



aktiv.

Nordvegen 972, 7718 STEINKJER

Ogndal - Enebolig i landlige og fredfulle omgivelser. Romslig selveiertomt. Hoveddelen på en flate. Garasje. 3 soverom



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 490 000,-
Omkostn.: Kr 38 600,-
Total ink omk.: Kr 1 528 600,-
Selger: Ida Austheim Hellem
Olav Gundersen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1972
BRA-i/BRA Total 191/242 kvm
Tomtstr.: 992.2 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 160, bnr. 29
Oppdragsnr.: 1708250005

Din nye bolig?

Velkommen til Nordvegen 972!

Innholdsrik enebolig med garasje. Landlig beliggenhet i naturskjønne omgivelser. Flott utgangspunkt for jakt, fiske og friluftsliv i skog og fjell. Elva renner like nedenfor boligen.

Praktisk bolig med hoveddelen på en flate.

God utsikt.

Ca 20 min kjøring til sentrum.

Romslig selveiertomt.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	34
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	70
Energiattest	75
Nabolagsprofil	81
Tegninger mottatt fra kommunen	83
Vedtak fra kommunen	89
Godkjenning enebolig og garasje	94
Kommunale avgifter	95
Grunnkart	96
Kommuneplankart	97
Planopplysninger	99
Budskjema	106

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 191 m²

BRA - e: 51 m²

BRA totalt: 242 m²

TBA: 4 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 88 m²

1. etasje

BRA-i: 103 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

4 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 51 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Deler av arealet i vedbod i/ved garasjen er ikke målbar pga. takhøyde under 190cm.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

992.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 992kvm.

Tomten er opparbeidet med plen og noe beplantning.

Selger har kjøpt tilleggstomt som har gnr. 160, bnr. 58. Skjøte er ikke tinglyst og selger har således ikke hjemmel til denne tomten pt. Tomten er på 193 kvm. Forholdet vil bli ordnet av selger før overtakelse.

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

Eiendommen ligger på Hyllbrua, ca 21 km fra Steinkjer sentrum.

Spredt bebyggelse. Landlig og pent beliggende, elva like nedenfor, flotte tur- og fjellområder i nærheten.

Adkomst

Beliggende ved Hyllbrua i Ogndal. Ta av RV 762, kjør over brua. Ta første vei til høyre. Boligen ligger da på venstre side av veien.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Vålen barnehage (1-5 år) 1 km

Røysing barnehage (0-5 år) 11.9 km

Skoler

Ogndal skole (1-7 kl.) 12 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 21 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 24.3 km

Steinkjer vgs. 21 km

Mære landbruksskole 33.9 km

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av garasjen, kun en enkel arealoppmåling.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 06.02.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Feil på vannpumpe, skiftet av Steinkjer kommune ca. 2008

Arbeid utført av: Steinkjer kommune

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

Beskrivelse: Kom inn fukt ved vindu under snøsmelting, drenering ble gjort i 2018-19, mur avrettet og tettet igjen vindu da dette ikke var oppholdsrom. Kjesbu maskin byttet drenering. Det var i 2022 fukt i et av kjellerrommene grunnet mangel på ventiler. Ventil ble satt inn og det har ikke vært noen tegn til fukt siden da.

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: Det var fyringsforbud på ovnen nede da panel var for nært ovn. Ovn nede er nå fjernet.

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

Beskrivelse: Ble reparert samtidig som drenering i 2018-19. Vinduer og sprekker ble tettet og ordnet for å hindre vann fra å komme inn igjen.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Veranda 2021. Ytterdør og sidevindu byttet i 2022. Ett soveromsvindu byttet i 2022, samt bordkledning under soveromsvinduet, og bordkledning under et stuevindu.

Pkt. 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)? Ja

Beskrivelse: Kjøpt på 193 kvm tomt i 2022.

Innhold

Kjeller:

2 kjellerstuer. Bod og stor bod/lagerrom.

1. etasje:

Vindfang, 2 ganger, toalettrom, vaskerom, bad, trapperom, 3 soverom, stue og kjøkken.
Bod.

Garasje:

Garasje, bod og vedbod.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling.

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

Anbefalte tiltak:

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Rom under terreng

Oppsummering:

Det er ikke foretatt hulltaking. Piggmåling er gjort i nedre del av panel på vegger, og i lekt på gulv i eksisterende hull i gulv ved vegg (ved varmepumpe).

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering.

Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent (fibermettet trevirke). Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det ble målt fuktinnhold i trevirke over fibermetning i gulvlekt ved vegg. Det ble målt en vektprosent på 46.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga. at denne hindrer uttørking.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Fuktsikringstiltak må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering:

Karmer er værslitte.

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Låsekasser på flere innvendige dører er litt slitt, så vrider «henger» litt ved åpning/lukking.

Beslag mangler oppbrett på sidene for å hindre at vann kommer inn i konstruksjonen.

Nye vinduer gis TG-1 (fra 2020 og nyere).

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utbedring av beslag anbefales.

Med tanke på forventet brukstid nærmer tiden seg for utskiftninger på flere av vinduene.

Yttervegger

Oppsummering:

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Kledningen er stedvis værslitt og generelt slitt.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er stedvis manglende/dårlig tetting mot mus.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering:

Det registreres forholdsvis store mengder muselort.

Tiltenkt luftespalte ved raft er stedvis redusert.

Anbefalte tiltak:

På grunn av at det er observert forholdsvis store mengder muselort bør det foretas nærmere undersøkelser for å få klarhet i omfanget av mus i boligen, da det er vanskelig å fastslå uten grundige undersøkelser.

Tiltak mot mus anbefales iverksatt/videreført.

Luftespalter ved raft som er noe reduserte/sammenklemte bør utbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering:

Det registreres drypplekkasjer fra takrenner.

Nedløp er dårlig festet til vegg.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av drypplekkasjer anbefales.

Nedløp må festes bedre til vegg.

Taktekking

Oppsummering:

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er foretatt en visuell inspeksjon fra bakkenivå da det ikke var satt opp stige. Det er ikke oppdaget feil/mangler på tekking og/eller beslag, men en inspeksjon fra bakkenivå har sine begrensninger og uoppdagede feil/mangler kan forekomme.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak:

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Med tanke på alder på tekking og undertak nærmer det seg tid for bytte, men når det blir nødvendig er det vanskelig å si noe om. Tekking og undertak anbefales derfor jevnlig kontrollert.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Kjellergulv er ikke kontrollerte for retingsavvik da det er enten støpte grove gulv eller et grovt tregulv.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue. Avviket er målt til 24 mm.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering:

Anmerkninger som er registrert i rapport fra Brannvesenet midt IKS:

1. Dårlig gjenmurt hull i skorstein etter tidligere røykrør må tettes på godkjent måte.

Det er 3 stk. hull som er for dårlig tettet på innsiden av skorsteinen i kjeller. Det stikker glava inn i skorsteinen fra to av hullene, og det står igjen et røykrør fra tidligere ildsted på kjellerstue som bør fjernes før hullet tettes på godkjent måte.

2. Det mangler røykvarsler i kjeller. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en røykvarsler i hver etasje. Røykvarsler er i ettertid montert. Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken, noe som begrenser inspeksjonen. Det var fra bakken ikke synlige avvik, men det betyr ikke at det kan avdekkes avvik ved en kontroll foretatt på taket.

