulltakingen. Avviket består i at det er brukt plastikk på innnvendige vegger. Det er ikke registrert fukt ved piggmåling.
Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er renovert etter byggeår, men det er ukjent når.
Det opplyses om at badet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, og at rommet ikke vil tåle at overflater utsettes for fritt vann. Om rommet skal utsettes for fritt vann må rommet oppgraderes for å tåle dette.
Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har trolig malt vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm fra dør.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Beskrivelse av eiendommen

Rommet har servant, toalett og åpen dusj.
Det er naturlig ventilering.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier bygde om soverom til vaskerom i 2023. Alt er gjort som egeninnsats, bortsett fra elektrisk arbeid og rørleggerarbeid. Det at arbeid på tettesjikt er utført av ufaglært uten at ansvarlig bedrift er involvert medfører en risiko. Undertegnede er forevist bilder av utførelsen, og registrerte ikke avvik på bildene, men avvik kan likevel ikke utelukkes. Dette må kjøper være klar over at er en risiko som tas når arbeid er utført som egeninnsats på tettesjikt.
Det informeres om at veggene ikke er konstruert for å tåle belastingen av fritt vann. En bruksendring som medfører at vegger utsettes for fritt vann vil medføre at veggene må oppgraderes så de vil kunne tåle dette.
Veggene har malte plater. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm fra dør.
Gulvet er tilnærmet flatt, men det er ikke fare for bruksvann på rommet, og det er derfor tilstrekkelig med oppbrett av vanntett sjikt ved vegger og dør for å ivareta vannsikkerheten ved en eventuell lekkasje.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Bilder av utførelse er forevist.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er balansert ventilasjon. Ventilasjon ble etablert i 2024.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Det er ikke foretatt hulltaking da vegg på tilstøtende bod er åpen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er opplyst å være av kvarts. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, stekeovn og vannstoppsystem.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er integrert avtrekk i platetoppen.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.
Rør i rør til badet oppe er fra 2017, rør i rør til kjøkkenet er fra 2019. Vannledninger til vaskerom i 1. etasje ble etablert i 2023. Varierende alder på resterende rør.
Stoppekran etablert i kjelleren.
Det er avløpsrør av plast.
Deler av avløpsrør er skiftet ifm renovering av bad i 2. etasje i 2017, renovering av kjøkken i 2019 og det er nye avløpsrør til vaskerommet i 1. etasje fra det ble etablert i 2023.
Store deler av boligen har balansert ventilasjon med varmegjennvinner. Anlegget er fra 2024.
Deler av 1. etasje og hele kjelleren har fortsatt naturlig ventilering.

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang i kjeller.
Skjult installasjon.
Forrige eier byttet ut alt elektrisk i 2. etasje i 2017 og alt i 1. etasje i 2019 - opplyst i tidligere tilstandsrapport.
Boligen har brannslukningsaparat, og smaarte røykvarslere montert i alle etasjer.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er av ukjent alder.
Bygningen har betonggrunnmur med sparestein. Fundament er ikke synlig, så type er ikke fastslått.
Forstøtningsmurer er av betongstein.
Boligen ligger i skrånende terreng.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Alder på vann- og avløpsledninger er ukjent.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

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

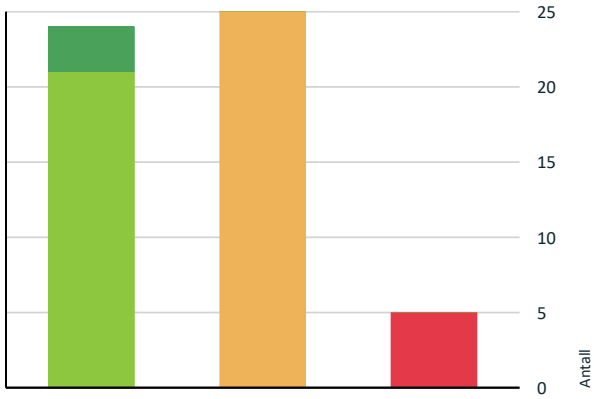
Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning, men ikke noe som krever byggesøknad.

Garasje

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

Sammendrag av boligens tilstand

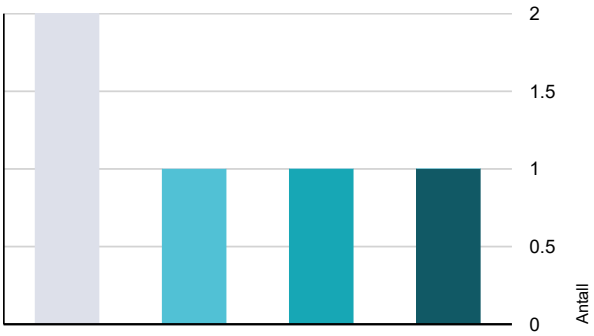
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.
Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.
Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.
Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.
Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.
Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.
Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er ikke montert rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er avvik:

Det registreres til dels store lokale skjevheter på stue/kjøkken.
Det registreres skjevheter på mellom 10 mm og 20 mm på flere rom.
Det registreres stedvis store glipper mellom gulv og gulvlist.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell Gå til side

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Dette kan skyldes at det er et kjellerrom med støpte gulv uten fuktsperre. Kappilærsug fra grunnen kan defor gi høye fuktverdier i trevirke på betongdekke.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Enkelte nedløp ledes ikke ned i grunnen.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke lufting på den gamle kledningen, og det er den gamle kledningen som er sprukket og slitt.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres fuktmerker i undertaket.
Eier opplyste at det før det ble etablert pipebeslag kunne komme inn noe fukt ved pipe (vanndrypp fra tegl på pipe), men dette ble det slutt på da det ble montert pipebeslag.
Ved piggmåling i trevirke måles tørt trevirke, så fuktmerkene anses for å være gamle.

Utvendig > Vinduer Gå til side

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forholdet gjelder de eldre vinduene - 2 vinduer på stue og kjellervinduer.
Vinduer som er skiftet i nyere tid får TG-1.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Beslag over balkongdør på stue er skadet, bulkete, samt det er mulig for vann å komme inn under beslaget - ref. avvik på innsettingsdetaljer.
Begge de tofløyede dørene i 1. etasje er slitte. Den med kobla glass er treg å åpne/lukke.
Kjellerdøren er gammel og slitt.

Utvendig > Takterrasse i 2. etasje Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres malingsavskalling og sprukket trevirke på rekkverket. Det er tett rekkverk, og konstruksjonen bak kledningen på rekkverket er ikke kontrollert.

Utvendig > Balkong utenfor stue. Gå til side

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er avvik:

Pappduken som er spikret fast over terrassebordene og litt opp på veggen vil føre til at fukt kan legge seg mellom duken og kledningen. Dette kan på sikt føre til fukt og råteskader. Det opplyses om at pappduken ikke er ikke vurdert som et tettesjikt.

Innvendig > Radon Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det opplyses om at eier har etablert radonsperre i vedboden i kjelleren. Boligen forøvrig er uten radonsperre.

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det registreres fukt i grunnmuren ved det innerste hjørnet, samt betydelige mengder kalk/saltutslag.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er over 10 cm i kjellertrappen.

Innvendig > Innvendige gamle dører. Gå til side

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører tar i karm/terskel.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Enkelte rørstrekk som ikke er skiftet ut ifm oppgradering av bad/kjøkken har nådd en høy alder, og risikoen for skader øker.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men enkelte rørføringer har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er ikke synlig grunnmursplast ved grunnmur.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Store deler av gulvet er tilnærmet flatt, og det er ikke tilstrekkelig høyde på vanntett sjikt ved dør. Det opplyses om at vann fortsatt vil ledes til sluk med dette avviket.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membran er ikke synlig på denne type sluk.
Det informeres om at nåværende eier har vært i kontakt med tidligere eier som bekrefter at membran er lagt, selv om dette ikke kan dokumenteres.

Våtrom > 2. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

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

Våtrom > 2. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Det registreres bruk av plastikk på innvendige vegger, og med tett membran på motsatt side vil dette kunne føre til at eventuell fukt i konstruksjonen ikke kan luftes ut, og dermed øke risikoen for fuktskader.

Ved piggmåling registreres tørt trevirke.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det opplyses om at nåværende eier har vært i kontakt med forrige eier som informerte om at det er brukt våtromsmaling, så overflatene har en begrenset beskyttelse.

Våtrom > 1. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

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

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1923

Anvendelse
Boligformål

Standard
Normal standard.

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar
Boligår er å regne som ca. Opplyst i tidligere takstrapport på samme bygg.

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	I perioden 2007 til 2019 er følgende utført av tidligere eiere - opplyst i tidligere tilstandsrapport: - lagt ny taktekking av betongtakstein i 2007 sammen med nye renner og nedløp, nye beslag, integrerte stigetrinn, etc. - monterte ny takrenne på garasje mot østi 2010, ny port og la inn strøm i 2015. - etablert ny hageport i 2015. - skiftet glass i 2 fastkarmer mot vest på stue i 2010. - skiftet 2 stuevinduer mot sør, og skiftet balkongdør på stue mot vest i 2010. - skiftet varmtvannsbereder i kjeller i 2011. - skiftet 2 dører i kjeller i 2012. - innvendig etterisolering av yttervegger og nye veggplater i 2012, gjelder spisestue mot øst og sør, stue mot sør og vest.. - revet hele 2. etasje, etterisolert yttervegger på innside og etterisolert bjelkelag i 2017. - gjenoppbygd 2. etasje med nye overflater, nye innvendige dører, nytt bad og nye innredninger i 2017. - montert 2 nye Velux takvinduer mot vest i 2017. - alt elektrisk i 2. etasje ble byttet ut i 2017. - fjernet nedgravd oljetank i 2019. - pusset opp overflater i 1. etasje med unntak av bad i 2019 - monterte ny kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer i 2019. - monterte nye vinduer i entré, soverom og kjøkken i 2019. - etterisolerte yttervegger i 1. etasje på innsiden i 2019. - monterte ny vedovn på stue i 2019. - alt elektrisk i 1. etasje ble skiftet i 2019. - skiftet bordkledning i 1. etasje mot øst, og deler av vegg mot nord i 2019.
2022	Modernisering	Fjernet leire og isolerte etasjeskiller mot kaldloft. Nytt gulv på kaldloft. Fjernet eksisterende gulv i vedskjul, støpte nytt gulv (inkl. drenerende masser, isolering og fukt-/radonsperre). Etablerte hundegård. Skiftet isolasjon i stubbeloftsgulv i krypkjeller og monterte asfaltplater på undersiden av stubbeloftsgulvet. Installerte elbillader. Monterte smarthub (Futurehome), som styrer tilnærmet all gulvvarme i 1. etasje via telefon.
2023	Modernisering	Rehabiltering av pipe, og stengte inntak til ovn i kjeller. Etablerte vaskerom i 1. etasje. Justerte eiendomsgrense mot øst og mot nord. Etablerte 4 stk nye smarte røykvarslere.
2024	Modernisering	Renoverte 2. etasje ved trapper til hhv. 2. etasje og kaldloft. Etterisolerte, etablerte dampsperre, gips, downlights. Etablerte kottdør til kaldloft. Vindtetting og etterisolering av yttervegg på kryploft. Etablerte stikkontakter på kaldloft. Installerte balansert ventilasjon. Aggregat på kaldloft. Anlegget omfatter hele 2. etasje og nesten hele 1. etasje. Monterte pipehatt/beslag rundt pipe. Ny støttemur til blomsterbed. Ny varmepumpe og 2 doble stikkontakter ute.
2025	Modernisering	Etablerte takterrasse 2. etasje - tidligere kun vært papp på denne. Lagt plast over grunn i krypkjeller.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå.
Det er ukjent om undertaket ble skiftet samtidig.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør om mulig undersøkes om også undertaket ble skiftet i 2007.

Tilstandsrapport

TG 2 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av lakkert metall. Der er varierende alder på renner og nedløp. Pipebeslag fra 2024.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Enkelte nedløp ledes ikke ned i grunnen.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Kledningen er byttet etter byggeår. Kledningen mot veien, deler av kledningen mot regimenten ble skiftet i 2019, kledningen i 1. etasje mot sørøst ble skiftet i 2020, mens andre deler er gammel og slitt.

Vurdering av avvik:
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er ikke lufting på den gamle kledningen, og det er den gamle kledningen som er sprukket og slitt.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.

Det bør etableres lufting av kledningen der det mangler.
Værslitt kledning må påregnes vedlikeholdt/skiftet ut og overflatebehandles.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.
Det opplyses om at kryploft med utvendig adkomst kun er inspisert fra luke på vegg, og dette loftet bør kontrolleres nærmere når det er mulig.

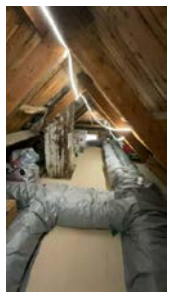
Vurdering av avvik:
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres fuktmerker i undertaket.
Eier opplyste at det før det ble etablert pipebeslag kunne komme inn noe fukt ved pipe (vanndrypp fra tegl på pipe), men dette ble det slutt på da det ble montert pipebeslag.
Ved piggmåling i trevirke måles tørt trevirke, så fuktmerkene anses for å være gamle.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Forholdet bør overvåkes over tid for å fastslå ar det ikke er under utvikling.

Tilstandsrapport







TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Vinduene i 2. etasje ble skiftet i 2017. Takvinduer fra 2017. Vinduer på gang, vaskerom og kjøkken i 1. etasje er fra 2019. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.
Resterende vinduer er av varierende alder.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Forholdet gjelder de eldre vinduene - 2 vinduer på stue og kjellervinduer.
Vinduer som er skiftet i nyere tid får TG-1.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas lokal utbedring.

Slitte vinduer må vedlikeholdes og overflatebehandles.
Det bør vurderes å bytte ut de eldste vinduene pga slitasje og dårlig isoleringsevne.

TG 2 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre. 2 stk tofløyede balkongdører i 1. etasje. Den ene tofløyede døren har kobla glass.
Balkongdør i 2. etasje er fra 2017. Ytterdør er fra 2020. Tofløyede balkongdører av ukjent alder.
Enkel kjellerdør i tre.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Beslag over balkongdør på stue er skadet, bulkete, samt det er mulig for vann å komme inn under beslaget - ref. avvik på innsettingsdetaljer.
Begge de tofløyede dørene i 1. etasje er slitte. Den med kobla glass er treg å åpne/lukke.
Kjellerdøren er gammel og slitt.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Balkongdører i 1. etasje, og kjellerdør må det påregnes utført noe arbeider/vedlikehold på. Det bør vurderes å bytte ut balkongdør med kobla glass pga alder, slitasje og manglende isoleringsevne.

Balkongdør i 2. etasje og ytterdør gis TG-1.

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en platting i royal impregnert trevirke mellom boligen og garasjen.

Årstall: 2020 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Takterrasse i 2. etasje

Det er etablert en takterrasse i 2. etasje.
Eier har i nyere tid lagt en platting av royalimpregnert trevirke over eldre taktekking som var der fra før.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det registreres malingsavskalling og sprukket trevirke på rekkverket. Det er tett rekkverk, og konstruksjonen bak kledningen på rekkverket er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ved en fremtidig utbedring av rekkverket bør bakenforliggende konstruksjon kontrolleres.
Rekkverket bør overflatebehandles, og noe utskiftinger må påregnes.
Konstruksjonen bør jevnlig kontrolleres for tidligst mulig å oppdage eventuelle lekkasjer.

TG 2 Balkong utenfor stue.

Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er festet til husveggen og opplagret på frontdrager understøttet av søylepunkt.
Det er spikret fast asfaltduk over terrassebordene, og litt opp på veggen. Det er lagt plastheller over dette igjen.

Vurdering av avvik:
- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Pappduken som er spikret fast over terrassebordene og litt opp på veggen vil føre til at fukt kan legge seg mellom duken og kledningen. Dette kan på sikt føre til fukt og råteskader. Det opplyses om at pappduken ikke er ikke vurdert som et tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Det bør gjøres tiltak med pappduken så den ikke forårsaker fuktskader på kledningen. Tilstand på underluggrnde terrassebord er ukjent da de kun er synlige fra undersiden.



Tilstandsrapport

TG 1 Platting ved inngangsparti

Platting/trapp i royalimpregnert trevirke etablert i 2017.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert utvendige trapper med steinheller gravd inn i terrenget, samt en liten betongtrapp.

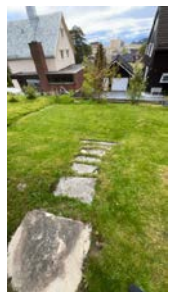
Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av et helt enkelt rekkverk i tre ved de to steintrappene i hagen.

Kostnadsestimat: Under 10 000







INNVENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett ,furu, betong, epoxy og fliser. Veggene har trepanel, malte plater, mikrosement og betong. Innvendige tak har malte plater, himlingsplater og trepanel.
I 1. og i 2. etasje er stort sett alle overflater nye (2017 til 2024), med enkelte unntak.
Overflater i kjeller er gamle.
Det opplyses om at parketten i 1. etasje er lagt noe trangt, noe som har medført stedvis knirk, samt at gulvet stedvis buler litt (kan beveges noe opp og ned). Det anbefales å beskjære parketten noe i ytterkanter for å prøve å utbedre dette.
Eier informerte om at det er etablert varmefolie under parkett på stue og kjøkken, samt varmekabler i under epoxygulv i gang.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er støpte, og kun grovavrettet, så kjellergulv er ikke kontrollert for retningsavvik.

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

Tilstandsrapport

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Det er avvik:

Det registreres til dels store lokale skjevheter på stue/kjøkken.
Det registreres skjevheter på mellom 10 mm og 20 mm på flere rom.
Det registreres stedvis store glipper mellom gulv og gulvlist.

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

Forholdet med skjevheter bør overvåkes over tid for å kontrollere om forholdet er stabilt, eller om det er under utvikling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre, bortsett fra i vedboden/skjulet i kjelleren, der eier opplyste at han etablerte radonsperre ved støping av nytt gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Det opplyses om at eier har etablert radonsperre i vedboden i kjelleren. Boligen forøvrig er uten radonsperre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe med nytt røykrør, vedovn og sotluke/feieluke.
Ny vedovn fra 2019. Nytt røykrør i pipe etablert i 2023.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Store deler av kjelleren er fritt eksponerte murvegger og støpte gulv. To boder har parkettgulv og panel på vegger, ellers er det panel på enkelte delingsvegger, samt noe flis på vaskeromsvegger.
Alder på overflatene er ukjent.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
• Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
• Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
• Kjeller har begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak
• Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.
• Andre tiltak:

Tilstandsrapport

• Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Bedre ventilering bør etableres.
Kostnadsoverslag knyttes til fjerning av treverk i kjelleren, og ikke til tiltak ut over det.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000







TG 2 Krypkjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv. Det er krypkjeller bare under deler av boligen.
Eier har nylig etablert plast over grunnen og byttet ut stubbeloftet.