Anbefalte tiltak:

Punkt 1 i rapport fra Brannvesenet midt IKS må utbedres.

Nærmere kontroll av pipe over tak anbefales utført når det er mulig.

Toalettrom

Oppsummering:

WC og servant fra byggeår.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Trapp

Oppsummering:

Åpninger mellom rekkverksspiler og opptrinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn.

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av enkel spilevegg som rekkverk, og ikke utbedring av andre avvik.

Avløpsrør

Oppsummering:

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og potensielt utsatt for frost.

Anbefalte tiltak:

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

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 ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999, bortsett fra på målerbytte gjennomført i 2018.

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Anbefalte tiltak:

Samsvarserklæringer på utført arbeid bør fremskaffes om det er mulig.

Kursfortegnelse må oppdateres.

Med bakgrunn i de registrerte avvik og anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmesentral: Varmepumpe i kjeller

Oppsummering:

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

Varmepumpen fungerer pr i dag som tiltenkt.

Anbefalte tiltak:

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

Varmesentral

Oppsummering:

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

Varmepumpen fungerer på befaringen som tiltenkt.

Anbefalte tiltak:

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

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater:

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og det er derfor ikke mulig å nøyaktig måle fall helt bort til sluk, men det registreres tilstrekkelig fall mot slukens plassering.

Vindu er plassert i våtsone, men det er etablert dusjkabinett, så risikoen for fukt på vinduet er liten.

Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å fortsatt bruke dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det er ikke tettet mellom bakenforliggende plater og tunne våtromsplater i nedre kant, noe som øker risikoen for fuktopptrekk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.
Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er fuktskader pga. vannsøl, på baderoms innredningen.

Det registreres skader på dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Dusjkabinett bør skiftes.

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Forhold som har fått TG3:

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Deler av grunnmuren er innvendig innkledd og ikke tilgjengelig for kontroll.

Det er i egenerklæringen opplyst om at riss/sprekker i grunnmurens utside ble utbedret samtidig som dreneringen ble skiftet i 2018/2019. Det registreres riss/sprekker i grunnmuren.

Det registreres store skjevheter i grunnmuren inne på den store boden i kjelleren på grunn av jordpress.

Det er støpt innvendige støttemurer for å ta av for trykkbelastningen på grunnmuren.

Om utviklingen av

forholdet er stanset er ukjent.

Anbefalte tiltak:

Tilstandsgrad 3 er satt da NS3600 er tydelig på at store sprekker i grunnmur er TG-3.

Det opplyses om at det allerede er foretatt tiltak for å utbedre avviket med 2 stk innvendig støpte støttemurer. Om det hadde vært dokumentert at tiltakene har stoppet utviklingen kunne tilstandsgrad 2 blitt satt, men da det ikke er dokumentert at utviklingen av forholdet er stanset settes likevel tilstandsgrad 3.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Jevnlige målinger må gjennomføres for kontroll.

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak om det viser seg at forholdet fortsatt ikke er stabilt.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad.

Lovlighet:

Boligen er tilbygd på stuen. Om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent.

Deler av kjelleren er innredet til kjellerstuer av tidligere eier. De fremstår pr i dag som

uferdige da nåværende eier har gjort noe arbeider på rommene. Det er ukjent om dette er byggesøkt og godkjent.

Det er ikke tilstrekkelig godkjente rømningsveier fra kjellerstuer da vinduene er for små og for høyt opp på veggen til at de er godkjente som rømningsveg. Eneste rømningsveg er opp trapp.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 06.02.2025. 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

Tiltak etter byggeår:

2006 - Servant på bad ble skiftet. Arbeid utført av Rørleggerfirma Skatland. Opplyst i egenerklæring.

2008 - Vannpumpe ble skiftet. Arbeid utført av Steinkjer kommune. Opplyst i egenerklæring.

2018/2019 - Dreneringen ble skiftet. Arbeid utført av Kjesbu maskin. Opplyst i egenerklæringen.

Utvendige riss/sprekker i grunnmuren ble utbedret samtidig som dreneringen ble skiftet. Opplyst i egenerklæringen.

2021 - Veranda. Opplyst i egenerklæringen

2022 - Ytterdør og sidevindu byttet i 2022. Ett soveromsvindu byttet i 2022. Ny bordkledning under soveromsvinduet og ny bordkledning under et stuevindu. Opplyst i egenerklæringen.

Parkering

Parkering på egen gårdsplass og i enkel garasje. Privat adkomst hvor eierselv står for brøyting, strøing og vedlikehold

Forsikringsselskap

Fremtind

Polisenummer

26073058

Diverse

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

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

Garasje står over tomtegrense, ingen tinglyst rett, kjøpers risiko og ansvar.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Det er anmerkninger fra Brannvesenet Midt IKS etter kontraoll 28.01.25, se pkt.

"Offentligrettslige forhold".

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

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 490 000

Kommunale avgifter

Kr 18 688

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt renovasjonsgebyr.

Eiendommen har vannmåler.

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 1717 m3. Målerstanden er stipulert pga. manglende avlesning.

Totalt utfakt. forskudd 2025: 0 m3

Årsgebyr for feiing og tilsyn kr. 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 primær

Kr 482 854

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 931 416

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 160, bruksnummer 29 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er anmerket fra Brannvesenet Midt IKS ved kontroll 28.01.2025:

1. Dårlig gjenmurt hull i skorstein etter tidligere røykrør må tettes på godkjent måte.

Det er 3 stk. hull som er for dårlig tettet på innsiden av skorsteinen i kjeller. Det stikker glava inn i skorsteinen fra to av hullene, og det står igjen et røykrør fra tidligere ildsted på kjellerstue som bør fjernes før hullet tettes på godkjent måte.

2. Det mangler røykvarsler i kjeller. Forskrift om brannforebygging av 17. desember

2015 §7, krever minimum en røykvarsler i hver etasje.

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/160/29:

12.06.1973 - Dokumentnr: 3674 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:160 Bnr:12

01.01.2018 - Dokumentnr: 64010 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:160 Bnr:29

01.01.2020 - Dokumentnr: 880297 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:160 Bnr:29

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på boligen datert 12.03.1974.

Det er i den ferdigattesten anmerket følgende forhold:

Kjøkkenventilator er ikke montert.

Det gjenstår en del arbeide i kjeller, deriblant oppføring av støttemurer.

Kanaler på mørkloft må isoleres.

Utvendige grunnmur mangler puss.

Det foreligger godkjenning av garasje datert 24.11.1972 og ferdigattest datert 29.08.1977.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.03.1974.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag, Nåværende.

Kopi av kart og bestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket

må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

38 600 (Omkostninger totalt)

54 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

57 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 528 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 544 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 547 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 600

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 49.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 4 500 Tilretteleggingsgebyr
- 1 875 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 500 Utlegg fotograf
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 89 550

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

Oppdragsansvarlig

Tomas Høin

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

13.06.2025



















Plantegning

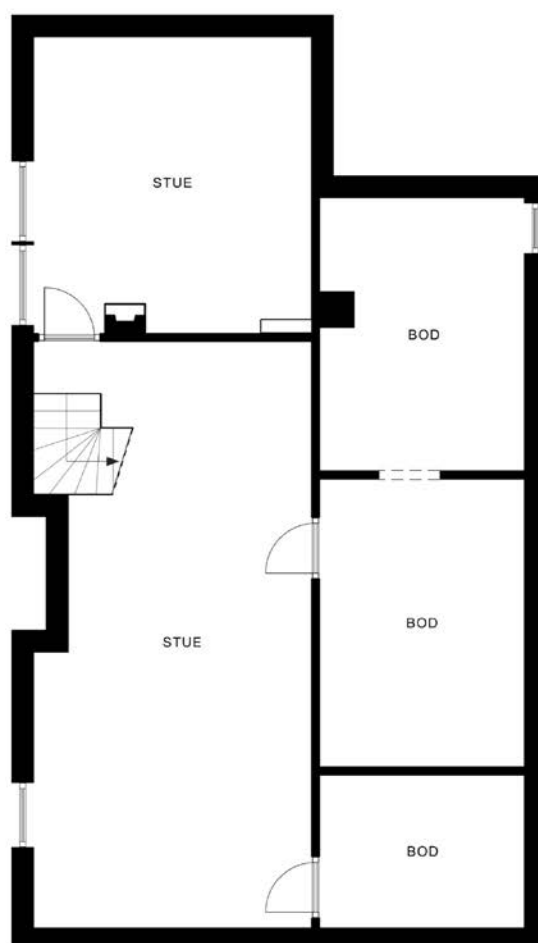


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

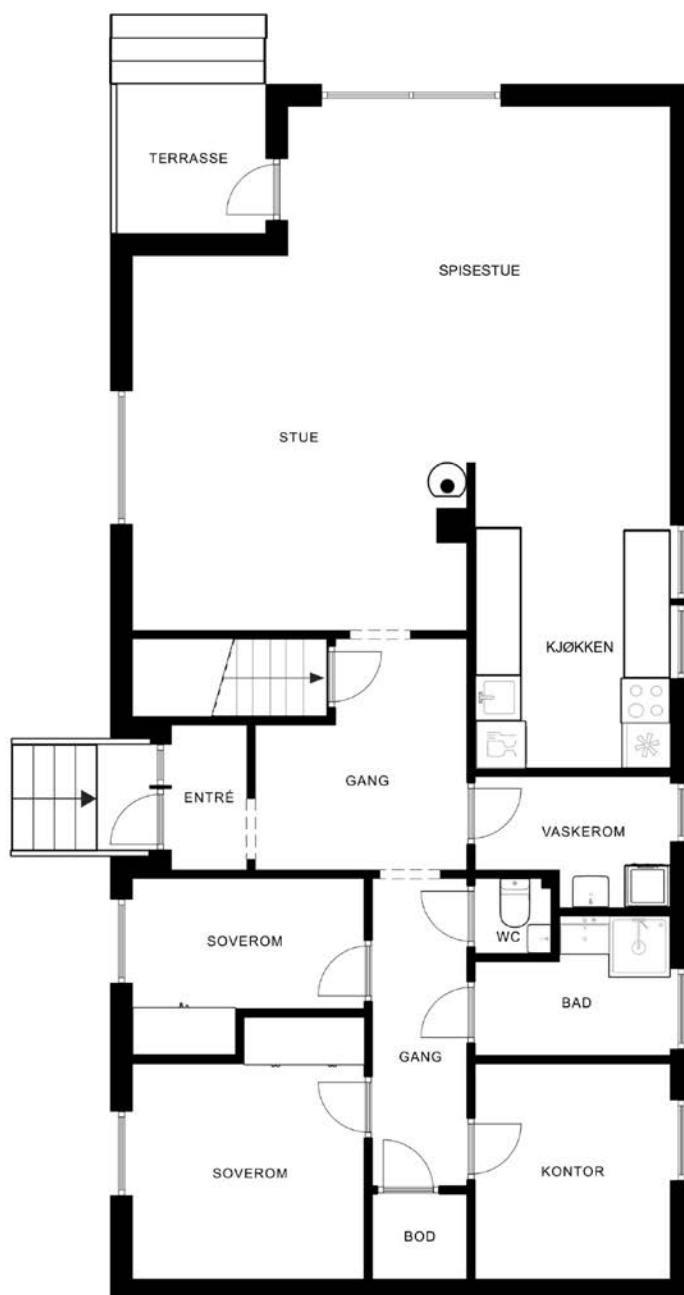


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



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



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Nordvegen 972 7718 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1974

BRA: 191 m²

BRA-i: 191 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

8

TG-2

22

TG-3

1

TG-IU

1

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26927>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Deler av grunnmuren er innvendig innkledd og ikke tilgjengelig for kontroll.

Det er i egenerklæringen opplyst om at riss/sprekker i grunnmurens utside ble utbedret samtidig som dreneringen ble skiftet i 2018/2019.

Det registreres riss/sprekker i grunnmuren.

Det registreres store skjevheter i grunnmuren inne på den store boden i kjelleren på grunn av jordpress. Det er støpt innvendige støttemurer for å ta av for trykkbelastningen på grunnmuren. Om utviklingen av forholdet er stanset er ukjent.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 3 er satt da NS3600 er tydelig på at store sprekker i grunnmur er TG-3. Det opplyses om at det allerede er foretatt tiltak for å utbedre avviket med 2 stk innvendig støpte støttemurer. Om det hadde vært dokumentert at tiltakene har stoppet utviklingen kunne tilstandsgrad 2 blitt satt, men da det ikke er dokumentert at utviklingen av forholdet er stanset settes likevel tilstandsgrad 3.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Jevnlige målinger må gjennomføres for kontroll.

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak om det viser seg at forholdet fortsatt ikke er stabilt.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling.

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

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Terrenget må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er ikke foretatt hulltaking. Piggmåling er gjort i nedre del av panel på vegger, og i lekt på gulv i eksisterende hull i gulv ved vegg (ved varmepumpe).

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12 vektprosent.

Akseptabelt fukttinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering.

Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent (fibermettet trevirke). Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Det måles et fukttinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det ble målt fukttinnhold i trevirke over fibermetning i gulvlekt ved vegg. Det ble målt en vektprosent på 46.

Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales.

Fuksamringstiltak må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Låsekasser på flere innvendige dører er litt slitt, så vrider «henger» litt ved åpning/lukking.

Beslag mangler oppbrett på sidene for å hindre at vann kommer inn i konstruksjonen.

Nye vinduer gis TG-1 (fra 2020 og nyere).

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utbedring av beslag anbefales.

Med tanke på forventet brukstid nærmer tiden seg for utskiftinger på flere av vinduene.

Yttervegger

Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Kledningen er stedvis værslitt og generelt slitt.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det er stedvis manglende/dårlig tetting mot mus.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres forholdsvis store mengder muselort.

Tiltenkt luftespalte ved raft er stedvis redusert.

Anbefalte tiltak

På grunn av at det er observert forholdsvis store mengder muselort bør det foretas nærmere undersøkelser for å få klarhet i omfanget av mus i boligen, da det er vanskelig å fastslå uten grundige undersøkelser.

Tiltak mot mus anbefales iverksatt/videreført.

Luftespalter ved raft som er noe reduserte/sammenklemt bør utbedres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres drypplekkasjer fra takrenner.

Nedløp er dårlig festet til vegg.

Anbefalte tiltak

Utbedring av drypplekkasjer anbefales.