Krypkjellere er generelt å betrakte som en risikokonstruksjon. Ofte beheftet med fukt, sopp og råteproblemer. Dette skyldes i hovedsak for dårlig ventilering og jordfukt transport fra grunnen. Krypkjellere har behov for jevnlig inspeksjon for å kunne stoppe skadeutvikling på et tidlig tidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i krypkjeller.

Det registreres fukt i grunnmuren ved det innerste hjørnet, samt betydelige mengder kalk/saltutslag.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.



TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Åpninger i rekkverk er over 10 cm i kjellertrappen.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen furu fyllingsdører. Dørene er fra 2017 og 2019.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

TG 2 Innvendige gamle dører.

Innvendig har boligen finèrdører og eldre tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører tar i karm/terskel.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte dører må justeres.

Dører må justeres, og vedlikehold må påregnes.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver





2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Taket er malt. Vegger har mikrosement.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 32 mm fra dør til topp slukrist. Dette er inklusive ca 10 mm nedsenk.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i krav til høydeforskjell/fall-løsning på våtrommet.

Store deler av gulvet er tilnærmet flatt, og det er ikke tilstrekkelig høyde på vanntett sjikt ved dør. Det opplyses om at vann fortsatt vil ledes til sluk med dette avviket.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Andre tiltak:

Det bør etableres høyere vanntett sjikt ved dør for bedre vannsikkerhet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membran er ikke synlig på denne type sluk.
Det informeres om at nåværende eier har vært i kontakt med tidligere eier som bekrefter at membran er lagt, selv om dette ikke kan dokumenteres.

Konsekvens/tiltak
• Det må innhentes dokumentasjon.

Det bør om mulig innhentes dokumentasjon på bruk av membran.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har plassbygd innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

Det bør etableres drensåpning til toalettkassen, alternativt bør det etableres et vannstoppsystem i tilknytning til toalettet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i kontstruksjonsoppbyggingen ifm hulltakingen. Avviket består i at det er brukt plastikk på innnvendige vegger.
Det er ikke registrert fukt ved piggmåling.
Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Årstall: 2017 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er i hulltakingen påvist feil utførelse av konstruksjonen.

Det registreres bruk av plastikk på innvendige vegger, og med tett membran på motsatt side vil dette kunne føre til at eventuell fukt i konstruksjonen ikke kan luftes ut, og dermed øke risikoen for fuktskader.

Ved piggmåling registreres tørt trevirke.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak, men bør jevnlig observeres for å registrere utvikling.



1. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er renovert etter byggeår, men det er ukjent når.
Det opplyses om at badet ikke tilfredsstiller dagens krav til våtrom, og at rommet ikke vil tåle at overflater utsettes for fritt vann. Om rommet skal utsettes for fritt vann må rommet oppgraderes for å tåle dette.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det opplyses om at nåværende eier har vært i kontakt med forrige eier som informerte om at det er brukt våtromsmaling, så overflatene har en begrenset beskyttelse.

Konsekvens/tiltak

• Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har trolig malt vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 28 mm fra dør.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og åpen dusj.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue.



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier bygde om soverom til vaskerom i 2023. Alt er gjort som egeninnsats, bortsett fra elektrisk arbeid og rørleggerarbeid. Det at arbeid på tettesjikt er utført av ufaglært uten at ansvarlig bedrift er involvert medfører en risiko. Undertegnede er forevist bilder av utførelsen, og registrerte ikke avvik på bildene, men avvik kan likevel ikke utelukkes. Dette må kjøper være klar over at er en risiko som tas når arbeid er utført som egeninnsats på tettesjikt. Det informeres om at veggene ikke er konstruert for å tåle belastingen av fritt vann. En bruksendring som medfører at vegger utsettes for fritt vann vil medføre at veggene må oppgraderes så de vil kunne tåle dette.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



Tilstandsrapport

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm fra dør.
Gulvet er tilnærmet flatt, men det er ikke fare for bruksvann på rommet, og det er derfor tilstrekkelig med oppbrett av vanntett sjikt ved vegger og dør for å ivareta vannsikkerheten ved en eventuell lekkasje.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Bilder av utførelse er forevist.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon. Ventilasjon ble etablert i 2024.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

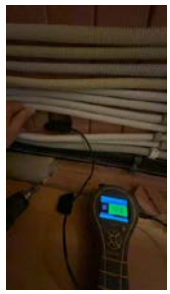
1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Trapperom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 10.

Tilstandsrapport

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 3 Generell

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

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





KJELLER > VASKEROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da vegg på tilstøtende bod er åpen.

Vurdering av avvik:
• Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Dette kan skyldes at det er et kjellerrom med støpte gulv uten fuktsperre. Kappilærsug fra grunnen kan defor gi høye fuktverdier i trevirke på betongdekke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rommet må totalrenoveres for å tilfredsstille dagen krav til våtrom.
Kostnadsoverslag ses under punkt om «generell» på våtrommet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



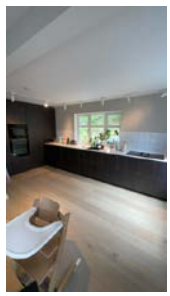
KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er opplyst å være av kvarts. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, vinskap, stekeovn og vannstoppsystem.

Årstall: 2019 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Det er integrert avtrekk i platetoppen.

Årstall: 2019

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er besiktiget i rørskap.
Rør i rør til badet oppe er fra 2017, rør i rør til kjøkkenet er fra 2019. Vannledninger til vaskerom i 1. etasje ble etablert i 2023. Varierende alder på resterende rør.
Stoppekran etablert i kjelleren.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Enkelte rørstrekk som ikke er skiftet ut ifm oppgradering av bad/kjøkken har nådd en høy alder, og risikoen for skader øker.

Konsekvens/tiltak
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Deler av avløpsrør er skiftet ifm renovering av bad i 2. etasje i 2017, renovering av kjøkken i 2019 og det er nye avløpsrør til vaskerommet i 1. etasje fra det ble etablert i 2023.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Deler av avløpsrør er skiftet etter byggeår, men enkelte rørføringer har passert halvparten av forventet brukstid og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Store deler av boligen har balansert ventilasjon med varmegjennvinner. Anlegget er fra 2024.
Deler av 1. etasje og hele kjelleren har fortsatt naturlig ventilering.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2011 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang i kjeller.
Skjult installasjon.
Forrige eier byttet ut alt elektrisk i 2. etasje i 2017 og alt i 1. etasje i 2019 - opplyst i tidligere tilstandsrapport.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

1923

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Det aller meste av elanlegget er skiftet ut i 2017 og 2019. Noe arbeid er utført etter det også.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det aller meste av elanlegget er byttet ut siden 2017, og arbeidet er utført av fagfolk. Det anses derfor ikke som nødvendig med en utvidet elkontroll pr i dag, da avvik på anlegget burde være avdekket ved disse arbeidene om det var avvik på anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsaparat, og smaarte røykvarslere montert i alle etasjer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Tilstandsrapport

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Det er ikke synlig grunnmursplast ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur med sparestein. Fundament er ikke synlig, så type er ikke fastslått.

Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Lokal utbedring må utføres.

Forholdet må overvåkes over tid for å se om det er under utvikling eller ikke.

TG 1 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av betongstein.

Årstall: 2024 **Kilde:** Eier

TG 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånende terreng.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Konsekvens/tiltak
- Det bør foretas terrengjusteringer.

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av ukjent type. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Alder på vann- og avløpsledninger er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Garasje/oppbevaring

Byggeår
1966

Standard
Enkel standard.

Vedlikehold
Normalt vedlikeholdt.

Kommentar
Basert på tegninger.

Beskrivelse
Garasjen er ikke tilstandsvurdert.

Enkel garasje med støpt plate, vegger oppført i tre med stående tømmermannspanel, saltak tekket med pappshingel. Leddport i metall med automatisk portåpner. Vindu med enkeltglass og plassbygd dør i tre.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

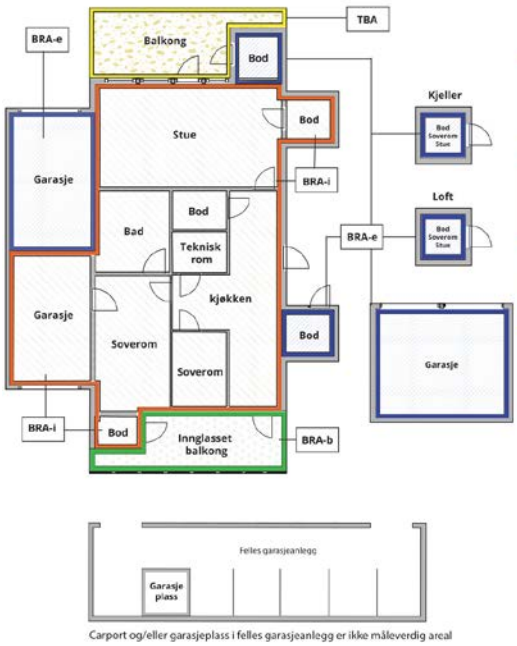
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	60			60	
1. etasje	101			101	53
Kjeller	66			66	
Loft	11			11	
Krypkjeller					
SUM	**238**				**53**
SUM BRA	**238**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Kontor/loftstue		
1. etasje	Entré, Bad, Vaskerom, Trapperom, Kjøkken, Stue, Stue 2		
Kjeller	Gang, Vaskerom, Bod (tidligere toalettrom), Bod 2, Bod 3, Bod 4, Bod 5		
Loft	Uinnredet loft		
Krypkjeller			

Kommentar

Krypkjeller er ikke arealmålt.
Deler av areal i 2. etasje og på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er foretatt endringer fra opprinnelig planløsning, men ikke noe som krever byggesøknad.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Det er utført betydelige arbeider på boligen fra 2017 og frem til i dag. Mye av håndverkere og mye som egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		20		20	
SUM		**20**			

SUM BRA	20

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	174	64
Garasje	0	20

Kommentar

Enebolig	Krypkjeller er ikke arealmålt. Deler av areal i 2. etasje og på loft er ikke målbart pga lav takhøyde.
Garasje	

Norconsult Norge AS
Kongensg. 27
7713 STEINKJER

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.5.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	Jonas Wold	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	256		0	547.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Johan Bojers gate 9

Hjemmelshaver
Wold Jonas, Valøen Kristine

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Skjefte, like ovenfor Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til sentrum, skoler, barnehager og idrettsanlegg.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboksutskrift.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
5 420 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.05.2025		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	19.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2025	
2	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

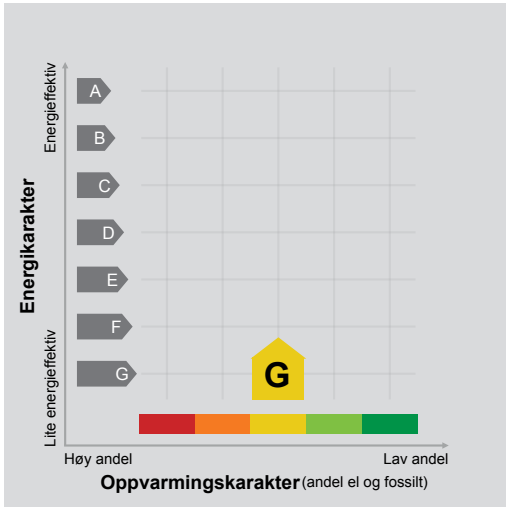
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/DM1120

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Johan Bojers gate 9
Postnummer	7713
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	256
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184981149
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-122527
Dato	19.05.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk 23 720 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

23 720 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Montering tetningslister
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1923
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	238
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Brukertiltak

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 16: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Aktiv EM Steinkjer

Oppdragsnr.
1708250017

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kristine Valøen	Jonas Wold

Gateadresse
Johan Bojers gate 9

Poststed	Postnr
STEINKJER	7713

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige

Polise/avtalenr.: 88705643

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250017

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vaskerom er utført som egeninnsats (foruten elektro-/rørarbeider).

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: På vaskerom ble det lagt membran på gulv, med oppbrett på vegg.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Rørarbeider på nytt vaskerom

Arbeid utført av: S-RØR AS

Filer

Faktura rørarbeider vaskerom.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Under et ekstremvær i desember 2023, samt ved et tilfelle av et ekstremt regnskyll sommeren 2024, kom det inn små mengder vann i kjeller, ved nordre hjørne. Dette pga. feil fall på veien i Johan Bojers Gate, som ledet vann mot hushjørne. Kommunen endret sommeren 2024 fallet på veien, og det har siden da ikke vært et problem ved tilsvarende regnskyll. For øvrig er det noe saltutslag på kjellervegger.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sommeren 2024 oppstod det en særdeles begrenset lekkasje på kaldloft, ved pipe, ved langvarig regnvær. Dette pga. at murstein over tak ble mettet med vann, og det dryppet fra teglstein på kaldloft. Det ble høsten 2024 montert pipehatt av Grande Entreprenør, og det har ikke vært et problem siden.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe dårlig trekk i pipe da vi kjøpte huset, så februar 2023 ble det montert stålrør i pipe av Levanger Varmesenter. Siden da har trekken vært god.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe ujevnt gulv på stue/kjøkken, samt deler av gulvet i kjeller.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sommeren 2024 var det innimellom en flaggermus på kaldloftet om natten, den kom da inn ved pipe. Etter at flaggermusa hadde forlatt huset og gått i dvale, ble det høsten 2024 montert pipehatt, samt utført tettinger rundt pipehatt og øvrige mulige innganger til kaldloft. Den har ikke kommet tilbake i 2025, og anser det ikke lenger som et problem.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250017

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Elektrisk arbeid på vaskerom, nye stikk og spotter ved etterisolering 2.etg, ekstra stikkontakt under kjøkkenvask, samt elbil-lader i garasje. Alt arbeid utført av Elman Steinkjer. Montasje varmepumpe + 2 stk utvendige stikkontakter, sommeren 2024, utført av Elman Verdal. Eier har selv montert balansert ventilasjonsanlegg, i 2024 (ikke elektroarbeider).
Arbeid utført av	Elman Steinkjer

Filer

Faktura Elman elbil-lader.pdf | Faktura Elman 2.etg..pdf | Faktura Elman vaskerom.pdf | Faktura Elman stikk under vask.pdf | Faktura Elman varmepumpe.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ifølge salgsoppgave fra da vi kjøpte huset, ble det utført eltilsyn i 2020.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Easee ladeboks i garasje.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eier har selv utført følgende arbeider: - Nytt gulv i vedbod i kjeller (2022). - Ny isolasjon og asfaltplate i stubbeloftsgulv i krypkjeller (2022) - Etterisolering etasjeskiller mot kaldloft, samt nytt gulv kaldloft (2022) - Tømrer- og malerarbeider ifb. etterisolering 2.etg. (2023/2024) - Tømrerarbeider ifb. etterisolering kryploft (2024) - Ny støttemur blomsterbed + hundegård (2024) - Ny takterrasse 2.etg. (2025)

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ny takterrasse 2.etg (2025)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250017

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

☑ Nei ☐ Ja

Dokumenter

Faktura stålrør pipe.pdf | Faktura pipehatt.pdf | Endringer Johan Bojers Gate 9, vedlegg.pdf

Document reference: 1708250017

Tilleggskommentar

Se vedlagt skriv som beskriver endringer som er gjort i perioden 2022-2025.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250017

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristine Valøen	901b1f6f34249e9a09fdd4 78ab9db8a95ec75777	16.05.2025 09:10:01 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jonas Wold	b215cec5d0cd279ed5725 356cb1e21fc45f8d3ad	15.05.2025 10:12:32 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1708250017

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

Endringer Johan Bojers Gate 9, vedlegg til egenerklæring

2022

- Fjernet leire og isolert etasjeskiller mot kaldloft.
- Nytt gulv kaldloft.
- Fjerning eksisterende gulv i vedskjul, støp av nytt gulv (inkl. drenerende masser, isolering, damp-/radonsperre).
- Etablering hundegård.
- Skiftet isolasjon i stubbeloftsgulv krypkjeller, montasje asfaltplate underside stubbeloftsgulv.
- Installering elbillader.
- Montasje smarthub (Futurehome), som per dags dato styrer tilnærmet all gulvvarme 1.etg. fra telefonen.

2023

- Montasje stålrør i pipe, blindet uttak til ovn i kjeller.
- Etablering av vaskerom 1.etg. (2023/2024).
- Justering eiendomsgrense. Grense utvidet til utside fasade på østside og utside støttemur mot sti på nordside.
- 4 stk nye smarte røykvarslere, hele huset (2023/2024)

2024

- Renovering 2.etg, ved trapper til hhv. 2.etg. og kaldloft. Etterisolering, dampsperre, gips, nye spotter ved trapp. Etablering kottdør til kaldloft, erstattet tidligere uisolert luke.
- Vindtetting og etterisolering yttervegg på kryploft.
- Etablering stikkontakter på kaldloft (tilhørende lyspunkt og ventilasjonsaggregat).
- Installering balansert ventilasjon, aggregat på kaldloft. Omfatter hele 2.etg. og nesten hele 1.etg.
- Montasje pipehatt/beslag rundt pipe.
- Ny støttemur hundegård
- Etablering støttemur for blomsterbed
- Varmepumpe (inkl. varmepumpehus) + installering 2 doble stikkontakter ute.
- Spyling tak (2024/2025)

2025

- Etablering takterrasse 2.etg., tidligere kun takpapp.
- Legging plast på grunn, i krypkjeller.
- Beise terrasse

Steinkjer, 15.05.25

Jonas Wold

Utklipp fra salgsoppgave da nåværende eier kjøpte boligen i 2021, for arbeider i perioden 2017-2021:

2017

- Inngangstrapp med Møre Royal terrassebord.
- Revet hele 2 etg til yttervegg.
- Etterisolert yttervegger, tak og gulv.
- Nye vinduer og veranda dør med gjennomgående spiler fra Natre.
- 2 Velux takvindu.
- Nytt bad med indisk marmor fra Ulfven på gulv. Vegger og vask er med mikrosement. Tapwell armaturer og doknapper i gull. Vask fra Tapwell.
- Nye inne dører i massivt tre fra Swedoor.
- Nytt rør i rør (utført av Robin Sæther hos Asp rørservice).
- Alt elektrisk byttet ut.
- Nytt selvbærende furu gulv fra Moelven.
- Vegger og tak i gips.

2019

- Fjernet oljetank i bakgård (utført av Rune Bjørnes).
- Pusset opp hele 1 etg.
- Nytt Ikea Ekestad kjøkken med hvitevarer kjøpt på Elkjøp.
- Lagt varmefolie kjøkken, begge stuer og soverom 1 etg.
- Ny Scan vedovn (montert av Steinkjer Varme og Hyttesenter).
- Vegger og tak i gips.
- Nye vinduer soverom, gang og kjøkken med gjennomgående spiler fra Natre.
- Alt elektrisk byttet ut.
- Stort sett hele 1 etg er Smarthus hvor man kan styre varme og belysning fra telefon.
- Skiftet bordkledning på hele vegg mot vei, og store deler av vegg mot regimenten.
- Lagt 1-stavs parkett kjøkken og alle stuer.
- Etterisolert yttervegg.
- Klargjort for innfelte høyttalere på tv-stue.
- Nytt rør i rør kjøkken (utført av Robin Sæther hos Asp rørservice).
- Flislagt bak vedovn og over kjøkkenbenk.
- Innfelt spottskinner fra Trondheim Lys på kjøkken og stue.