Nedløp må festes bedre til vegg.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er foretatt en visuell inspeksjon fra bakkenivå da det ikke var satt opp stige. Det er ikke oppdaget feil/mangler på tekking og/eller beslag, men en inspeksjon fra bakkenivå har sine begrensninger og uoppdagede feil/mangler kan forekomme.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Med tanke på alder på tekking og undertak nærmer det seg tid for bytte, men når det blir nødvendig er det vanskelig å si noe om. Tekking og undertak anbefales derfor jevnlig kontrollert.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Kjellergulv er ikke kontrollerte for rettingsavvik da det er enten støpte grove gulv eller et grovt tregulv

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue. Avviket er målt til 24 mm.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Anmerkninger som er registrert i rapport fra Brannvesenet midt IKS:

1. Dårlig gjenmurt hull i skorstein etter tidligere røykrør må tettes på godkjent måte. Det er 3 stk. hull som er for dårlig tett på innsiden av skorsteinen i kjeller. Det stikker glava inn i skorsteinen fra to av hullene, og det står igjen et røykrør fra tidligere ildsted på kjellerstue som bør fjernes før hullet tettes på godkjent måte.
2. Det mangler røykvarsler i kjeller. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en røykvarsler i hver etasje. Røykvarsler er i ettertid montert.

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken, noe som begrenser inspeksjonen. Det var fra bakken ikke synlige avvik, men det betyr ikke at det kan avdekkes avvik ved en kontroll foretatt på taket.

Anbefalte tiltak

Punkt 1 i rapport fra Brannvesenet midt IKS må utbedres.

Nærmere kontroll av pipe over tak anbefales utført når det er mulig.

Toalettrom

Oppsummering

WC og servant fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Trapp

Oppsummering

Åpninger mellom rekkverksspiller og opptrinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn.

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av enkel spilevegg som rekkverk, og ikke utbedring av andre avvik.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og potensielt utsatt for frost.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999, bortsett fra på målerbytte gjennomført i 2018.

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæringer på utført arbeid bør fremskaffes om det er mulig.

Kursfortegnelse må oppdateres.

Med bakgrunn i de registrerte avvik og anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmesentral: Varmepumpe i kjeller

Oppsummering

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

Varmepumpen fungerer pr i dag som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

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

Varmesentral

Oppsummering

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

Varmepumpen fungerte på befaringen som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og det er derfor ikke mulig å nøyaktig måle fall helt bort til sluk, men det registreres tilstrekkelig fall mot slukens plassering.

Vindu er plassert i våtsone, men det er etablert dusjkabinett, så risikoen for fukt på vinduet er liten.

Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt bruke dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det er ikke tett mellom bakenforliggende plater og tunne våtromsplater i nedre kant, noe som øker risikoen for fuktopptrekk.

Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det registreres skader på dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjkabinett bør skiftes.

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Bygningsdeler med TG-IU

Krypkjeller

Oppsummering

Det er etablert en krypkjeller under tilbygg på stue. Det er etablert 2 ventiler i ringmuren.

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjeller bør etableres og en kontroll bør gjennomføres.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Boligen er tilbygd på stuen. Om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent.

Deler av kjelleren er innredet til kjellerstuer av tidligere eier. De fremstår pr i dag som uferdige da nåværende eier har gjort noe arbeider på rommene. Det er ukjent om dette er byggesøkt og godkjent.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Det er ikke tilstrekkelig godkjente rømningsveier fra kjellerstuer da vinduene er for små og for høyt opp på veggen til at de er godkjente som rømningsveg. Eneste rømningsveg er opp trapp.

Det er skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
6.2.2025

Rapportdato
12.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Ida Austheim Hellem**
Navn: **Olav Gundersen**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**
Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Berg** Telefon: **41301188**
Firma: **Norconsult Norge AS** Epost: **tommy.berg@norconsult.com**
Adresse: **Kongens gate 27, 7713 Steinkjer**

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, 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.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Nordvegen 972, 7718 Steinkjer**
Kommunenr: **5006** Gårdsnr: **160** Bruksnr: **29** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1974 - Tatt fra ferdigattest.**
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

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

Det er ikke foretatt en tilstandsvurdering av garasjen, kun en enkel arealoppmåling.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2006	Servant på bad ble skiftet. Arbeid utført av Rørleggerfirma Skatland. Opplyst i egenerklæring.	Nei
2008	Vannpumpe ble skiftet. Arbeid utført av Steinkjer kommune. Opplyst i egenerklæring.	Nei
2018/2019	Dreneringen ble skiftet. Arbeid utført av Kjesbu maskin. Opplyst i egenerklæringen. Utvendige riss/sprekker i grunnmuren ble utbedret samtidig som dreneringen ble skiftet. Opplyst i egenerklæringen.	Nei
2021	Veranda. Opplyst i egenerklæringen.	Nei

2022	Ytterdør og sidevindu byttet i 2022. Ett soveromsvindu byttet i 2022. Ny bordkledning under soveromsvinduet og ny bordkledning under et stuevindu. Opplyst i egenerklæringen.	Nei
------	---	-----

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	191	191	0	0	4
Garasje	51	0	51	0	0
Totalt m²	242	191	51	0	4

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	88	88	0	0	0
1. etasje	103	103	0	0	4
Totalt m²	191	191	0	0	4

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	88	49	39	2 kjellerstuer.	Bod og stor bod/lagerrom.
1. etasje	104	102	2	Vindfang, 2 ganger, toalettrom, vaskerom, bad, trapperom, 3 soverom, stue og kjøkken.	Bod.
Totalt m²	192	151	41		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	51	0	51	0	0
Totalt m²	51	0	51	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	51	0	51		Garasje, bod og vedbod.
Totalt m²	51	0	51		

Kommentar til arealberegning

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Deler av arealet i vedbod i/ved garasjen er ikke målbar pga takhøyde under 190cm.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dreneringen er i egenerklæringen opplyst skiftet i 2018/2019. Arbeid er opplyst utført av Kjesbu maskin.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ukjent
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det observeres ingen fuktskader, men det måles et fuktinnhold opp i mot faregrensen for en skadeutvikling.	
Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.	
Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-3**

Deler av grunnmuren er innvendig innkledd og ikke tilgjengelig for kontroll.

Det er i egenerklæringen opplyst om at riss/sprekker i grunnmurens utside ble utbedret samtidig som dreneringen ble skiftet i 2018/2019.

Det registreres riss/sprekker i grunnmuren.

Det registreres store skjevheter i grunnmuren inne på den store boden i kjelleren på grunn av jordpress. Det er støpt innvendige støttmurer for å ta av for trykkbelastningen på grunnmuren. Om utviklingen av forholdet er stanset er ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Tilstandsgrad 3 er satt da NS3600 er tydelig på at store sprekker i grunnmur er TG-3. Det opplyses om at det allerede er foretatt tiltak for å utbedre avviket med 2 stk innvendig støpte støttmurer. Om det hadde vært dokumentert at tiltakene har stoppet utviklingen kunne tilstandsgrad 2 blitt satt, men da det ikke er dokumentert at utviklingen av forholdet er stanset settes likevel tilstandsgrad 3.

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling. Jevnlige målinger må gjennomføres for kontroll.

Det kan ikke utelukkes behov for tiltak om det viser seg at forholdet fortsatt ikke er stabilt.

Utbedringskostnader**Ingen umiddelbar kostnad**

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller**TG-IU**

Det er etablert en krypkjeller under tilbygg på stue. Det er etablert 2 ventiler i ringmuren.