2020

- Satt opp ny veranda mellom hus og garasje, med levegg mot gate. Møre Royal terrassebord.
- Skiftet bordkledning på utbygg stue.
- Malt huset utvendig.
- Lagt epoxy gulv med varmekabler i gang 1 etasje (utført av Steinkjer Mur & Flis).

- Satt inn ny ytterdør med sidefelt.
- 2 nye inne dører i massiv tre.
- Downlight over inngangsdør.
- 4 stk utelys.

2021

- Lagt opp underfordeling sikringsskap i garasje for enkel utvidelse med el-bil lader.
- Nytt blekk veranda i 2 etg (utført av Blikkenslager Tommy Belsaas AS).

Steinkjer 02.09.21

STIAN ELESEUS BAUGH

Nabolagsprofil

Johan Bojers gate 9 - Nabolaget Håkkadalen/Furuskogen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Familier med barn**
- **Etablerere**
- **Studenter**

Offentlig transport

Ogndalsvegen Linje 640, 723, 732, 733	4 min 0.3 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	9 min 0.7 km
Namsos lufthavn	1 t 9 min
Trondheim Værnes	1 t 20 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 345 elever, 23 klasser	7 min 0.6 km
Lø skole (1-7 kl.) 162 elever, 11 klasser	5 min 2.5 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 114 elever, 8 klasser	6 min 2.3 km
Egge barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 20 klasser	6 min 2.9 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	11 min 0.9 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	11 min 0.9 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer kommune lading	6 min
Steinkjersannan 6	10 min

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

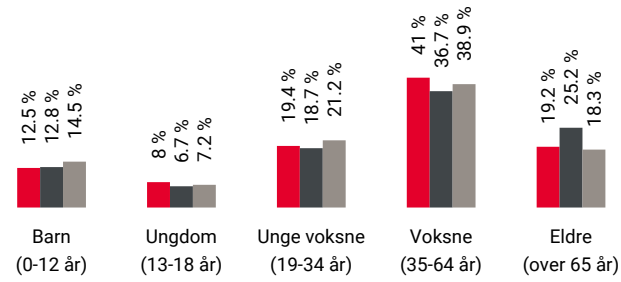
Kvalitet på skolene

Veldig bra 83/100

Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Håkkadalen/Furuskogen	1 138	653
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 16 barn	8 min 0.6 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 82 barn	8 min 0.6 km
Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	10 min 0.8 km

Dagligvare

Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	4 min 0.3 km
Spar Sentrum Steinkjer	8 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Gående

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

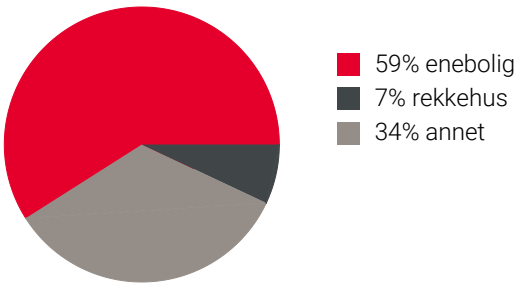
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 91/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Sport

Steinkjer skole ballfelt 2 Ballspill	7 min 0.6 km
Løpebane Friidrett	9 min 0.7 km
3T-Steinkjer	11 min
Motus Treningssenter	14 min

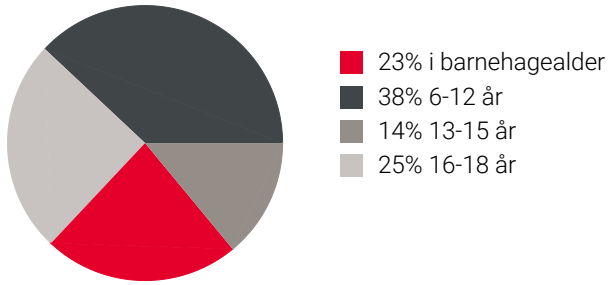
Boligmasse



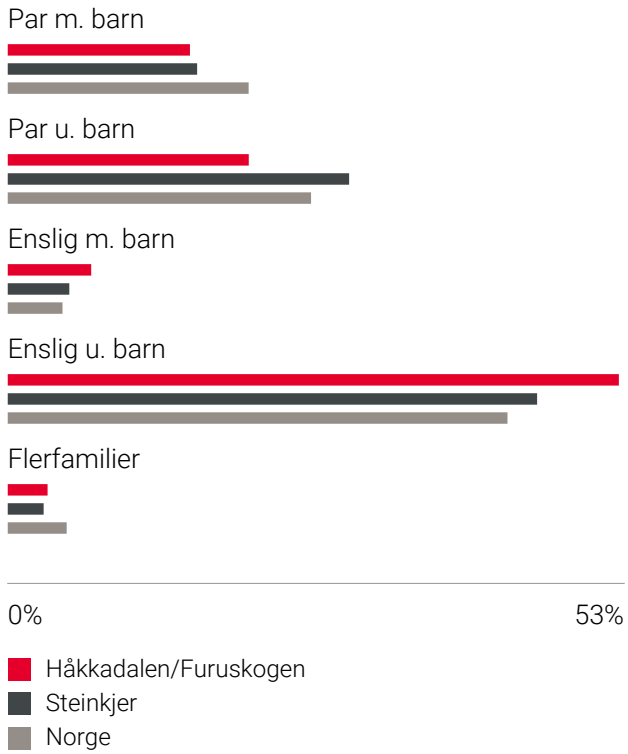
Varer/Tjenester

Dampsaga Senter	17 min
Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer	8 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



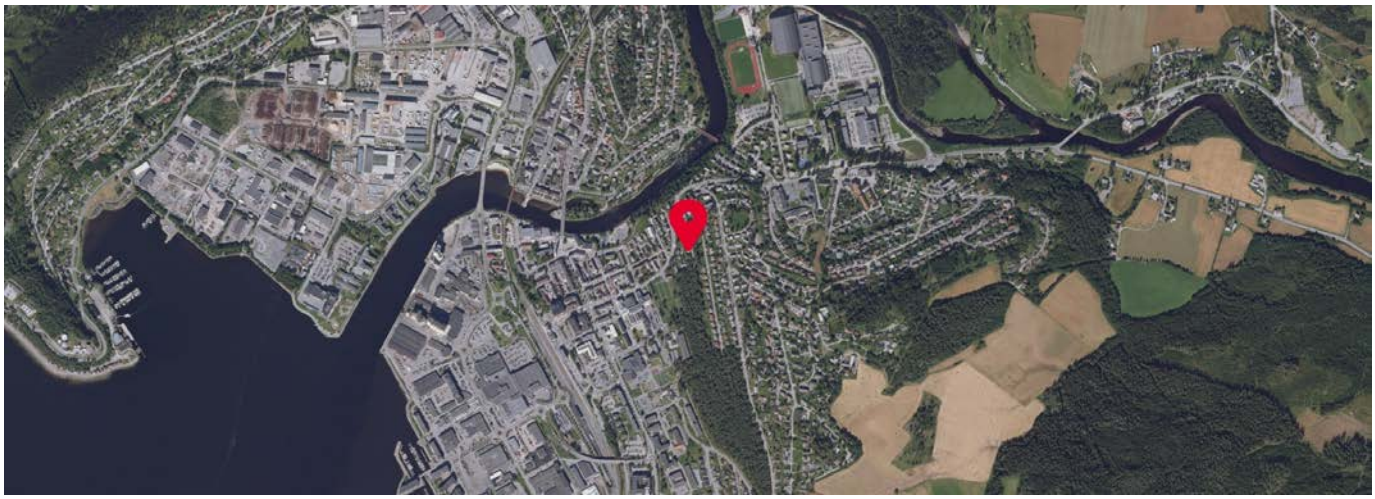
Familiesammensetning



Sivilstand

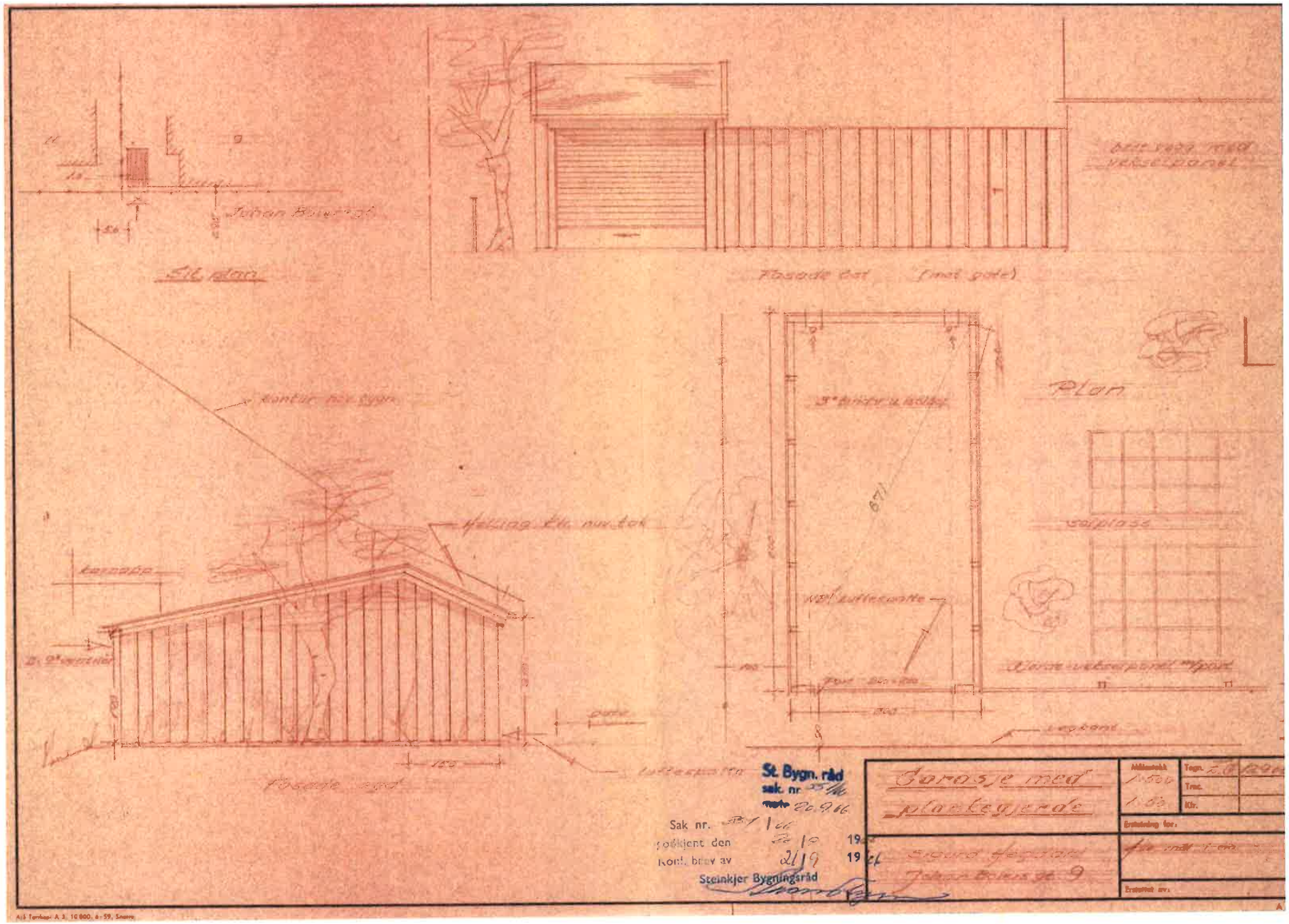
		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

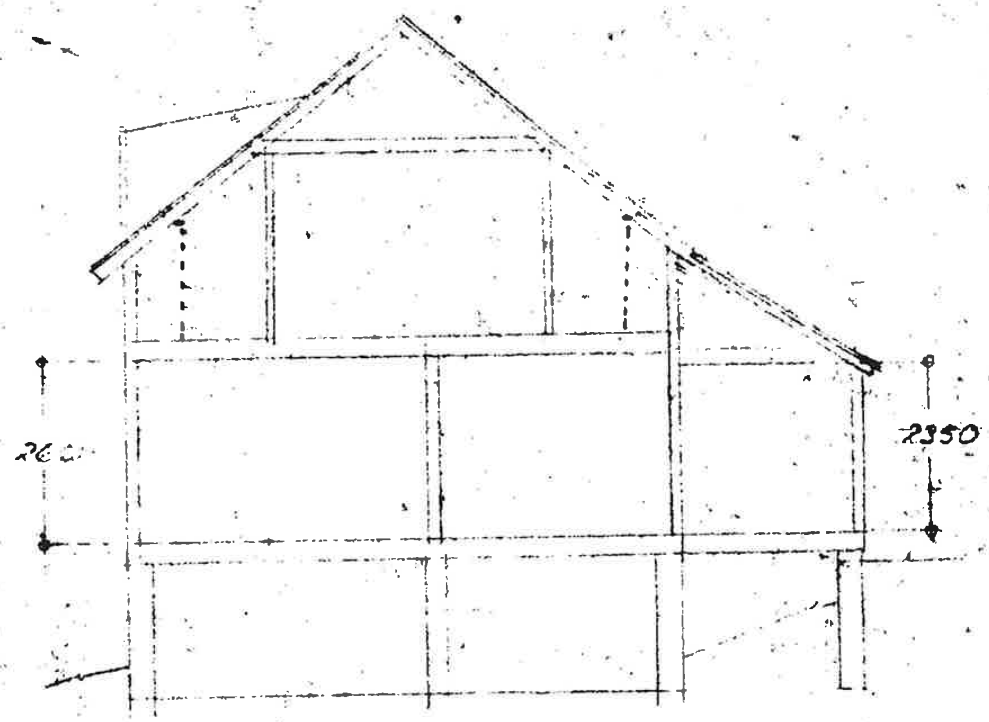
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024


Sørosje med
plankegjerde
Sigurd Hegstad
Tobias Brekke nr 9
Plan
Sandplass
Kontur nær bygn.
Helling tilnærket
St. Bygn. råd
sak. nr
Sak nr.
godkjent den
Kont. brev av
Steinkjer Bygningsråd

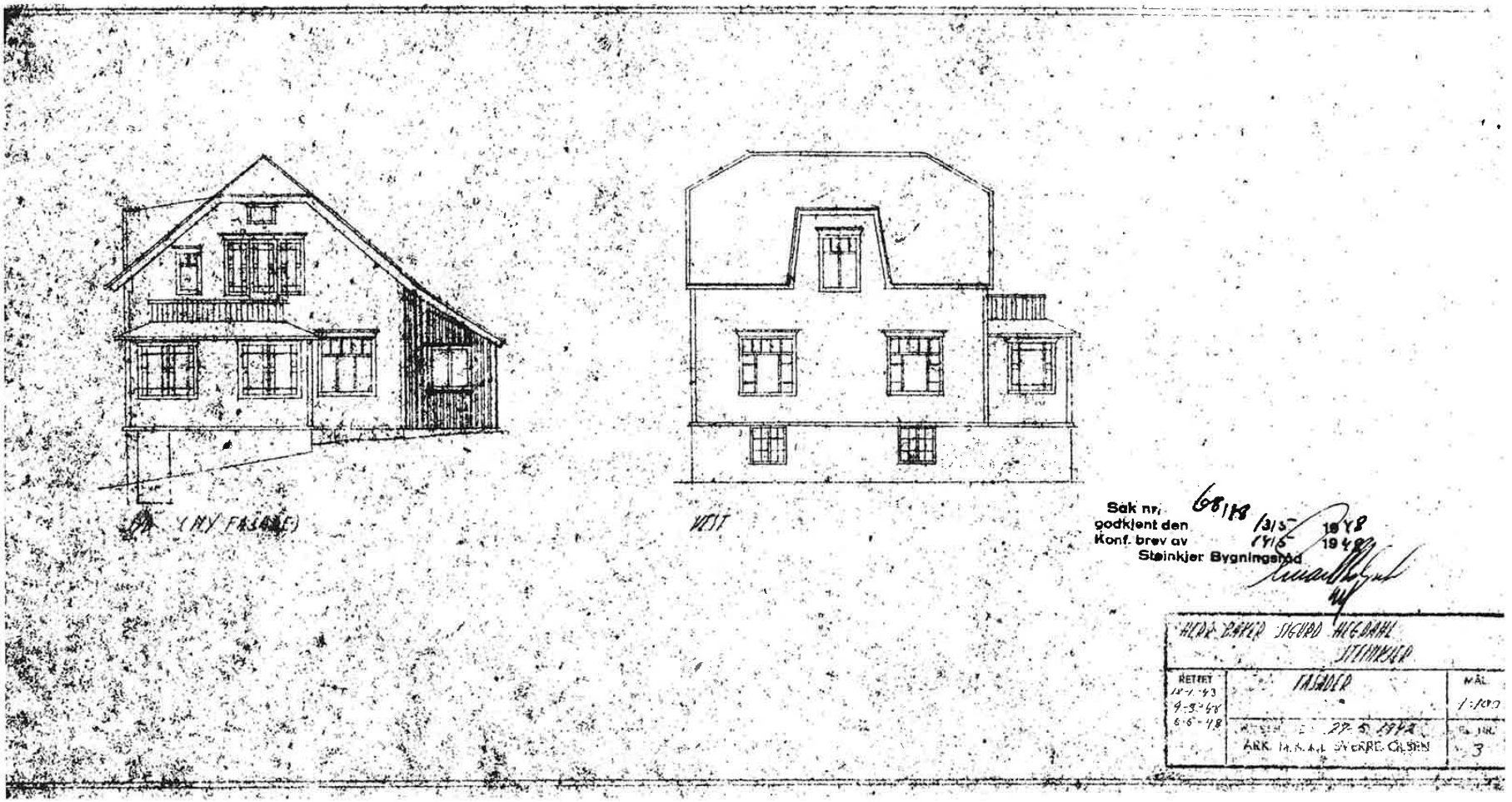


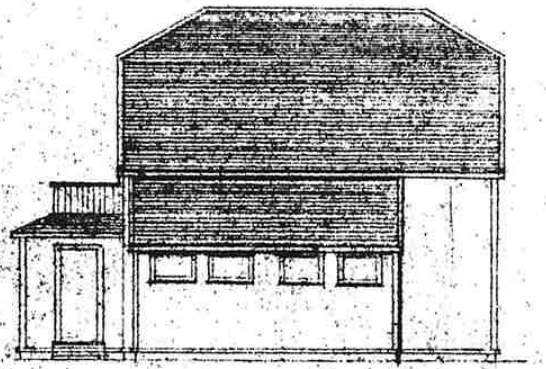
SNITT

Søk nr. 68/48
godkjent den 13/5 19.48
Konf. brev av 14/5 1948
Steinkjer Bygningsråd