Krypkjelleren har ingen adkomst. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Adkomst til krypkjeller bør etableres og en kontroll bør gjennomføres.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng

Delvis innredet

Kjelleren er innredet til boligformål og boden.

Det opplyses om at de to rommene som er brukt som kjellerstuer fremstår som uferdige. Den ene kjellerstuen mangler gulv, og den andre kjellerstuen har et grovt tregulv og rupanel i himlingen.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Deler av kjelleren er innredet etter byggeår, men det er ukjent når.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Nei
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Ja
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det er ikke foretatt hulltaking. Piggmåling er gjort i nedre del av panel på vegger, og i lekt på gulv i eksisterende hull i gulv ved vegg (ved varmepumpe). Fukt oppgis i vektprosent i treverk. Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene? Tørt: Fukttinnhold under 12 vektprosent. Akseptabelt fukttinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering. Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille Vått: Over 27 vektprosent (fibermettet trevirke). Fare for all sopp og skadedyr, kondensering. Det måles et fukttinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det ble målt fukttinnhold i trevirke over fibermetning i gulvlekt ved vegg. Det ble målt en vektprosent på 46. Det registreres feil oppbygging av utlektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utlektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørking.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av konstruksjoner for kartlegging av skadeomfang og årsak anbefales. Fuksikringstiltak må påregnes.	

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Verandaen ble bygd i 2021. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-1**

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverk med forskriftsmessig høyde er etablert.

Det anbefales å etablere rekkverk på trapp ned fra veranda, selv om dette ikke er et kontrollpunkt i rapporten, og er derfor ikke hensyntatt i setting av tilstandsgrad.

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Ytterdør og terrassedør med glass.

Innvendige slette dører.

Kjellervindu med koblet glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ytterdør med sidevindu og et soveromsvindu ble byttet i 2022. Opplyst i egenerklæring.

Forøvrig tre vinduer med 2 lags glass datert 1982-2020.

Balkongdør fra 2003.

Flere kjellervinduer er kledd igjen.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Ja

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Karmen er værslitte.

Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.

Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.

Låsekasser på flere innvendige dører er litt slitt, så vrider «henger» litt ved åpning/lukking.

Beslag mangler oppbrett på sidene for å hindre at vann kommer inn i konstruksjonen.

Nye vinduer gis TG-1 (fra 2020 og nyere).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utbedring av beslag anbefales.

Med tanke på forventet brukstid nærmer tiden seg for utskiftinger på flere av vinduene.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av kledning er skiftet under et soveromsvindu og under stuevindu.	
Stue og kjøkken er i tidligere tilstandsrapport opplyst innvendig etterisolert med 5 cm i 2020.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.	
Kledningen er stedvis værslitt og generelt slitt.	
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Det er stedvis manglende/dårlig tetting mot mus.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei

Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres forholdsvis store mengder muselort.	
Tiltent luftespalte ved raft er stedvis redusert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
På grunn av at det er observert forholdsvis store mengder muselort bør det foretas nærmere undersøkelser for å få klarhet i omfanget av mus i boligen, da det er vanskelig å fastslå uten grundige undersøkelser.	
Tiltak mot mus anbefales iverksatt/videreført.	
Luftespalter ved raft som er noe reduserte/sammenklemte bør utbedres.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Det registreres drypplekkasjer fra takrenner.	
Nedløp er dårlig festet til vegg.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av drypplekkasjer anbefales.	
Nedløp må festes bedre til vegg.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ikke kontrollerbart
---	---------------------

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.

6.11 Takteking

Type teking	Metallplater
-------------	--------------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Tekkingen er i tidligere tilstandsrapport opplyst å være fra 1996.

Vindskier og vannbord ble skiftet i 2021.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
--	----

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
---	------------------

Har tekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
---	----

Oppsummering av takteking

TG-2

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå da det ikke er reist noen stige.

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Det er foretatt en visuell inspeksjon fra bakkenivå da det ikke var satt opp stige. Det er ikke oppdaget feil/mangler på teking og/eller beslag, men en inspeksjon fra bakkenivå har sine begrensninger og uoppdagede feil/mangler kan forekomme.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En nærmere inspeksjon av takteking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Med tanke på alder på teking og undertak nærmer det seg tid for bytte, men når det blir nødvendig er det vanskelig å si noe om. Tekking og undertak anbefales derfor jevnlig kontrollert.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
----------------------------	-----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-0
Det er etablert takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.	
Det er krav til stige for adkomst for feier.	
Godkjent takstige er etablert.	

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Kjellergulv er ikke kontrollerte for retingsavvik da det er enten støpte grove gulv eller et grovt tregulv	
Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue. Avviket er målt til 24 mm.	
Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn fra ca 2014.	
Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Anmerkninger som er registrert i rapport fra Brannvesenet midt IKS: 1. Dårlig gjenmurt hull i skorstein etter tidligere røykrør må tettes på godkjent måte. Det er 3 stk. hull som er for dårlig tettet på innsiden av skorsteinen i kjeller. Det stikker glava inn i skorsteinen fra to av hullene, og det står igjen et røykrør fra tidligere ildsted på kjellerstue som bør fjernes før hullet tettes på godkjent måte. 2. Det mangler røykvarsler i kjeller. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en røykvarsler i hver etasje. Røykvarsler er i ettertid montert. Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken, noe som begrenser inspeksjonen. Det var fra bakken ikke synlige avvik, men det betyr ikke at det kan avdekkes avvik ved en kontroll foretatt på taket.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Punkt 1 i rapport fra Brannvesenet midt IKS må utbedres. Nærmere kontroll av pipe over tak anbefales utført når det er mulig.	

6.15 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Eldre, lakkert kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Nye benkeplater, ny kjøkkenkum med blandebatteri og nytt avtrekk fra 2020. Opplyst i tidligere tilstandsrapport. Det registreres noen bruksmerker.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Boligen er tilbygd på stuen. Om dette er byggesøkt og godkjent er ukjent. Deler av kjelleren er innredet til kjellerstuer av tidligere eier. De fremstår pr i dag som uferdige da nåværende eier har gjort noe arbeider på rommene. Det er ukjent om dette er byggesøkt og godkjent.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest datert 12/3-1974 er forevist.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Ja
Det er ikke tilstrekkelig godkjente rømningsveier fra kjellerstuer da vinduene er for små og for høyt opp på veggen til at de er godkjente som rømningsveg. Eneste rømningsveg er opp trapp.	
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.	

6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
WC og servant fra byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.	

6.18 Trapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.

Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Ja
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger mellom rekkverksspiler og opptrinn er over 10 cm og utgjør en risiko for små barn. Rekkverk måles til en høyde under 90cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Kostnadsoverslag knyttes til etablering av enkel spilevegg som rekkverk, og ikke utbedring av andre avvik.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlige avløpsrør er av plast.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.20 Vannledninger

Type anlegg

Kobber

Synlige vannledninger er av kobber.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?

Ja

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?

Nei

Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?

Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?

Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?

Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og potensielt utsatt for frost.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år

Nei

Type sikringer

Skrusikringer, Automatsikringer

Det er både skrusikringer og automatsikringer.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Nyere elanlegg på stue og kjøkken. Resterende fra byggeår. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Ja
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
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 eiltsyn) 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 ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999, bortsett fra på målerbytte gjennomført i 2018. Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Samsvarserklæringer på utført arbeid bør fremskaffes om det er mulig. Kursfortegnelse må oppdateres. Med bakgrunn i de registrerte avvik og anleggets alder bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.	