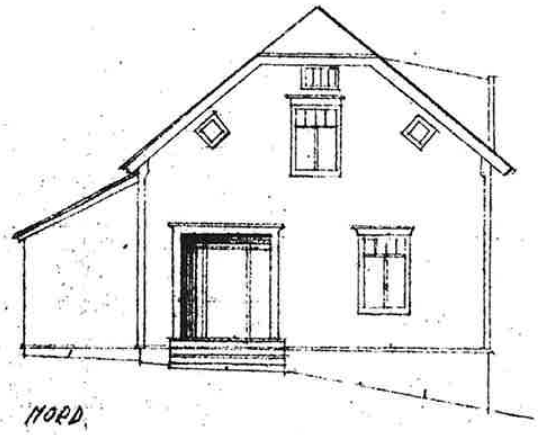
HERR BAKER INGVALD HEGDAHL
STEINKJER

	SNITT	M/L 1:100
	18-1 1948	6


(NY FASADE)
VEST
Sak nr. 68/48
godkjent den 13/5 1948
Konf. brev av 17/5 1948
Steinkjer Bygningsråd
HERR. BEFELD SIGURD HEGDAHL
STEINKJER
RETTET
19-1-49
4-5-48
5-6-48
FASADER
MÅL
1:100
27. 5. 1948
ARK. M.N.A.L. SVERRE GLSEN
NR.
3



ØST

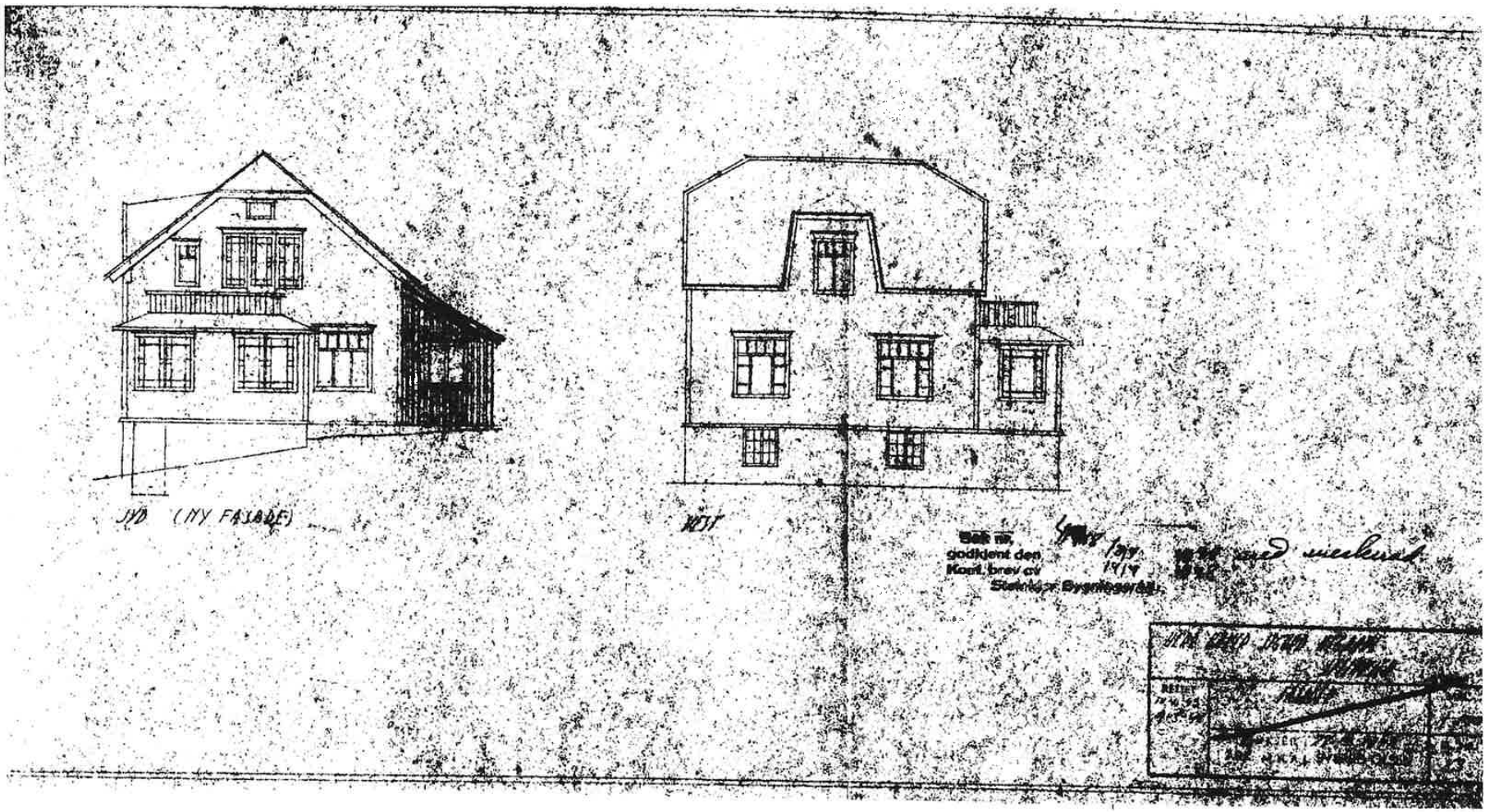


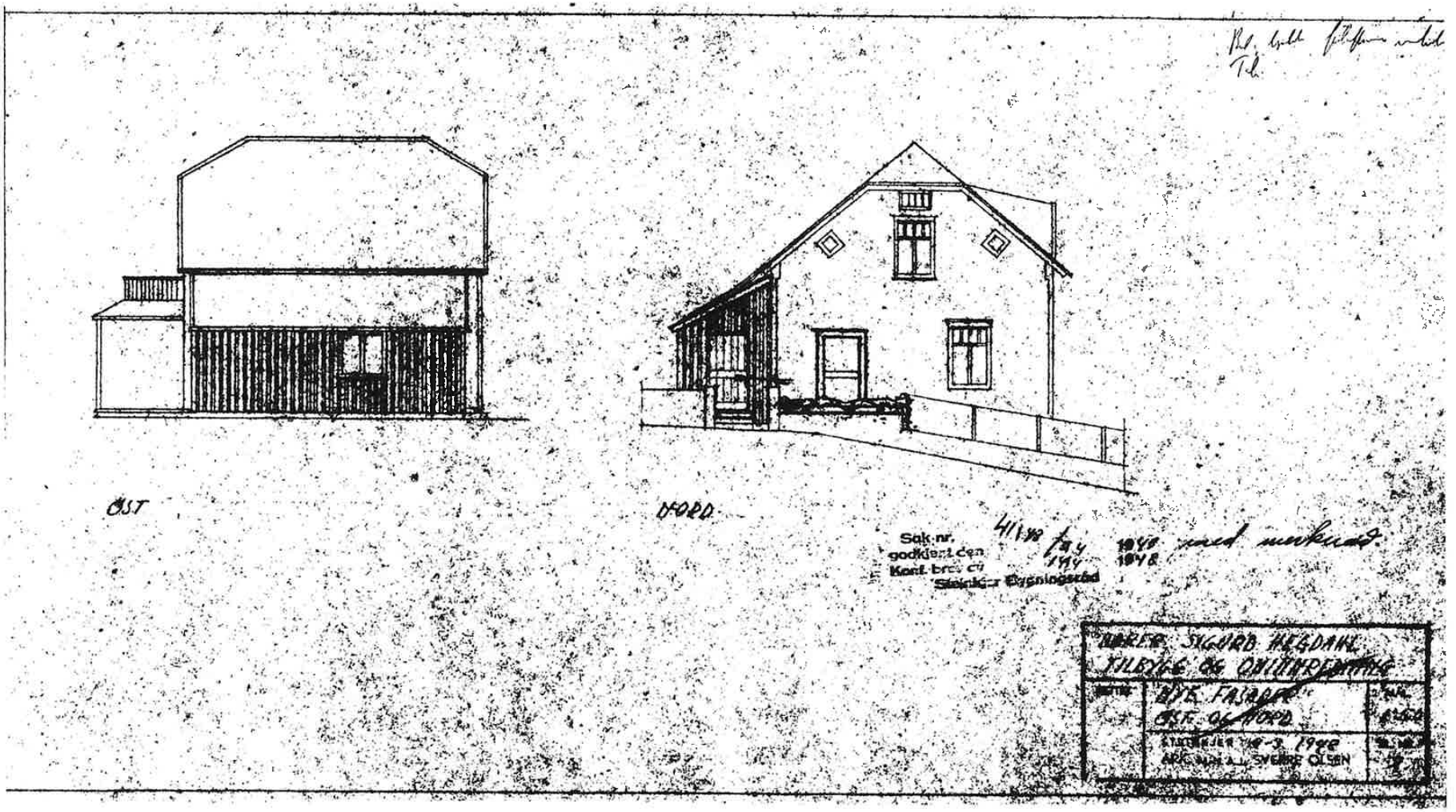
NORD

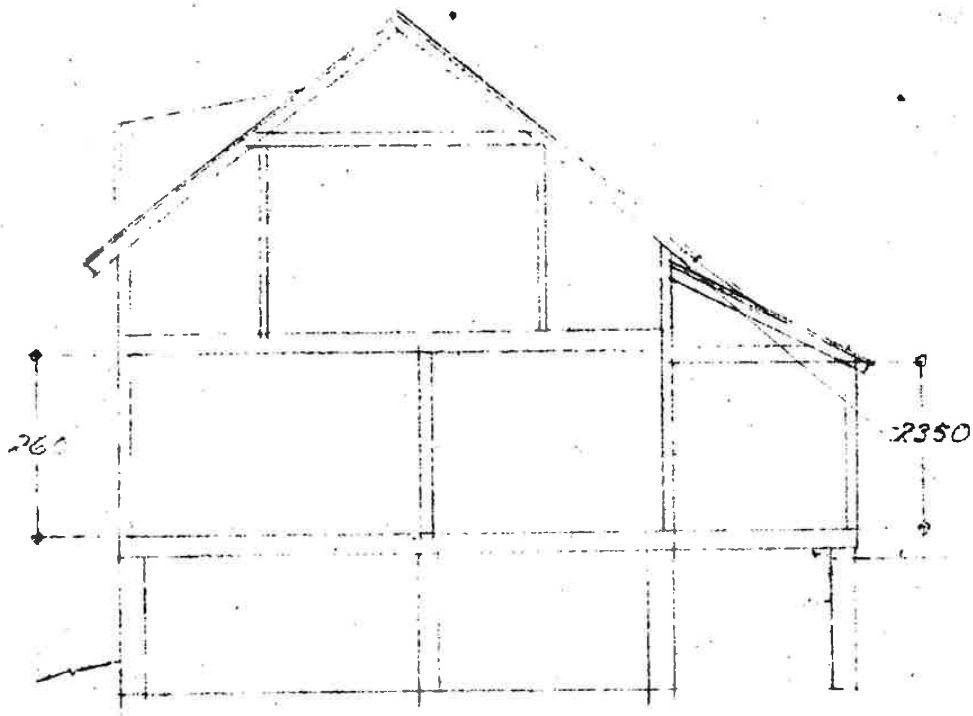
Ikke godkjendt 7/12 - 1943
Steinkjer Bygningsråd

HERR BAKER SIGVAD AGDAHL
STEINKJER

	FASADER	MÅL 1:100
	STEINKJER 18-1-1943 ARK.	BL. NR. 5


SYD (NY FASADE)
VEST
godkjent den
Kgl. brev av


ØST
NORD
Sak nr.
godkjent den
Kontrollert av
Sluttkontroll Bygningsråd
1948 med merknad.



SNITT

Sak nr. 41/48
godkjent den 13/4
(Kons. brev av 14/4
Steinkjer Bygningsråd

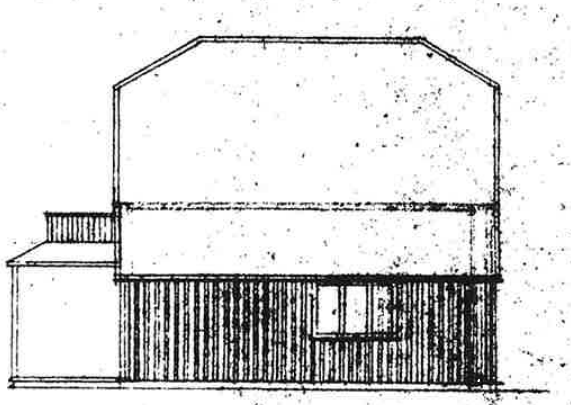
1948 med unntak.
1948

HERR BAKER SKRIVER HEGGHAL
STEINKJER

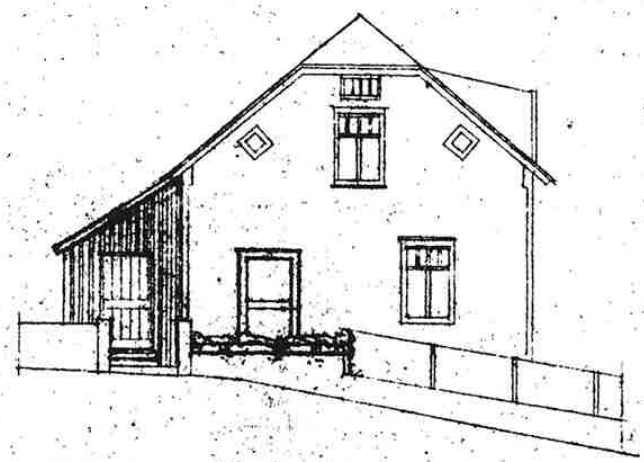
SNITT

18-1 1943

6



ØST



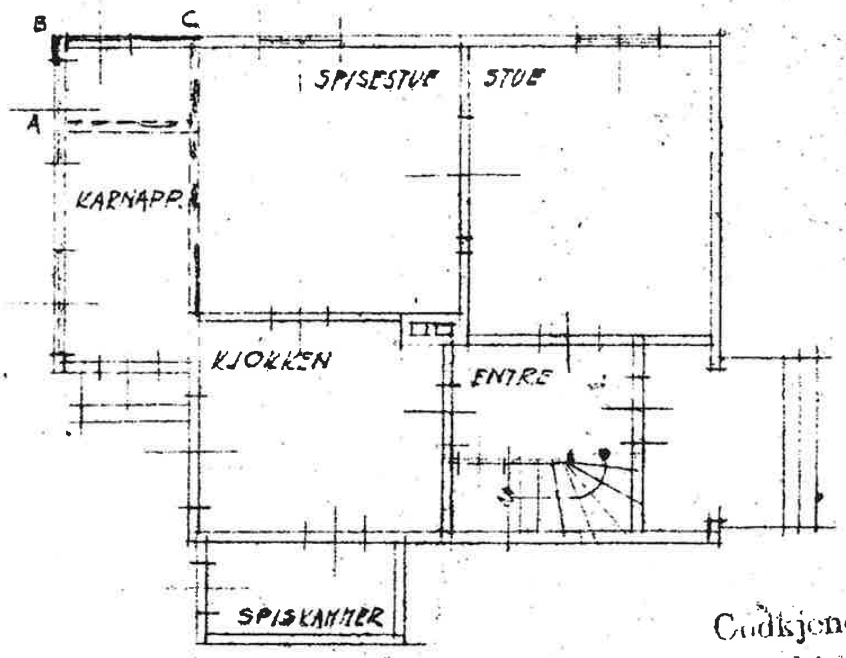
NORD

Sak nr. 68/48
godkjent den 13/5 1948
Kont. brev av 17/5 1948
Steinkjer Byggingsråd

BAKER SIGURD HEGDAHL
TILBYGG OG OMINNREDNING

RETTET 5/5 1948	NYE FASADER ØST OG NORD	MÅL 1:50
	STEINKJER 9-3. 1948 ARK. MNAL SVERRE OLSEN	BL. NR. 2.

FRI HØIDE I I ETASJE · 2.62 M
" " " KARNAPP 2.42 M.

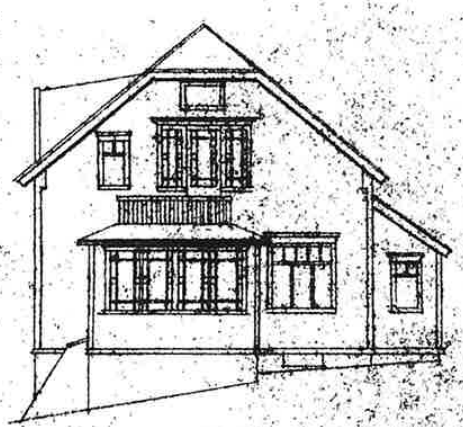


Godkjendt 22/6 - 1942
Steinkjer Bygningsråd

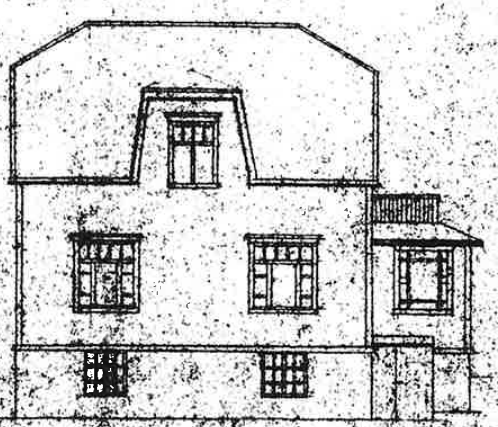
I ETASJE

HERR. BAKER SIGURD HEGDAHL.

RETTET	I ETASJE	MÅL. 1:100
	STEINKJER 12-5-42 ARK. M.N.A.L. SVERRE OLSEN	BL. NR. I



SYD



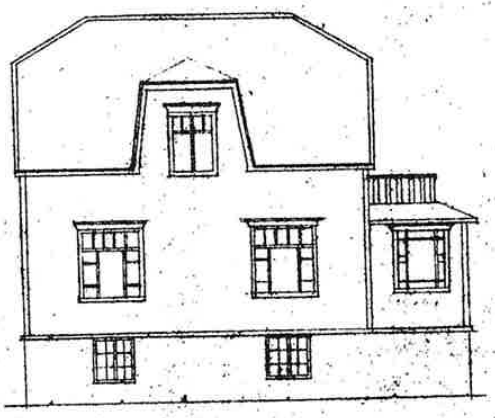
VEST

Godkjendt 22/6 - 1942
Steinkjer Bygningsråd.

DISTRIKT	GAMLE FASADER	MÅL 1:100
	STEINKJER 27-5 1942 ARK. M.N.A.L. SVERRE OLSEN	BL. NR. 2



SYD

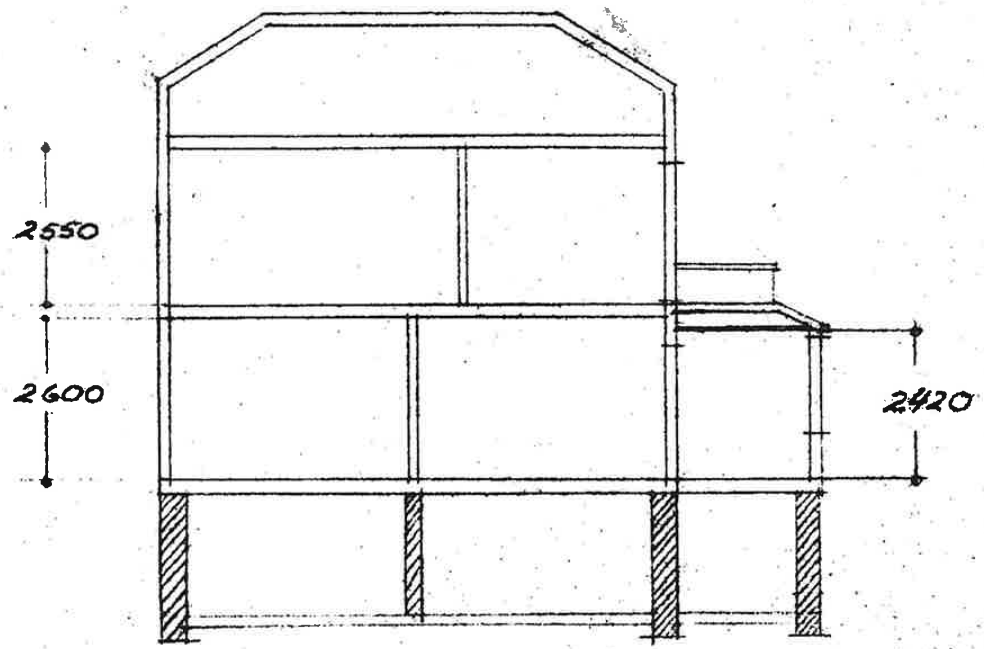


VEST

Godkjendt 22/6 - 1942
Steinkjer Bygningsråd

HERR BAKER SIGURD HEGDAHL
STEINKJER

RETTET	NYE FASADER	MÅL 1:100
	29-5 1942 ARK. M.N.A.L. JYERRE OLSEN	TEGN. NR. 3

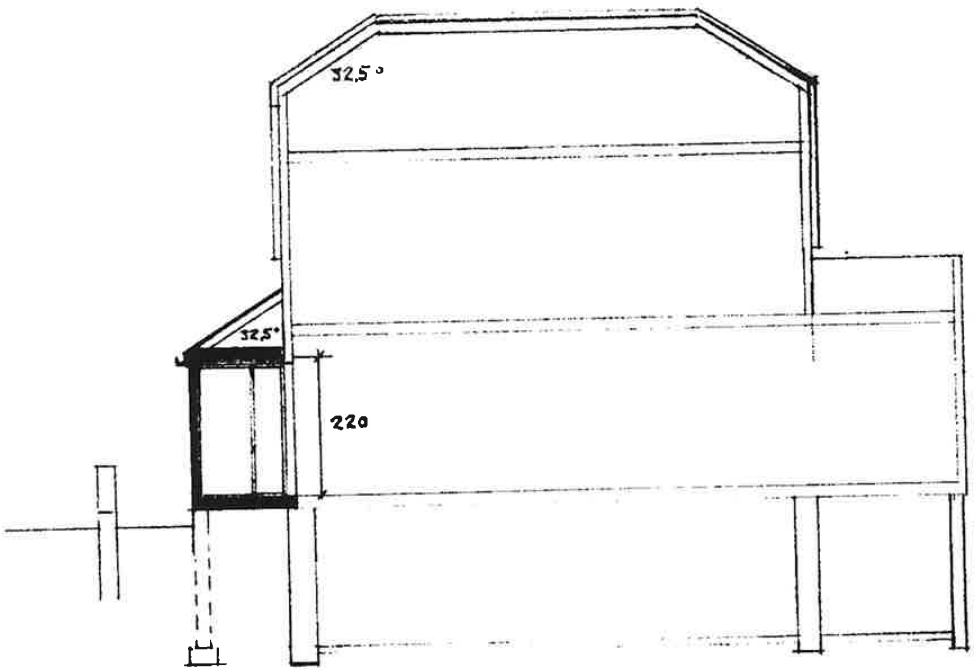


SNITT

Godkjendt 22/6 - 1942
Steinkjer Bygningsråd

HERR BAKER SIGURD HEGDAHL STEINKJER		
RETTET	SNITT	1:100
	STEINKJER 27-5 194	BL. NR. 4
	ARK. P. N. A. L. SVEINUNG OLSEN	


Kalv Arnesons gate
Nellemyrvegen
Nellevegen
Ogndalsvegen
Elvegata
Sverres gate
Erik Jarlsgate
Svein Jarls gate
Jarls gate
Ogndalsvegen
Sak nr. 851/66
godkjent den 20/9 1966
Kgl. brev av 21/9 1966
Steinkjer Bygningsråd
Sidekart
Garasje + Hagestue
1:1000
St. Bygn. råd
sak. nr. 851/66
mottatt 20.9.66
6.9.66



SNITT

St. Bygn. råd
Sak. nr 99/74
6/3-74

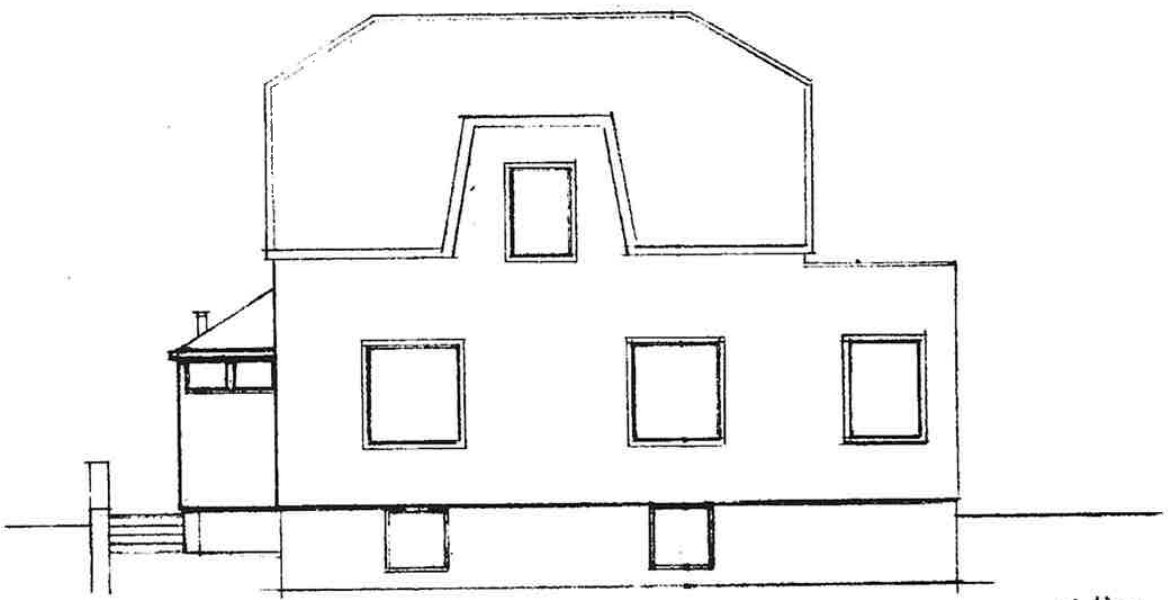
Sak nr. 99/74
Godkjent den 6/3 1974
Jf. ref. brev av 1/3 1974
Steinkjer Bygningsråd
ref Rossen

ELSE HEGDAHL, JOH. BOJERS GT. 9, STEINKJER

TILBYGG
SNITT M. 1:100

40 - 3

22.1.73
SVEIN TVEDT ARKITEKT KR. UPPDALS GT. 3, STEINKJER TLF 6294

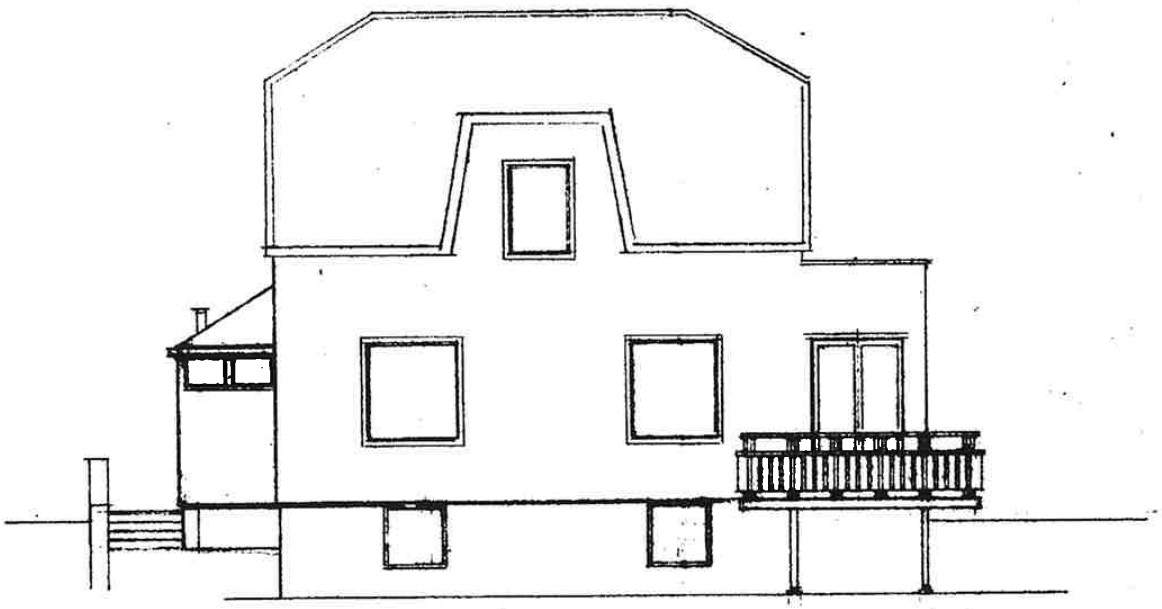


MOT VEST

St. Bygn. råd
sak. nr. 99/24
6/3-24

Sak nr. 99/24
godkjent den 6/3 1924 ELSE HEGDAL, JOH. BOJERS GT. 9. STEINKJER — 40 - 5
Konf. brev av 11/3 1924 TILBYGG
FASADE M. 1:100
Steinkjer Bygningsråd
ref Rossen

22.1.74
SVEIN TVEDT ARKITEKT KR. UPPDALS GT. 3, STEINKJER TLF 02942



MOT VEST

Sak nr. + ref. 169-80
godkjent den 9/9 1980
Konf. brev av 9/9 1980
Steinkjer Byggningsråd
ulf Bossen

St. Bygn. råd
Sak nr. 625/80
møte 16/9-80

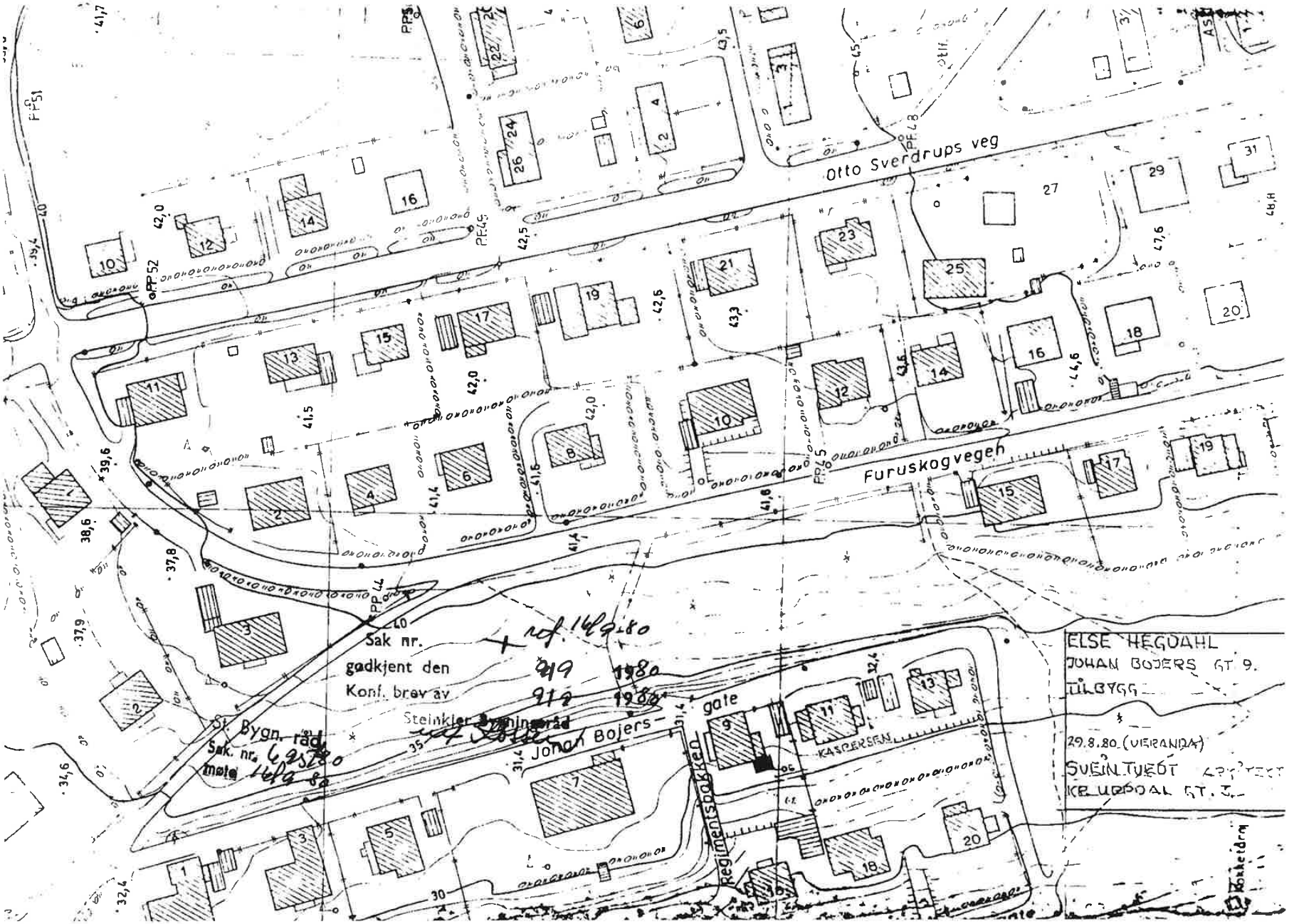
ELSE HEGDAL, JOH. BOJERS GT. 9, STEINKJER

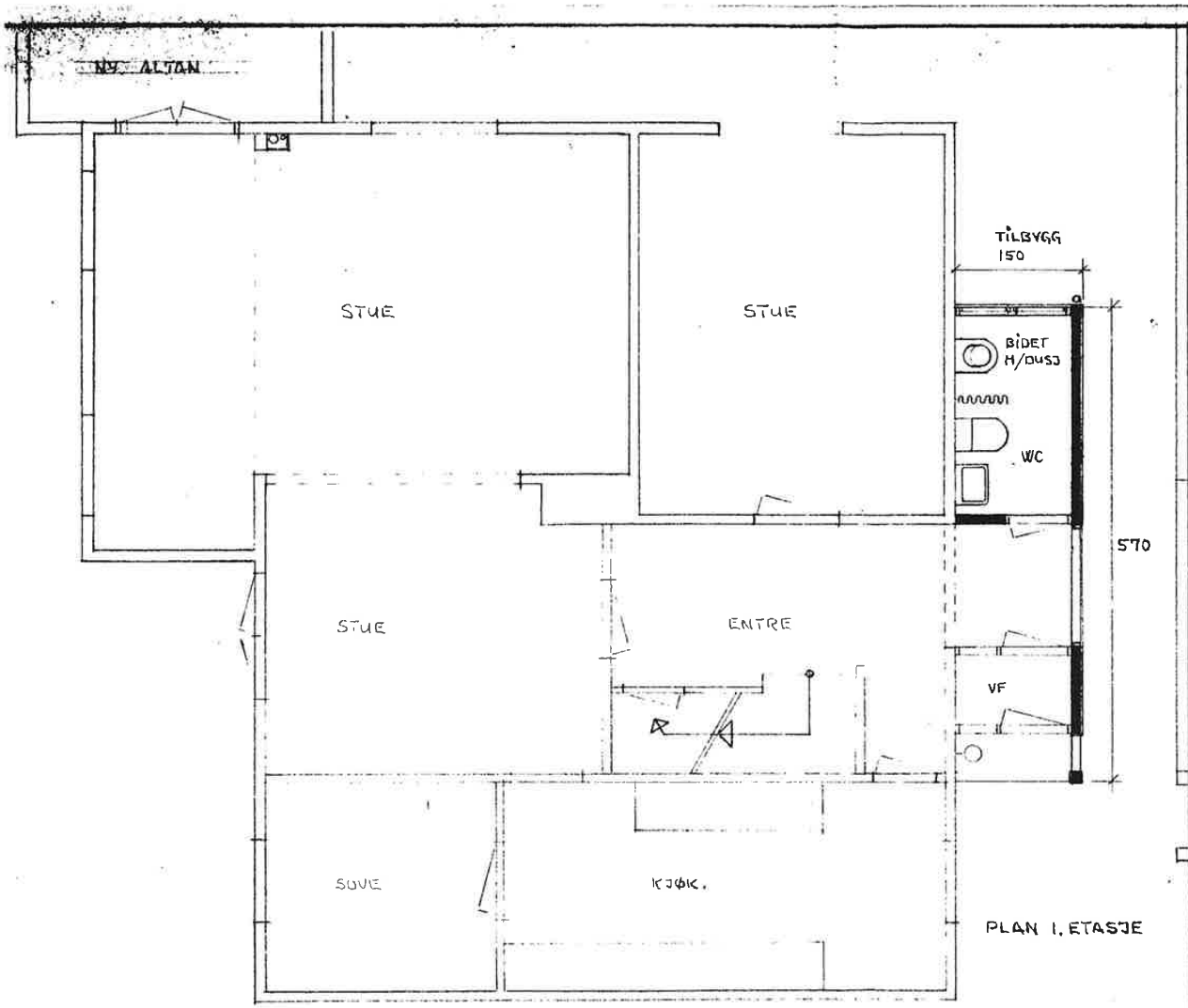
40 - 5

TILBYGG
FASADE M. 1:100

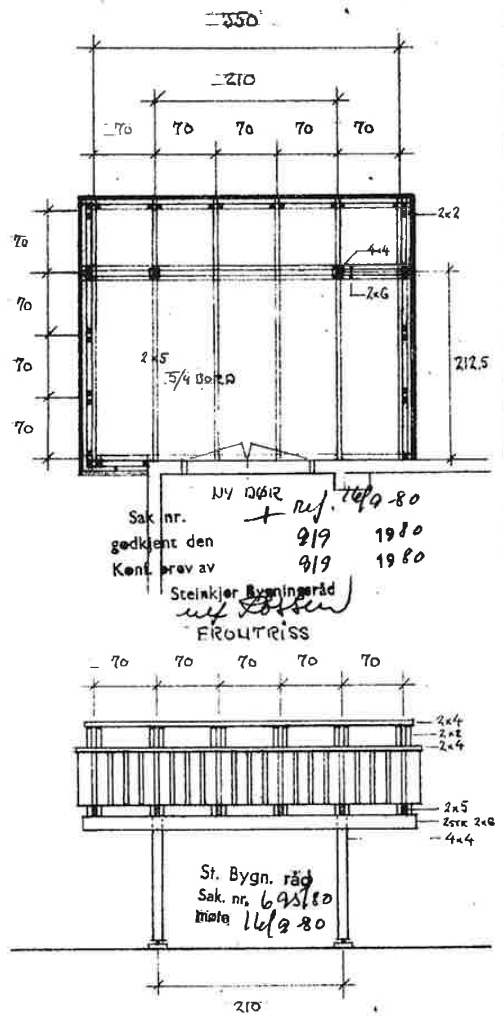
22.1.74 29.8.80

SVEIN TVEDT ARKITEKT KR. UPPDALS GT. 3, STEINKJER TLF 62942


Otto Sverdrups veg
Furuskogvegen
Johan Bojers gate
Regimentsbakken
Sak nr.
godkjent den
Konf. brev av
Steinkjer kommunestyre
St. Bygn. råd
Sak. nr.
møte
ELSE HEGDAHL
JOHAN BOJERS GT 9.
TILBYGG
29.8.80. (VERANDA)
SVEIN TVEDT
KRUTTDAL GT.