6.22 Varmesentral: Varmepumpe i kjeller

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen er fra 2008.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	

Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting. Varmepumpen fungerer pr i dag som tiltenkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.23 Varmesentral

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

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
Bod
Fundament
Plassert på gulv

Årstall	
2010	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.26 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Vaskerom fra byggeår. Det fungerer til dagens bruk, men det tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom. Med tanke på forventet brukstid på rommet, og deler av rommet, står det foran en renovering/oppgradering.	
Belegg på gulv og våtromsplater og panelplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Panelplatene på den ene veggen er etablert etter byggeår, men det er ukjent når. Resten av rommet er sannsynligvis fra byggeår.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-1
Det blir ikke målt fall til sluk på vaskerommet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt. Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert opplegg til vaskemaskin og en skyllekum.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei

Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Det opplyses om at rommet heller ikke utsettes for fritt vann, så sannsynligheten for å finne fukt er liten.

Ved en eventuell bruksendring der rommet vil utsettes for fritt vann må rommet oppgraderes.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate

Badet er fra byggeår, og tilfredsstiller ikke dagens krav til våtrom. Det er installert dusjkabinett, så overflater utsettes ikke for fritt vann, og det er derfor vurdert dit at badet fungerer slik det brukes i dag. Ved en eventuell bruksendring som medfører at overlater utsettes for fritt vann må rommet renoveres/oppgraderes til å tilfredsstille dagens krav til våtrom.

Rommet har belegget på gulv og tynne våtromsplater lagt utenpå andre plater på vegger.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Servantskap er opplyst skiftet i 2006. Alder på dusjkabinett er ukjent.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Nei

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og det er derfor ikke mulig å nøyaktig måle fall helt bort til sluk, men det registreres tilstrekkelig fall mot slukens plassering. Vindu er plassert i våtsone, men det er etablert dusjkabinett, så risikoen for fukt på vinduet er liten. Vindu med karmer og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å fortsatt bruke dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er ikke tettet mellom bakenforliggende plater og tunne våtromsplater i nedre kant, noe som øker risikoen for fuktopptrekk. Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap og et dusjkabinett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd sisterner til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Det registreres skader på dusjkabinettet.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Dusjkabinett bør skiftes.

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Ventilasjon

Type ventilerings

Naturlig

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Det opplyses om at det ikke er i dusjsone da denne ikke er tilgjengelig da den er mot yttervegg og annet tilstøtende våtrom. Det er også etablert dusjkabinett så overflater utsettes ikke for fritt vann, noe som reduserer risikoen for fuktskader betydelig.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250005	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Olav Gundersen	Ida Austheim Hellem
Gateadresse	
Nordvegen 972	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7718
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	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Fremtind
Polise/avtalnr.	26073058

Document reference: 1708250005

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet servant ca. 2006.
Arbeid utført av	Rørleggerfirma Skatland

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Feil på vannpumpe, skiftet av Steinkjer kommune ca. 2008
Arbeid utført av	Steinkjer kommune

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kom inn fukt ved vindu under snøsmelting, drenering ble gjort i 2018-19, mur avrettet og tettet igjen vindu da dette ikke var oppholdsrom. Kjesbu maskin byttet drenering. Det var i 2022 fukt i et av kjellerrommene grunnet mangel på ventilering. Ventil ble satt inn og det har ikke vært noen tegn til fukt siden da.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det var fyringsforbud på ovnen nede da panel var for nært ovn. Ovn nede er nå fjernet.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ble reparert samtidig som drenering i 2018-19. Vinduer og sprekker ble tettet og ordnet for å hindre vann fra å komme inn igjen.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Varmepumpe service 2018 og 2021.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Veranda 2021. Ytterdør og sidevindu byttet i 2022. Ett soveromsvindu byttet i 2022, samt bordkledning under soveromsvinduet, og bordkledning under et stuevindu.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjøpt på 193 kvm tomt i 2022.

Document reference: 1708250005

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250005

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Olav Gundersen	9b0a1afd5ee570296beb3fa 038ac56c2d0b259f5	04.02.2025 19:45:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

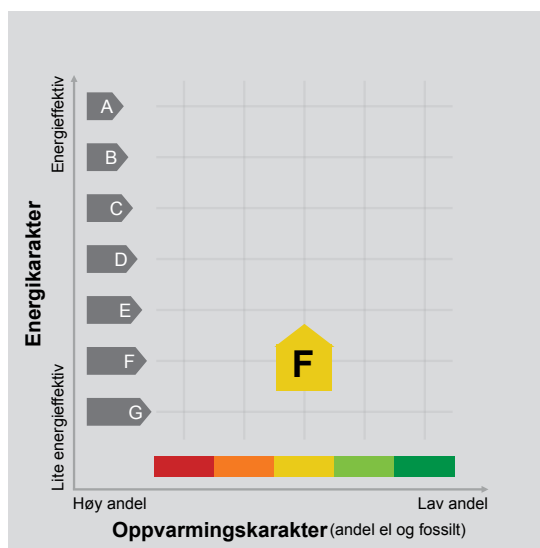
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Austheim Hellem	7070c17ce54d4509cc25d5f a88fcc68939375456	04.02.2025 19:43:23 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708250005

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

ENERGIATTEST

Adresse	Nordvegen 972
Postnummer	7718
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	160
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185020959
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-76498
Dato	06.02.2025



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

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

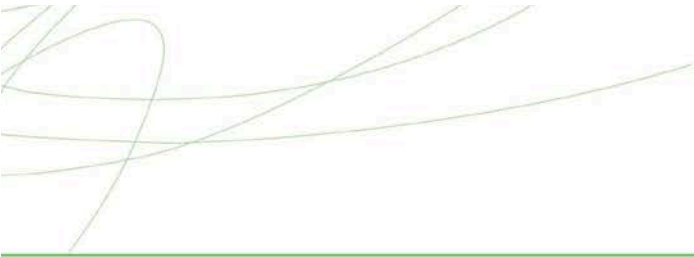
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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.

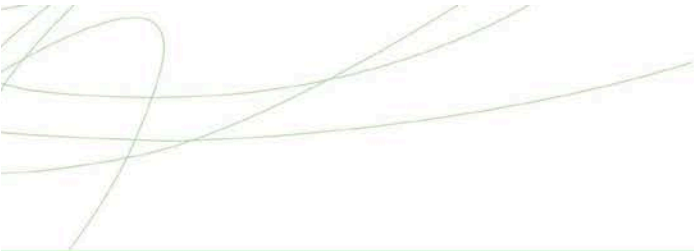
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Fyr riktig med ved

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

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme
- Tiltak utendørs

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1974
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 192
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

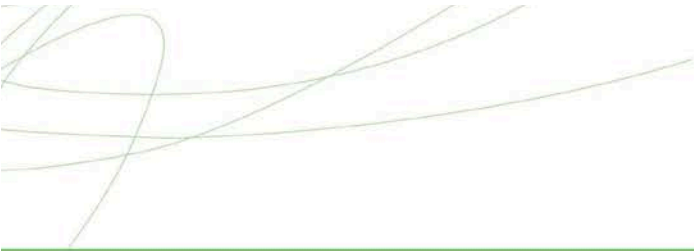
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Tiltak utendørs

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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: 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 på elektriske anlegg**Tiltak 12: 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 13: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 14: 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.