PLAN 1. ETASJE



ELSE HEGDAHL, JOH. BOJERS GT. 9, STEINKJER

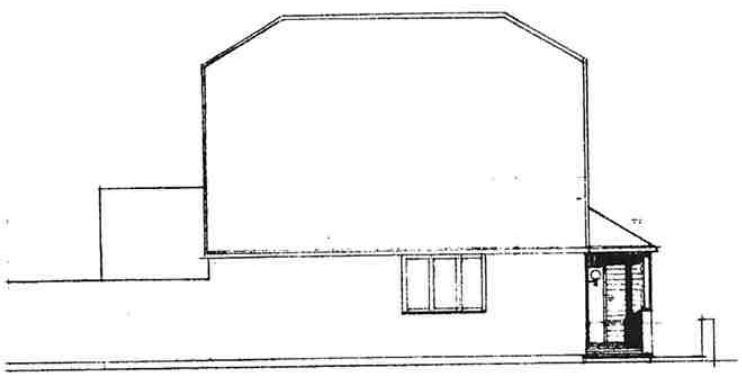
TILBYGG.

PLAN M. 1:50

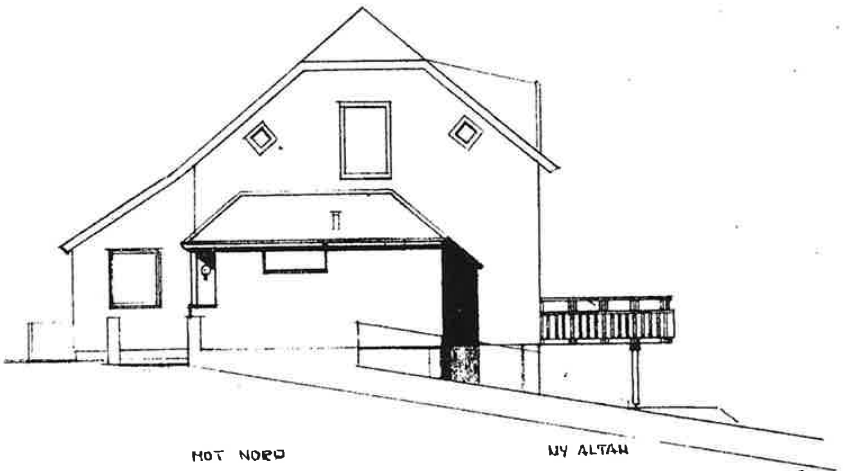
22.1.73 29.8.80

SVEIN TVEIT, ARKITEKT, KR. UPPDALS GT. 3, STEINKJER TLF. 62947

40 - 2



MOT ØST



MOT NORD

NY ALTAN

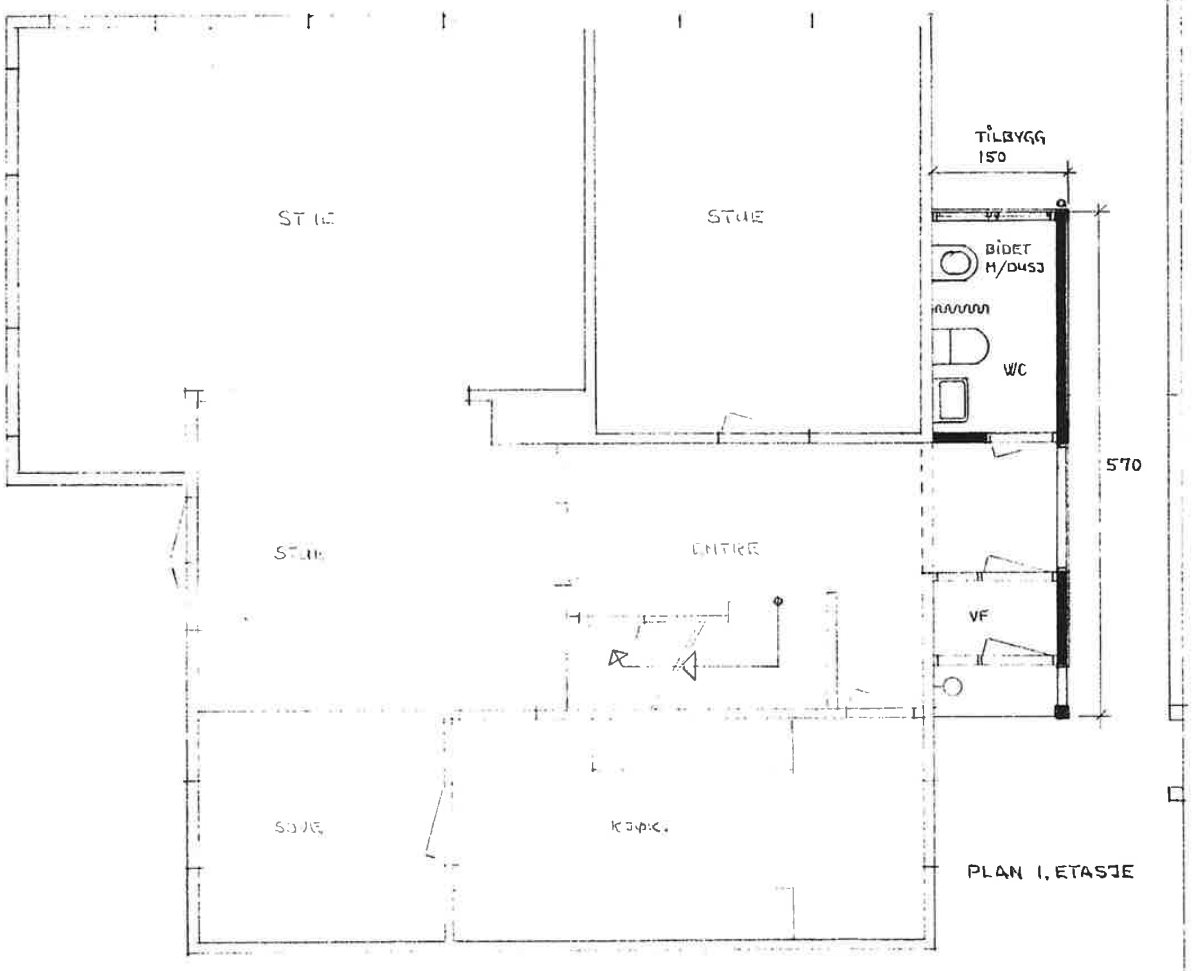
St. Bygn. råd
Sak. nr. 428/80
møte 16/9-80

Sak nr. + nj. 16/9-80
godkjent den 9/9 1980
Konf. brev av 9/9 1980
Steinkjer Bygningsråd
ulf Rosen

ELSE HEGDAHL, JOH. BOJERS GT. 9, STEINKJER
TILBYGG
FASADER M. 1:100

21.1.74 29.8.80
SVEIN TVEDT ARKITEKT KR. UPPDALS GT. 3, STEINKJER

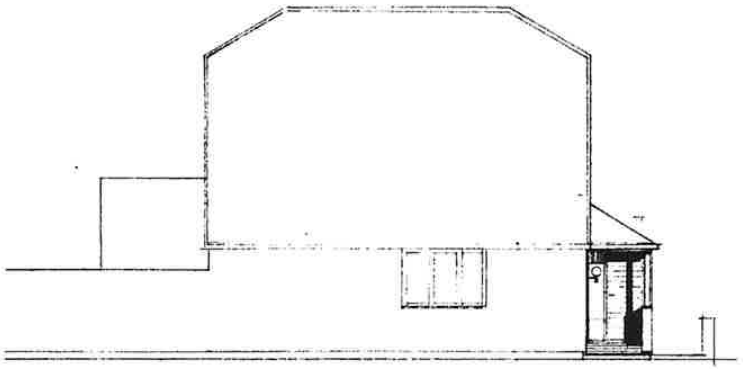
40 - 4



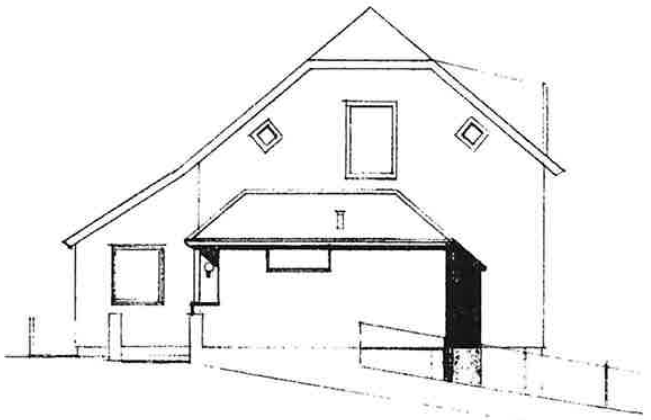
sak nr. 99/74
godkjent den 6/3 1974
Konf. brev av 11/3 1974
Steinkjer Bygningsråd
Olaf Rissen

ELSE HEGDAHL, JOH. BOJERS GT. 9, STEINKJER 40 - 2
TILBYGG
PLAN M. 1:50

22.1.73
SVEIN TVEDT, ARKITEKT, KR. UPPDALS GT. 3, STEINKJER TLF 62942



MOT ØST



MOT NORD

99/74
.... den 6/3 1974
Konf. brev av 11/3 1974
Steinkjer Byggingsråd
ulf Rosum

99/74
4/3-74

ELSE HEGDAHL, JOH. BOJERS GT. 9, STEINKJER 40 – 4
TILBYGG
FASADER M. 1:100

21.1.74
SVEIN TVEDT ARKITEKT KR. UPPDALS GT. 3, STEINKJER TLF 62942

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN

J. NR. 4817/83
JTE/tv

Else Hegdahl
Johan Bojers gate 9

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest for fasadeendring på Johan Bojers gate 9.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 16.8.83.

./, Vedlagt følger ferdigattest.

Under befaringen har en notert seg følgende atmerkninger.

Tilbygg for inngang i nord-fasade har tømmermannspanel, her bør det også være liggende panel.

Skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" må innleveres hertil i undertegnet stand.

Utførelsen er ellers i samsvar med godkjennelsen.

Steinkjer, den 17. august 1983

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

STEINKJER KOMMUNE
BYINGENIØREN

Bygningsrådet.
. Bal/E.

U t s k r i f t

av forhandlingsprotokollen for Steinkjer Bygningsråd .-
År 1953 den 3. juni holdt Bygningsrådet møte.

Tilstede var:
Byingeniør Einar S. Balgaard, byggmester Rolf Berg, politimester Svein Høvde, blikkenslager Odd Svendsen og fru Dagny Holan.
Distriktslæge Fr. Lorck var fraværende.
Distriktsarkitekt Per Lingaas møtte.
Hvor da:

Sak 41/53. Vedr. eternittpanel på hus Johan Bojers gate 9.
Framla søknad av 27. mai 1953 fra Sigurd Hegdahl om å få benytte eternittpanel som utvendig klæing på ovennevnte hus.
Enstemmig vedtak:
Søknaden innvilges på betingelse av at det legges et lag asfaltpapp mellom det gamle panel og eternittpanelet.

Einar S.Balgaard (s.) Svein Høvde (s.) Odd Svendsen(s.)
Dagny Holan(s.) Per Lingaas (s.) Rolf Berg (s.)

Riktig utskrift bekreftes:

23. juni 1942.

Byggningsrådet.

KOPI

Herr ark. Sverre Olsen,
Steinkjer.

Herved meddeles Dem utskrift av forhandlingsprotokollen 22/6-42 for Steinkjer Bygningsråd forsåvidt nedenstående angår:

Fremlagdes byggeanmeldelse av 6/6-42 fra ark. Sverre Olsen på vegne av Sigurd Hegdahl på mindre forandring i hus nr. 376, Sørsiden .-

Enstemmig besluttning:

Søknaden innvilges .-

G.J.Gregusson.

Bygningsrådet.
Bal/E.
Jnr. 480/48-B.

14. april 1948.

Herr Sigurd Hegdahl,
v/ark. Sverre Olsen,
S t e i n k j e r.

Herved meddeles Dem utskrift av forhandlingsprotokollen 13/4-48 for Steinkjer Bygningsråd, forsåvidt angår sak 41/48.

Fremla skrivelse av 20/3-48 fra ark. Sverre Olsen på vegne av Sigurd Hegdahl vedr. tilbygg i 1.etasje og div. ominnredning i hus på tomt nr. 376.

Enstemmig beslutning:

Anmeldelsen godkjennes på betingelse av:

1) Taket på tilbygget må føres sammen med taket på hovedbygget.
2) Ventilasjon i kjøkken og bad må utføres forskriftsmessig.

For punkt 1 vedkommende må det innsendes reviderte tegninger.

Byggetillatelse vil bli gitt, når det foreligger erklæring fra Gjenreisningsrådet om at materialtillatelse er innvilget.

Einar S. Balgaard.
kst. bygningssjef.

Gjenp. sendt ark. Olsen.

14. mai 1948.

Bygningsrådet.
Bal/E.
Jnr. 715/48-B.

Herr Sigurd Hegdahl,
v/ ark. Sverre Olsen,
S t e i n k j e r.

Herved meddeles Dem utskrift av forhandlingsprotokollen 13/5-48 for Steinkjer Bygningsråd, for såvidt angår sak 68/48 .-

Fremla skrivelse av 7/5-48 med reviderte tegninger fra ark. Sverre Olsen på vegne av Sigurd Hegdahl vedr. det tidligere godkjente tilbygg til hans hus på tomt nr. 376 (se sak 41/48).

Enstemmig vedtak:
De reviderte tegninger godkjennes .-

Einar S. Balgaard.
bygningssjef.

Ventilasjonen må utføres forskriftsmessig for kjøkken, bad, W.C. og under gulv i tilbygg .-

1649/66.

Tr.

Sigurd Hegdahl,
S t e i n k j e r.

Garasje - Johan Bojers gate nr. 9.

Deres søknad av 6.9.66 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 2o. september 1966 (sak 351/66), hvor dette vedtak ble fattet:

"Planene godkjennes."

De bes gi beskjed hertil når dette arbeide skal igangsettes, for kontroll .-

Steinkjer, den 21. september 1966.

Aasm. Flyum
Bygn.rådets formann

3357/72.
UR/fr.

Else Hegdahl,
Johan Bojers gate nr. 9,
Steinkjer.

Diverse forandringsarbeid.

Tegninger datert 31.5.72 med følgeskriv fra arkitekt Rolv Arne Solem datert 1.6.72 er mottatt.
Jeg har ingen merknader til byggemeldingen som med dette kan godkjennes.
Saken ref. i førstkommende bygningsråd.

De bes gi beskjed hertil når dette arbeide skal igangsettes, for kontroll.
./. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes sendt i retur hertil i undertegnet stand .-

Steinkjer, den 19. juni 1972.
Med hilsen

Ulf Rossen
bygn. sjef

Bygn. råd
sak. nr. 44/72
dato 31/6-72

Gjenpart sendt: ark. Rolv Arne Solem, her.

15/73.
JTE/Tr.

Else Hegdahl,
Johan Bojers gate nr. 9,
Steinkjer.

Div. forandringsarbeider på Johan Bojers gate nr. 9 - ferdigbefaring.

En har foretatt ferdigbefaring på ovennevnte sted den 19.12.72.
./. Ferdigattest følger vedlagt.
Bygningskontrollen har ingen merknader .-

Steinkjer, den 3. januar 1973.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

1229/74.
Tr.

Else Hegdahl,
Johan Bojers gt. 9,
Steinkjer.

Tilbygg for dusj og w.c. på Johan Bojers gate nr. 9.

Deres byggemelding datert 26.2.74 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 6. mars 1974 (sak 99/74), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:
1. Sanitæranlegg skal av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart.
2. Toalettrommet ventileres over tak."

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes, for kontroll.
./. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes sendt i retur hertil i underskrevet stand .-

Steinkjer, den 11. mars 1974.

U. R.
Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
fullm.

Gjenpart sendt: ark. Svein Tvedt, Kr. Uppdals gt.3, her.

6256/74
JE/gø

Else Hegdahl
Johan Bojers gate 9
7700 Steinkjer

Tilbygg til Johan Bojers gt. 9 - ferdigbefaring.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 12.11.74.
Ferdigattest følger vedlagt.

Bygningskontrollen har ingen merknader.
Tilbygget er utført slik godkjente tegninger viser.

Steinkjer, den 13. november 1974

Bjarne Skogseth
bygn. insp.

Jon Th. Eriksen
bygn. kontr.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN

J. NR. 4756/80.
UR/Tr.

Else Hegdahl,
Johan Bojers gate 9,
7700 Steinkjer

Ny veranda mot vest.

Byggemelding datert 1.9.80 er mottatt, og godkjennes med følgende merknader:

A. Materialene bør være trykkimpregnerte.

B. Byggearbeidet kan ikke starte før 15. september, a.h.t. nabos protestfrist (14 dager fra varsel).

Saken refereres i bygningsråd 16. september 1980.

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

Steinkjer, den 9. september 1980.
Med hilsen

ur R.
Ulf Rossen
bygn. sjef

St. Bygn. råd
Sak. nr. 695/80
møte 16/9-80

Gjenpart sendt: ark. Svein Tvedt, Kr. Uppdals gt.3, her.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN

J. NR. 518/82
JTE/tv

Else Hegdahl
Johan Bojers gate 9

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest for altan på Johan Bojers gate 9, 192/256.

Ved kontroll på ovennevnte sted den 11.1.82 har bygningskontrollen konstatert at det anmeldte byggearbeid er fullført.

./. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

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

Utførelsen er i samsvar med godkjente tegninger.

Steinkjer, den 2. februar 1982

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
bygn. kontr.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN

J. NR. 2olo/83.
UR/Tr.

Else Hegdahl,
Johan Bojers gt. 9,
7700 Steinkjer

Fasade-endring.

Jeg viser til telefonsamtale 24.3.83, og godkjenner at nåværende eternitpanel skiftes ut med liggende trepanel.

Saken refereres i bygningsråd 12. april.-

De bes gi beskjed hertil om kontroll.
./. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes sendt hertil i undertegnet stand før byggestart.-

Steinkjer, den 5. april 1983.
Med hilsen

Ulf Rossen
bygn. sjef

St. Bygn. råd
Sak. nr. 232/83
møte 12/4-83

Steinkjer kommune

STEINKJER
åpen, lys og glad

JONAS WOLD
Johan Bojers gate 9
7713 STEINKJER

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
2023/2125-16562/2023/KETLYS1		27.03.2023

Jonas Wold - Johan Bojers gate 9 - 192/256 - Ferdigattest for reabilitering skorstein

Bygningsmyndigheten mottok den 16.03.2023 søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker Levanger Varmesenter AS for tiltak nevnt over.

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold gitt tillatelse datert 12.01.2023.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utsteder vi med dette ferdigattest for rehabilitering av skorstein.

Med hilsen

Odd Vengstad
Fagansvarlig
e.f.

Ketil Johannes Lysheim
ingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.

Kopi til:
LEVANGER VARMESENTER AS Gamle Kongeveg 55 7604 LEVANGER

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	JOHAN BOJERS GATE 9	Beregnet areal	547.7
Etablert dato	24.04.1922	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	10.04.2025 10.04.2025	2025/312		192/256, 192/257, 192/258, 192/436, 192/437
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	12.05.2023 12.05.2023	2022/14522		192/1, 192/256, 192/435
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	12.05.2023 12.05.2023	2022/14522		192/1, 192/256, 192/435
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	192/256
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	192/256
Nymatrikulering av grunneiendom Nymatrikulering	24.04.1922			192/256

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101108.83	622366.72		Ja	547.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VALØEN KRISTINE F210794*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Johan Bojers gate 9 7713 7713 STEINKJER	Bosatt (B)
WOLD JONAS F280792*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Johan Bojers gate 9 7713 7713 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Johan Bojers gate 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7713 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	203 Furuskogen	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184981149		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	184981157		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 184981149: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	164
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	164
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Johan Bojers gate 9	H0101	192/256	164	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	62	0	62	0	0	0
K01	0	62	0	62	0	0	0

2: Bygning 184981157: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato

Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

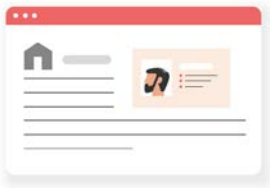
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	192/256	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0

SAMMENDRAG

Boligmappenummer: BVT4857
Matrikkel: 5006-192/256/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Jonas Wold,Kristine Valøen



Adresse:
Johan Bojers Gate 9,
7713 STEINKJER

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 18 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Sluttdokumentasjon 32962	S-RØR AS	Rørlegger	2024-04-26
Ferdig ... 86098	S-RØR AS	Rørlegger	2024-04-26
Ferdig ... 86097	S-RØR AS	Rørlegger	2024-04-26
Ferdig ... 86096	S-RØR AS	Rørlegger	2024-04-26
Ferdig ... 86095	S-RØR AS	Rørlegger	2024-04-26
Ferdig ...	S-RØR AS	Rørlegger	2024-04-26
Tilkoblings pongt 15 og 16 mm ...	S-RØR AS	Rørlegger	2024-04-26
Rør i rør ... 80290	S-RØR AS	Rørlegger	2024-04-26
Rør i rør ... 80289	S-RØR AS	Rørlegger	2024-04-26
Rør i rør ... 80288	S-RØR AS	Rørlegger	2024-04-26
Rør i rør ... 80287	S-RØR AS	Rørlegger	2024-04-26
Rør i rør ... 80286	S-RØR AS	Rørlegger	2024-04-26
Rør i rør ... 80285	S-RØR AS	Rørlegger	2024-04-26
Rør i rør ... 80284	S-RØR AS	Rørlegger	2024-04-26
Rør i rør ...	S-RØR AS	Rørlegger	2024-04-26
Sluk i kjeller ...	S-RØR AS	Rørlegger	2024-04-26
2 ...	S-RØR AS	Rørlegger	2024-04-26
1 ...	S-RØR AS	Rørlegger	2024-04-26

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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



MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	192	Bruksnr:	256	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Johan Bojers gate 9, 7713 STEINKJER						
Dato:	19.05.2025	Målernummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

		Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg		☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?			
Dato for siste kontroll av anlegget:	30.09.2020		
Merknader:			

Brannvesenet Midt IKS

Saksnummer	2025/5699
Dokumentdato	04.06.2025
Kontrolldato	04.06.2025
Saksbehandler	Ingunn Wåde Derås
Gnr/bnr.	192/256
Adresse	Johan Bojers gate 9
Leilighet	H0101

JONAS WOLD
Johan Bojers gate 9
7713 STEINKJER

TILSYNSRAPPORT

Tilsynsadresse: Johan Bojers gate 9, bruksenhet H0101, 7713 STEINKJER
Gårds- og bruksnr: 192/256

Brannvesenet Midt IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget på ovennevnte adresse den 04.06.2025.

Tilstede ved tilsynet
Eier/representant for eier: JONAS WOLD

Status
Det ble under dette tilsynet ikke avdekket avvik som har betydning for sikkerheten til anlegget.

Denne gangs tilsyn er herved formelt avsluttet.

Har du spørsmål?
Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 90 41 79 15 eller e-post ingunn.wade.deras@brannmidt.no.

Med vennlig hilsen

Ingunn Wåde Derås
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse
Seilmakergata 10, 7725 STEINKJER
Tlf: 46 44 60 00
E-post: forebyggende@brannmidt.no
Org.nr: 989 023 578

Steinkjer kommune

STEINKJER
åpen, lys og glad

KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM: **Gnr: 192** **Bnr: 256**

Adresse: Johan Bojers Gate 9

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 620,00	Basert på siste års forbruk	125 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	3 597,50	Basert på siste års forbruk	125 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 505,00		
	Kr.			
SUM eks. mva.	Kr.	12 692,50		
25% mva.	Kr.	3 173,13		
SUM inkl. mva.		15 865,63		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	7 421,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år	Kr.	23 286,63		

Vannmålerstand pr 01.01.2025:	1330	m3
Totalt utfakt. forskudd 2025:	52	m3

Steinkjer kommune

STEINKJER
åpen, lys og glad

«MottakerNavn»
«Adresse»
«Postnr» «Poststed»

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
2023/7329-34921/2026/TOMNOR1	«REF»	21.04.2026

7541 Påssåbyen VVA - Informasjonsbrev

Om prosjektet
Steinkjer kommune har besluttet å gjennomføre kommunal rehabilitering av vann og avløp i området kalt Påssåbyen. Dette inkluderer separering av overvann og spillvann. Arbeidet omfatter hele eller deler av Elvegata, Eirik Jarlsgate, Wimpelmannsgata, Peter Egges gate, Svein Jarlsgate, Ogndalsvegen og Johan Bojers gate.

Prosjektet har forventet oppstart september 2026, og med ferdigstillelse i 2028. Samlet utgjør prosjektet ca. 1300m med nye hovedledninger. Berørte veger settes i stand etter graving. Informasjonsmøte med grunneiere vil kunne være aktuelt for å gjennomgå detaljer. Grunneiere plikter å informere leietakere om prosjektet.

Ved å gjennomføre dette vil man kunne oppnå betydelig bedret forsyningssikkerhet, og gi fortsatt god vannkvalitet til husstander i mange år fremover. På grunn av alder og tilstand er det nødvendig med oppgradering av rørnettet. Dette vil være en god oppgradering, spesielt med tanke på miljø og funksjonalitet.

Bakgrunn
Eksisterende rørledningsnett er fra perioden 1925–1950 og består av felles ledninger for overvann og avløp. Det er derfor behov for å fornye rørnettet. Det nye avløpssystemet bygges som et separatsystem, med en ledning for spillvann og en for overvann. Formålet med separering er å sikre bedre utnyttelse av avløpssystemet ved å unngå unødvendig håndtering og behandling av rent overvann.

For at ledningsnettet skal fungere best mulig, både for miljø og kapasitet, må alle abonnenter separere sine private stikkledninger. Steinkjer kommune pålegger alle som ikke har gjennomført dette tidligere, å gjennomføre separering.

Det anbefales at det samtidig legges ny vannledning i samme grøft. Merkostnaden vil i hovedsak være knyttet til selve vannledningen, og er liten sammenlignet med kostnaden ved å grave nytt senere. For eldre stikkledninger av jern er det i tillegg høy risiko for lekkasjer.

Teknisk, plan og miljø
Enhet vann, avløp, utbygging

Rådhuset
Postboks 2530
7729 Steinkjer
E-post: postmottak@steinkjer.kommune.no

Bankgirokonto 4410.06.00444
Org.nr. 840 029 212 mva

Telefon 74 16 90 00

Stikkledninger og kostnader
Kommunen bekoster graving av stikkledning fram til tilknytningspunkt for eksisterende stikkledning, eller fram til tomtegrense. Eldre utvendige rør av kobber, støpejern, eternitt og lignende anbefales å skiftes ut med nye vannledninger av plast. Etter endt anlegg eies stikkledningene av den enkelte abonnent fra hus til tilkoblingspunkt i kum, eller gren på hovedvannledningen. Eventuell framtidig reparasjon/vedlikehold av stikkledningen vil være eiers ansvar.

Det settes frist til september 2026 for at du som grunneier skal ha inngått avtale med entreprenør om gjennomføring av separering. Det er fremforhandlet priser for private stikkledninger ved bruk av kommunens entreprenør. Prisene fremgår av eget vedlegg.
Dersom det benyttes egen entreprenør, skal dette varsles til kommunen innen samme frist. Arbeidet skal i så fall være gjennomført før kommunens entreprenør starter arbeid i deres gate.
Det vises til vedlagt pålegg om separering av avløpsledninger.

Med hilsen

Tom-Richard Nordnes
ingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.

Vedlegg:
1 7541 Påssåbyen VVA - Informasjonsbrev
2 Påssåbyen VVA_Prisliste post.10 - Stikkledninger
3 Separering informasjonshefte

Steinkjer kommune

STEINKJER
åpen, lys og glad

[MottakerNavn]
[Kontakt]
[Adresse]

[Postnr] [Poststed]

Vår ref.:	Deres ref.:	Dato:
2023/7329-34921/2026/TOMNOR1		22.04.2026

7541 Påssåbyen VVA - Pålegg om separering av avløpsledninger 192/256

Steinkjer kommune starter ledningsarbeid i området kalt Påssåbyen i løpet september 2026. Utførende entreprenør, Odd Einar Kne AS, vil utføre arbeidet med å legge nye vann- og avløpsledninger.

Vedtak
Steinkjer kommune pålegger deg/dere å separere avløpsledninger i spillvann og overvann. Dette gjelder eiendommen 192/256. Det settes frist til september 2026 for at du som grunneier skal ha inngått avtale med entreprenør om gjennomføring av separering.
Det er fremforhandlet enhetspriser for arbeid på private stikkledninger ved bruk av kommunens entreprenør. Prisene fremgår av eget vedlegg, men dekker ikke alle forhold. Endelig og komplett pris avtales direkte med entreprenør.
Dersom du benytter annen entreprenør enn kommunens, skal dette varsles per e-post til tom-richard.nordnes@steinkjer.kommune.no innen samme frist. Arbeidet skal i så fall være gjennomført før kommunens entreprenør starter arbeid i deres gate.

Opplysninger
Kommunen starter anleggsarbeidet i september 2026, og arbeidet vil pågå til mai 2028. Abonnenter som ønsker å benytte samme entreprenør som kommunen (Odd Einar Kne AS), kan kontakte:

Kenneth Aunli
Tlf: 993 40 363
E-post: kenneth.aunli@oekne.no

Odd Einar Kne
Tlf: 982 26 411
E-post: oekne@oekne.no

De som allerede har separert sine ledninger må framlegge dokumentasjon på at dette er forskriftsmessig utført. Den enkelte abonnent er ansvarlig for at utøvende firma leverer ferdigmelding etter kommunens sanitærreglement. Kommunen forbeholder seg retten til å foreta nødvendige kontroller på utført arbeid.

Teknisk, plan og miljøTeknisk etat
Enhet vann, avløp, utbyggingEnhet vann, avløp, utbygging
Rådhuset
7729 Steinkjer
E-post: postmottak@steinkjer.kommune.no
Telefon 74 16 90 00
Bankgirokonto 4410.06.00444
Postboks 2530 Org.nr. 840 029 212 mva

Lovhjemmel
Vedtaket er hjemlet i forurensningslovens § 22.

I første og andre avsnitt heter det:

«Forurensningsmyndigheten kan i forskrift eller i det enkelte tilfelle fastsette nærmere krav til avløpsledning, herunder om det skal være lukket og vanntett. Forurensningsmyndigheten kan avgjøre om alt avløpsvann skal ledes i felles ledning eller om det skal kreves særskilte ledninger for ulike typer avløpsvann. Ved omlegging eller utbedring av avløpsledninger kan forurensningsmyndigheten kreve at eier av tilknyttet stikkledning foretar tilsvarende omlegging eller utbedring. Også ellers kan forurensningsmyndigheten kreve omlegging eller utbedring når særlige grunner tilsier det.»

Klage
Vedtaket kan påklages, jf. reglene i Forvaltningslovens kapittel VI. Klagefristen er tre uker fra dato vedtak ble mottatt. Eventuell klage sendes kommunen.

Sanitærmelding
Det skal innsendes sanitærmelding fra autorisert rørlegger eller entreprenør som har godkjennelse, etter at avløpet er separert. Det er eier av eiendommen som har ansvar for at sanitærmelding sendes til kommunen. Nødvendig skjema for sanitærmelding ligger på kommunens nettside.

Med hilsen

Erling Overrein
enhetsleder

Tom-Richard Nordnes
ingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift

Vedlegg:
1 7541 Påssåbyen VVA - Informasjonsbrev
2 Påssåbyen VVA_Prisliste post.10 - Stikkledninger
3 Separering informasjonshefte

Postnr	Beskrivelse	Enh	Mengde	EnhetsPris	PostPris
10.1	På vegne av huseiere bes det i dette kapittelet om pris på utskifting av private stikkledninger. Prisene i dette kapittelet kan bli utlevert til huseiere i området. Det er opp til den enkelte huseier om de vil benytte seg av tilbudet. Kommunen fraskriver seg ansvaret for videre oppfølging av disse arbeidene. Postene i kapittelet vil inngå i anbudskonkurransen, men vil ikke inngå i kontrakten med kommunen. Evt. videre avtale mellom framtidige abonnenter og entreprenør vil kommunen dermed ikke ha noe ansvar for. En må kunne regne med at omfanget av arbeidet kan variere fra 0 til 100 % i forhold til dette oppsettet. Entreprenør er ved tilkopling av privat stikkledning til kommunalt nett ansvarlig for å levere inn sanitærmelding. Det bemerkes at kapittelet "Stikkledninger, private" ikke er å anse som et komplett oppsett med beskrivelse av alle tenkelige kostnadsposter. Det må av huseier tas høyde for at det vil påløpe ekstra kostnader angående spesielle forhold ved den enkelte tomt som ikke er beskrevet.				
10.2	**UU1.31200A** **INSPEKSJON AV UTENDØRS VANN- OG AVLØPSLEDNINGER – INNVENDIG** Antall **Type rørledning:** Avløpsledning **Rørmateriale:** Uspesifisert *Lokalisering:* Private avløpsledninger *Strekning:* Fra kjeller og ut på tomt, evt. fra utendørs kum. *Rørdimensjon:* 100-160mm *Dokumentasjonskrav:* TV-kamera skal ha påmontert sender for GPS-signal. *Andre krav:* *a)* *Omfang og prisgrunnlag:* Post skal være inkl. innmåling av utvendig trasé, slik at plassering av eks. ledning kan avklares. Posten kan benyttes før graving for å klargjøre hvor eksisterende avløpsledninger ligger, og kan i mange tilfeller være fornuftig for å få redusert gravearbeidene. Posten avregnes pr. ledning.	stk		2 500,00	

Postnr	Beskrivelse	Enh	Mengde	EnhetsPris	PostPris
10.3	**UU1.431A** **KONTROLL AV UTENDØRS STIKKLEDNINGERS TILKOBLING** Antall husstander *Lokalisering:* Ikke kjent *Metode:* TV-kontroll og farge *Omfang:* Post kommer til anvendelse dersom det er usikkert om det er separert eller ikke. *Rørdimensjon:* 110 - 160mm *Andre krav:* *a) Omfang og prisgrunnlag:* Post omfatter kontroll av stikkledning dersom en er usikker på om det er separert, dvs. det ikke er bekreftet/dokumentert ved sanitærmelding. Utføres ved å filme stikk med TV-kamera og evt. benytte farge dersom en er usikker på utførsel. Entreprenør skal skriftlig bekrefte om ledningene er korrekt separert eller ikke. Filming kan utføres fra tilkobling i grøft eller evt. innenfra.	stk		3 264,00	
10.4	**FV3.12101A** **GRØFT - UTTAK OG UTLEGGING** **Omfang:** Inkludert opplasting **Utførelse:** Uavstivet **Graveskråning:** Valgfri **Levering:** Eksterne masser *Lokalisering:* Se ledningsplan *Formål:* VA-grøft (se den enkelte underpost) *Grunnforhold:* Se den enkelte underpost *Restriksjoner:* Ikke vurdert *Bunnbredde:* Inntil 0,9m *Grøftedybde:* Se den enkelte underpost *Krav til tilbakefylling:* Iht. normalprofil grøft *Krav til komprimering:* Normal *Andre krav:* *a) Omfang og prisgrunnlag:* Tillegg for evt. opptaking av stubber og røtter langs grøft og borkjøring av overskuddsmasser skal inngå.				
10.4.1	**VA-grøft** *Grunnforhold:* Løsmasser. *Grøftedybde:* Inntil 2,5m	m		1 315,00	
10.4.2	**VA-grøft** *Grunnforhold:* Løsmasser. *Grøftedybde:* Inntil 3,5m	m		1 923,00	