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 18: 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 utendørs**Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Nabolagsprofil

Nordvegen 972

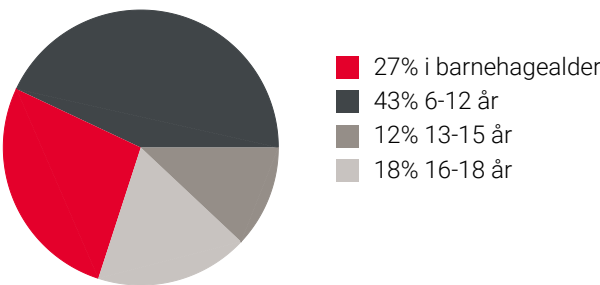
Offentlig transport

🚍 Fossebru Linje 733	19 min 🚶 17.2 km
🚍 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	24 min 🚶 21.9 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 29 min 🚶
✈️ Trondheim Værnes	1 t 41 min 🚶

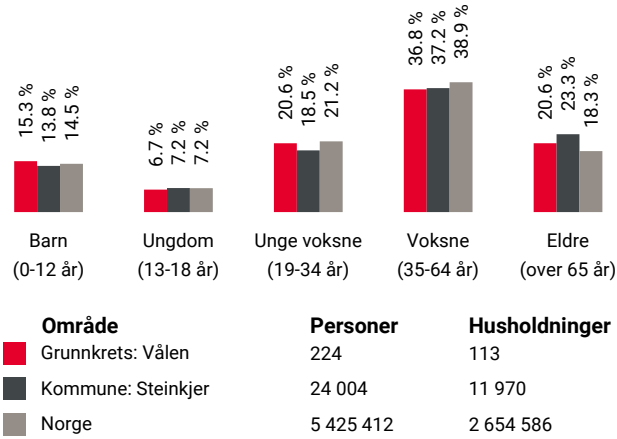
Skoler

Ogndal skole (1-7 kl.) 51 elever, 4 klasser	13 min 🚶 12 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	22 min 🚶 21 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 311 elever, 18 klasser	27 min 🚶 24.3 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	22 min 🚶 21 km
Mære landbruksskole 165 elever	34 min 🚶 33.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

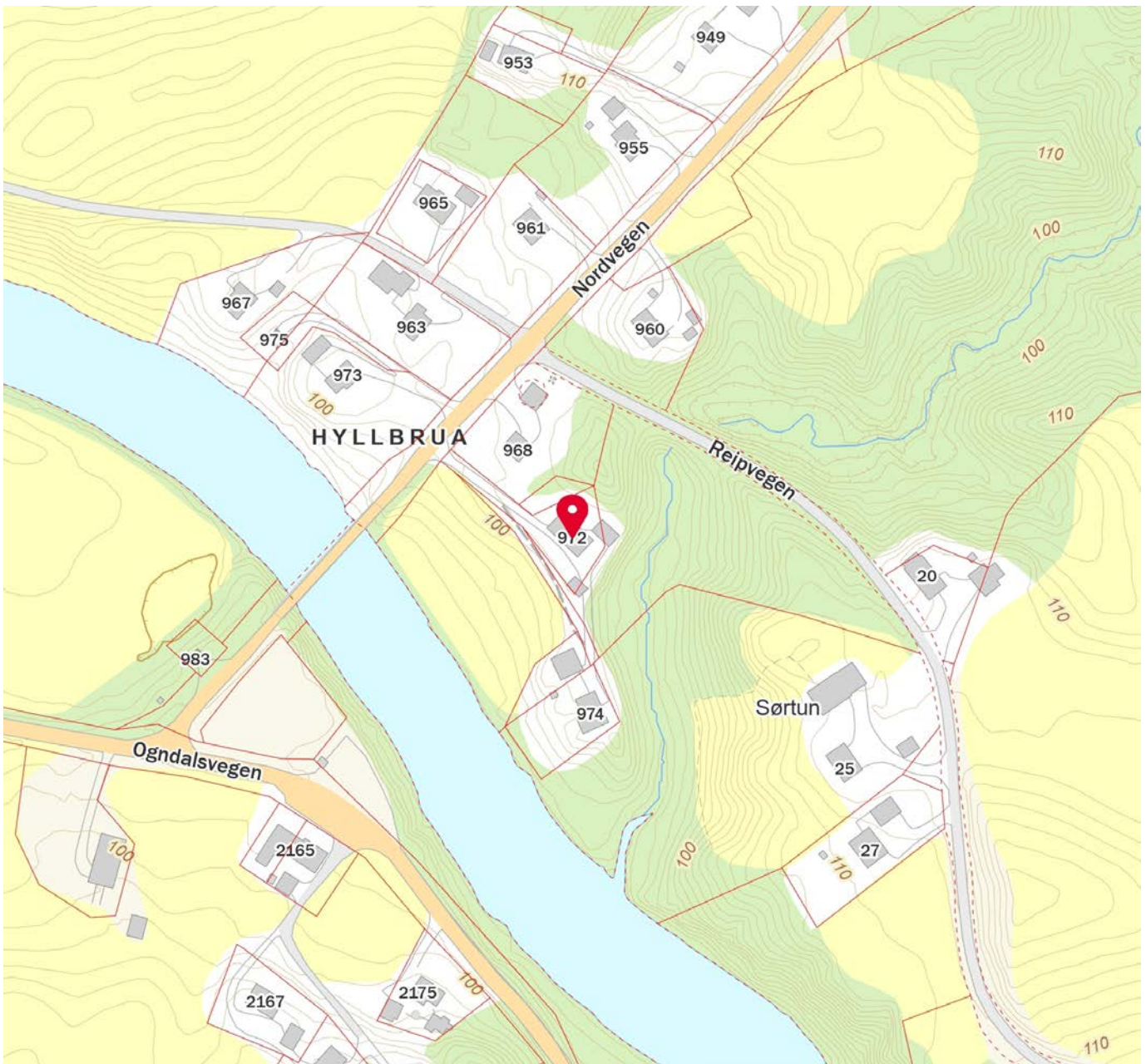
Vålen barnehage (1-5 år) 10 barn	12 min 🚶 1 km
Røysing barnehage (0-5 år) 23 barn	13 min 🚶 11.9 km