Postnr	Beskrivelse	Enh	Mengde	EnhetsPris	PostPris
10.5	**FD8.52122** **KRYSSING AV EKSISTERENDE ANLEGG VED UTTAK AV LØSMASSER** Antall kryssinger **Type eksisterende anlegg:** Kabel eller kabelgruppe med opptil 5 kabler over nytt anlegg *Lokalisering:* På privat tomt, stipulert mengde *Formål:* Legging av nye vann- og avløpsledninger *Grunnforhold:* Løsmasser *Beskrivelse av eksisterende anlegg:* Strøm (lavspent), fiber, tele *Kryssingens lengde:* - *Andre krav:* Nei	stk		2 413,00	
10.6	**FD8.522221** **LANGSFØRING MED EKSISTERENDE ANLEGG VED UTTAK AV LØSMASSER** Lengde **Type eksisterende anlegg:** Kabel eller kabelgruppe med opptil 5 kabler høyere enn nytt anlegg **Type langsføring:** Rør/kabler eksponert i grøft *Lokalisering:* På privat tomt, stipulert mengde *Formål:* Legging av nye vann- og avløpsledninger *Grunnforhold for eksisterende anlegg:* Løsmasser og/eller fjell *Beskrivelse av eksisterende anlegg:* Strøm (lavspent), fiber, tele *Langsføringens lengde:* Stipulert *Andre krav:* Nei	m		122,00	
10.7	**UM1.12111321100A** **UTENDØRS VANNLEDNING – KOMPLETT – RØR AV TERMOPLAST** **Type vannledning:** Drikkevann **Materiale:** PE 100 **Plassering:** I grøft **Skjøt:** Valgfri *Lokalisering:* Stikkledninger fra kommunens grøft og fram til abonnent *Ledningsstrekk:* Stikkledninger, se ledningsplan *Nominell diameter:* Se den enkelte underpost *SDR-verdi:* SDR11 (svart med blå stripe) *Største tillatte driftstrykk (PMA):* - *Tillatt prøvingstrykk på byggeplass (PEA):* - *Andre krav:* *a) Omfang og prisgrunnlag:* Post omfatter levering, legging og montering av ledninger. Det presiseres at alle nødvendige bend både i horisontal- og vertikalplan skal inngå. Tetningsringer, pakninger, skjøtemateriell ol. skal også inngå.				
10.7.1	**Vannledning** 32 mm, PE100 kveilrør	m		26,00	

Postnr	Beskrivelse	Enh	Mengde	EnhetsPris	PostPris
10.8	**UM1.2211112211001A** **UTENDØRS AVLØPSLEDNING – KOMPLETT – TRYKKLØS – RØR AV TERMOPLAST** Lengde **Type avløpsledning:** Spillvannsledning **Materiale:** PVC-U **Plassering:** I grøft **Skjøt:** Valgfri **Pakning:** Fastsittende pakninger *Lokalisering:* Stikkledninger fra kommunens grøft og fram til abonnent *Ledningsstrekk:* Stikkledninger, se ledningsplan *Nominell diameter (DN/OD eller DN/ID):* 110mm *SN/SDR-verdi:* SN8 *Farge:* Rødbrun *Relativ deformasjon:* - *Andre krav:* *a) Omfang og prisgrunnlag:* Post omfatter levering, legging og montering av ledninger. Det presiseres at alle nødvendige bend både i horisontal- og vertikalplan skal inngå. Tetningsringer, pakninger, skjøtemateriell ol. skal også inngå. Ved bruk av avløpsbend med avvinkling større enn 15 grader bør det om mulig benyttes langbend.	m		79,00	
10.9	**UM1.2211122211001A** **UTENDØRS AVLØPSLEDNING – KOMPLETT – TRYKKLØS – RØR AV TERMOPLAST** **Type avløpsledning:** Overvannsledning **Materiale:** PVC-U **Plassering:** I grøft **Skjøt:** Valgfri **Pakning:** Fastsittende pakninger *Lokalisering:* Stikkledninger fra kommunens grøft og fram til abonnent *Ledningsstrekk:* Stikkledninger, se ledningsplan *Nominell diameter (DN/OD eller DN/ID):* Se den enkelte underpost *SN/SDR-verdi:* SN8 *Farge:* Svart *Relativ deformasjon:* - *Andre krav:* *a) Omfang og prisgrunnlag:* Post omfatter levering, legging og montering av ledninger. Det presiseres at alle nødvendige bend både i horisontal- og vertikalplan skal inngå. Tetningsringer, pakninger, skjøtemateriell ol. skal også inngå. Ved bruk av avløpsbend med avvinkling større enn 15 grader bør det om mulig benyttes langbend.				
10.9.1	**Overvannledning** 110 mm	m		169,00	

Postnr	Beskrivelse	Enh	Mengde	EnhetsPris	PostPris
10.9.2	**Overvannledning** 160 mm	m		221,00	
10.10	**SB5.214111126** **ISOLERING AV RØRLEDNINGSDELER I GRUNNEN** Areal **Rørledningsdel:** Rett rør **Isolasjonsmateriale:** Ekstrudert polystyren (XPS), plater **Tykkelse:** 50 mm *Lokalisering:* Frostutsatte ledninger på privat tomt. Stipulert mengde. *Krav til fysiske egenskaper:* Vannfast og kjøresterk. Legges normalt på tvers over ledningssonen dvs. 120cm bredde (avhengig av dybde og grunnforhold) *Dimensjon på rørledningsdel:* Varierende. Isolasjon legges i bredde 1,2m over ledningssone. *Andre krav:* Nei	m2		131,00	
10.11	**UM1.1813** **TILKOBLING PÅ RØRENDE – UTENDØRS VANNLEDNING** Antall *Lokalisering:* Tilkobling ny vannledning stikk *Utførelsesmetode:* Valgfritt *Materialtype eksisterende rørledning:* Støpejern, kobber *Materialtype ny rørledning:* PE *Dimensjon eksisterende ledning/ny ledning:* Ny ledning 32mm. Eksisterende ledning 1"-2". *Største tillatte driftstrykk (PMA):* - *Tillatt prøvetrykk på byggeplass (PEA):* - *Andre krav:* Nei	stk		1 764,00	
10.12	**UM1.1813** **TILKOBLING PÅ RØRENDE – UTENDØRS VANNLEDNING** Antall *Lokalisering:* Tilkobling ny vannledning stikk *Utførelsesmetode:* Valgfritt *Materialtype eksisterende rørledning:* PE *Materialtype ny rørledning:* PE *Dimensjon eksisterende ledning/ny ledning:* 32mm *Største tillatte driftstrykk (PMA):* - *Tillatt prøvetrykk på byggeplass (PEA):* - *Andre krav:* Nei	stk		696,00	
10.13	**UM1.281211224** **TILKOBLING PÅ RØRENDE TIL UTENDØRS AVLØPSLEDNING** Antall **Materiale eksisterende rørledning:** Betong – armert **Materiale ny rørledning:** PVC-U **Utførelsesmetode:** Overgangsdel *Lokalisering:* Diverse tilkobling eks. avløp/stikk. *Type tilkobling:* Overgang *Nominell diameter for hovedledning:* Eksist. 100-150 *Nominell diameter for ny rørledning:* Ny 110-160mm *Andre krav:* Nei	stk		764,00	

Postnr	Beskrivelse	Enh	Mengde	EnhetsPris	PostPris
10.14	**UM1.281222224** **TILKOBLING PÅ RØRENDE TIL UTENDØRS AVLØPSLEDNING** Antall **Materiale eksisterende rørledning:** PVC-U **Materiale ny rørledning:** PVC-U **Utførelsesmetode:** Overgangsdel *Lokalisering:* Diverse tilkobling eks. avløp/stikk. *Type tilkobling:* Overgang *Nominell diameter for hovedledning:* Eksist. 110-160 *Nominell diameter for ny rørledning:* Ny 110-160mm *Andre krav:* Nei	stk		613,00	
10.15	**SANITÆRMELDING** Entreprenøren skal levere sanitærmelding (ferdigmelding) for utførte VA-anlegg til Steinkjer Kommune. Det vises til kommunens sanitærreglement.	stk		535,00	

Postnr	Beskrivelse	Enh	Mengde	EnhetsPris	PostPris
10.16	**UU1.819A** **INNMÅLING AV UTENDØRS RØRLEDNINGSANLEGG** Antall meter rør **Type rørledning:** VA-ledninger *Lokalisering:* Private stikkledninger *Ledningsstrekk:* Private stikk *Type og dimensjon på rørledning:* Se VA-plan *Dokumentasjon:* Sosi *Andre krav:* *a) Omfang og prisgrunnlag:* Innmåling av ledningsanlegget omfatter følgende punkt for både hovedledninger og stikkledninger: •Senter lokk for kummer og sluk •Stoppekraner, avgreninger, endepunkt, tilknytningspunkt og overgang i dimensjon/ledningstype. •Retningsendringer i horisontal og vertikalplanet. •Innmåling av ledninger skal skje i åpen grøft •Trykkledninger: utvendig topp rør •Selvfallsledninger: Innvendig bunn rør Dersom ledningen legges i bue skal det måles inn ledningspunkt med så kort mellomrom at avstanden mellom ledning og rett linje mellom innmålte punkt ikke blir større enn 1,0 meter. •Kryssingspunkt med bestående ledninger. •Start og stopp punkt for nærføring med eksisterende ledninger og kabler. Alle innmålinger skal være med x, y og z koordinat i Euref 89 UTM sone 32 og NN2000. Nøyaktighetskrav +/- 10 cm i side og 2 cm i høyde. Koordinater leveres digitalt i kof- og sosi-format. I fila skal det benyttes korrekte SOSI-koder. Kummer skal navngis iht. tildelt navn i plantegninger og skal harmonere med navn i ferdigtegning. Temakodeliste kan fås hos kommunen. Avregnes etter antall meter rør som skal måles inn.	m		23,00	
10.17	**OPPUSSING ETTER GRAVING**				
10.18	**FS2.322032122** **UTLEGGING AV LØSMASSER I LAG – VOLUM** Prosjektert anbrakt volum **Type lag:** Forsterkningslag **Type masse/sortering:** 22/120 **Levering av masser:** Eksterne masser **Komprimering:** Normal komprimering **Kontroll av komprimering:** Normal kontroll *Lokalisering:* Gårdsplass *Underlag:* Traubunn/fiberduk *Tykkelse:* 30cm *Andre krav:* Nei	m3		362,00	

Postnr	Beskrivelse	Enh	Mengde	EnhetsPris	PostPris
10.19	**FS2.323216122A** **UTLEGGING AV LØSMASSER I LAG – VOLUM** Prosjektert anbrakt volum **Type lag:** Bærelag av knust berg, Fk **Type masse/sortering:** 0/32 **Levering av masser:** Eksterne masser **Komprimering:** Normal komprimering **Kontroll av komprimering:** Normal kontroll *Lokalisering:* Gårdsplass *Underlag:* Forsterkningslag *Tykkelse:* 15cm *Andre krav:* *a) Omfang og prisgrunnlag:* Inkludert nødvendig avretting/forkiling med finere masser i topp.	m3		461,00	
10.20	**FS2.323214122A** **UTLEGGING AV LØSMASSER I LAG – VOLUM** Prosjektert anbrakt volum **Type lag:** Bærelag av knust berg, Fk **Type masse/sortering:** 0/16 **Levering av masser:** Eksterne masser **Komprimering:** Normal komprimering **Kontroll av komprimering:** Normal kontroll *Lokalisering:* Gårdsplass *Underlag:* Forsterkningslag/fjell *Tykkelse:* 5cm *Andre krav:* *a) Omfang og prisgrunnlag:* Inkludert nødvendig avretting/forkiling med finere masser i topp.	m3		400,00	
10.21	**FF1.2305** **AVRETTING UTEN TILFØRING AV MASSER** Areal **Overflate:** Traubunn **Tillatt høydeavvik:** Uspesifisert **Tillatt planhetsavvik:** ± 50 mm *Lokalisering:* Evt. avretting av toppdekke *Masser i underlaget:* Løsmasser *Andre krav:* Nei	m2		54,00	
10.22	**JH2.11615119A** **VARMPRODUSERT ASFALTDEKKE** Areal **Formål:** Innkjørsel **Asfalttype:** Agb **Nominell steinstørrelse:** 11 **Lag:** Slitelag **Belastning:** ÅDT < 300 **Tykkelse:** 50mm *Lokalisering:* Kommer til anvendelse dersom noen ønsker asfaltert gårdsplass. *Bindemiddel:* - *Steinkvalitet:* - *Andre krav:* *a) Omfang og prisgrunnlag:* Inklusive avslutning mot kummer, kantstein, mur, bygning og andre elementer. Stipulerte mengder.	m2		359,00	

Postnr	Beskrivelse	Enh	Mengde	EnhetsPris	PostPris
10.23	**KD1.511404A** **UTENDØRS BELEGG AV BELEGNINGSSTEIN AV BETONG** Areal **Settelag:** Knuste steinmaterialer 0/8 **Slitasjemotstand:** Ingen krav **Fugemateriale:** Knuste steinmaterialer 0/2 *Lokalisering:* Kristofer Uppdals gate 4, Eirik Jarls gate 27 *Underlag under settelag:* Ikke kjent *Materialspesifikasjon:* Tromlet betongstein type Asak Herregård eller tilsvarende *Flater:* Eksisterende belegningsstein *Dimensjon:* Eksisterende belegningsstein *Leggemønster:* Som opprinnelig *Andre krav:* a) *Omfang og prisgrunnlag:* Post omfatter nødvendig opptaking og mellomlagring av eksisterende stein. Stein som blir skadet under anlegget skal erstattes med tilsvarende steintype. Inkl. nødvendig avretting, komprimering og etablering av nytt settelag etter graving og legging av stein i samme mønster som tidligere. 	m2		720,00	
10.24	**KD1.511404A** **UTENDØRS BELEGG AV BELEGNINGSSTEIN AV BETONG** Areal **Settelag:** Knuste steinmaterialer 0/8 **Slitasjemotstand:** Ingen krav **Fugemateriale:** Knuste steinmaterialer 0/2 *Lokalisering:* Uspesifisert, stipulert mengde *Underlag under settelag:* Ikke kjent *Materialspesifikasjon:* Ny stein: Asak herregård eller tilsvarende *Flater:* Asak herregård eller tilsvarende *Dimensjon:* 20x13,5x5 eller tilsvarende *Leggemønster:* Forband *Andre krav:* a) *Omfang og prisgrunnlag:* Komplett utførelse inkl. nødvendig avretting, komprimering og etablering av nytt settelag etter graving og legging av ny stein.	m2		820,00	

Postnr	Beskrivelse	Enh	Mengde	EnhetsPris	PostPris
10.25	**FS2.29999180** **UTLEGGING AV LØSMASSER I LAG – AREAL** Prosjektert areal **Type lag:** Singel til gårdsplass **Type masse/sortering:** 8/12 eller lignende fraksjon til bruk som toppdekke/hagesingel på gårdsplass **Levering av masser:** Eksterne masser **Komprimering:** Ingen komprimering **Kontroll av komprimering:** Uspesifisert *Lokalisering:* VA-grøft over privat gårdsplass og privat veg *Underlag:* Bærelag *Tykkelse:* Gjennomsnitt 7cm *Andre krav:* Nei	m2		155,00	
10.26	**KB8.21** **FLYTTING AV PLANTE** Antall busker *Lokalisering:* Uspesifisert. Stipulert mengde. *Type plante:* Lauvfellende busker type rips, syrin ol. *Beskrivelse av planten:* Lauvfellende *Hentested:* På stedet *Metode:* Omfatter midlertidig opptaking, mellomlagring og reetablering av planter *Flytteprosess:* Planter behandles skånsomt for å unngå skader og slik at røtter ikke tørker ut (om nødvendig må plante nedklippes før oppgraving og rotsystem pakkes inn (avhengig av varighet og værforhold) og sjokkvannes etter nedsetting). *Tidspunkt:* Valgfritt *Andre krav:* Nei	stk		515,00	
10.27	**KB8.21** **FLYTTING AV PLANTE** Løpemeter hekk *Lokalisering:* Uspesifisert. Stipulert mengde. *Type plante:* Løvfellende hekk, div. typer. *Beskrivelse av planten:* Løvfellende *Hentested:* På stedet *Metode:* Omfatter midlertidig opptaking, mellomlagring og reetablering av planter *Flytteprosess:* Planter behandles skånsomt for å unngå skader og slik at røtter ikke tørker ut (om nødvendig må plante nedklippes før oppgraving og rotsystem pakkes inn (avhengig av varighet og værforhold) og sjokkvannes etter nedsetting). *Tidspunkt:* Valgfritt *Andre krav:* Nei	lm		172,00	
10.28	**KB2.21132** **VEKSTJORD PÅ TERRENG, MOLDHOLDIG** Areal **Formål:** Grasplen **Lagtykkelse:** 20 cm *Lokalisering:* Uspesifisert. Stipulert mengde. *Andre krav:* Nei	m2		111,00	

Postnr	Beskrivelse	Enh	Mengde	EnhetsPris	PostPris
10.29	**KB4.50** **GRASDEKKE** Areal **Formål:** Grasplen **Metode:** Valgfri *Lokalisering:* Uspesifisert. Stipulert mengde. *Frøblanding:* Vanlig frøblanding tilpasset området, uten ugress. *Frømengde per m2:* Normalt *Dokumentasjon:* Ikke vurdert. *Andre krav:* Nei	m2		26,00	

10 Stikkledninger, private:

Utskriftsdato: 19.05.2025

Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer
Telefon: 74 16 90 00

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	**Gårdsnr.**	192	**Bruksnr.**	256	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Johan Bojers gate 9, 7713 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 6 m^2 **KPAngittHensyn** Bevaring kulturmiljø **KPHensynsonenavn** H570_7
	Delareal 6 m^2 **Arealbruk** Friområde,Nåværende
	Delareal 542 m^2 **Arealbruk** Boligbebyggelse,Nåværende

Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 192/256
Adresse: Johan Bojers gate 9
Utskriftsdato: 19.05.2025
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
- Båndleggінggrense
- Båndlegging etter andre lover - nåværende
- Detaljeringgrense
- Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
- Bestemmelseområde
- Bestemmelsegrense
- Boligbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- Friområde - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Abc Påskrift områdenavn

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 eigedom (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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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

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

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

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

aktiv. + SOS BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.
Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig forbudgiver 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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Johan Bojers gate 9
7713 STEINKJER

Oppdragsnummer:

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Hallvard Riseth Fjone

Telefon: 902 39 113
E-post: hallvard.riseth.fjone@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: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn:		Navn:	
Fødselsnr. (11 siffer):		Fødselsnr. (11 siffer):	
Adresse:		Adresse:	
Postnr.:	Sted:	Postnr.:	Sted:
Tlf.:	E-post:	Tlf.:	E-post:
Dato.:	Sign:	Dato.:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.

Tar deg videre