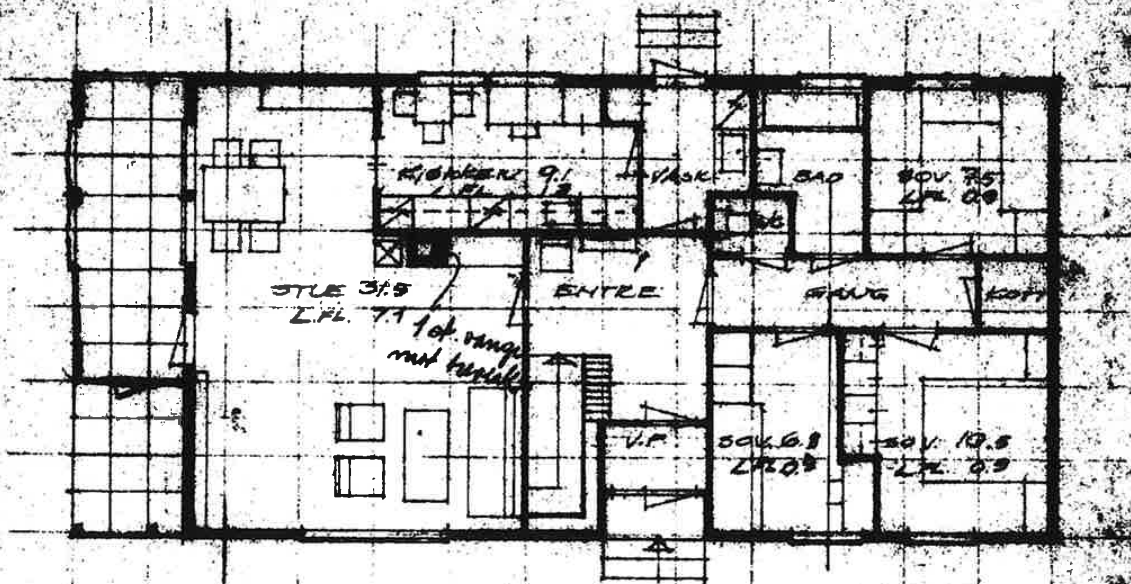
Dagligvare

Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	21 min 🚶 20.7 km
Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	21 min 🚶 21 km

Sport

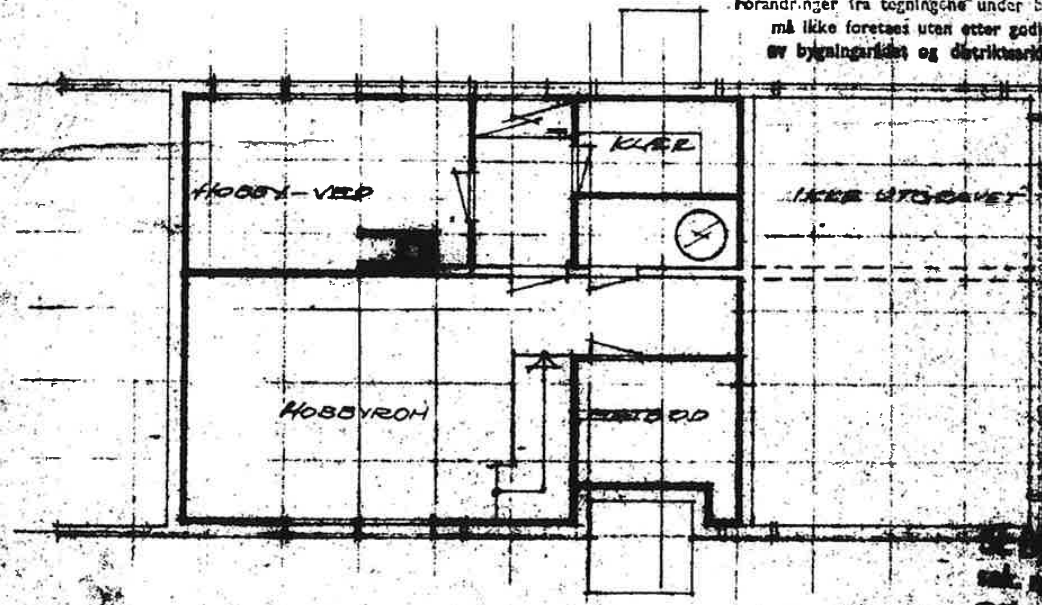
⚽ Vålen stadion Ballspill, fotball	13 min 🚶 1.1 km
🏊 Motus Treningssenter	25 min 🚶
🏊 3T-Steinkjer	25 min 🚶





PLAN 1. ETR.
NETTOAREAL: 95.0 M² - BRUTTO 102 M²

Disse tegninger skal oppbevares på byggesaksmappe.
Forandringer fra tegningene under byggesaken
må ikke foretas uten etter godkjenning
av bygningssynet og detriktmarkedet.

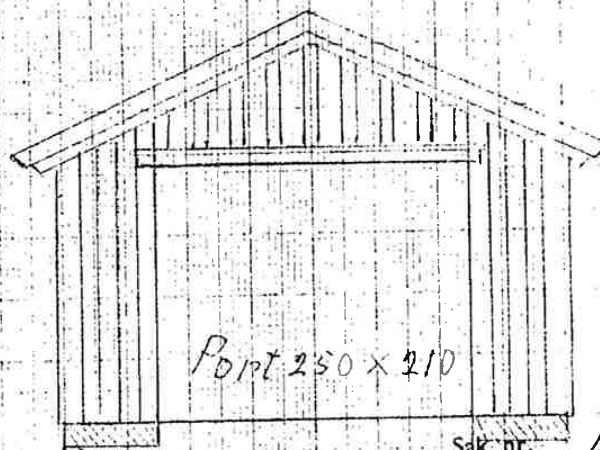
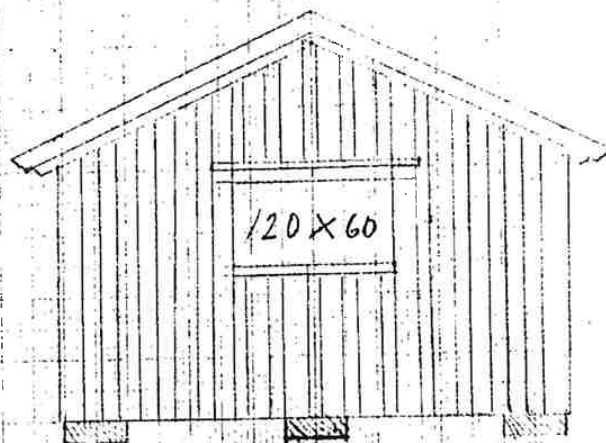


KJELLERPLAN

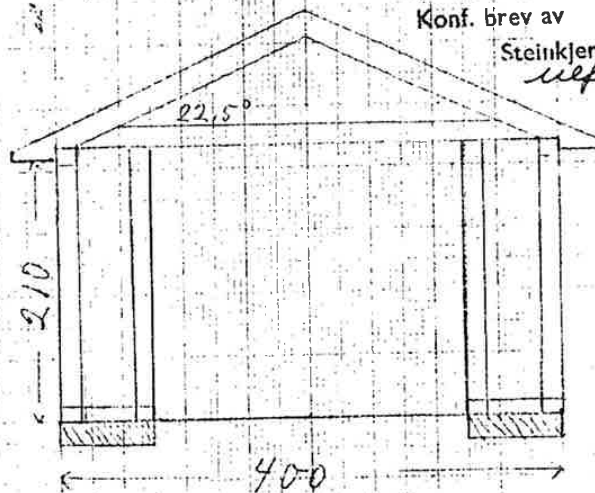
Sak nr. 72422
godkjent den 21/11 1972
Konf. brev av 23/11 1972
Steinkjer Bygningsråd
nef *Assen*

HVALFØR SJØENY FOLKESKOLE, 3. TRINN
STEINKJER BO- OG INDRUSTING
BYGGER
15.5.71
16.5.72
HUSSTYPE: 113
HARALD GILDE
ARKITECT M. S. A. L.
STRANDEN

2



Sak. nr. 102176
godkjent den 2/3 1976
Konf. brev av 9/3 1976
Steinkjer Byggningsråd
ulf Rønn



gn. råd
sak. nr. 102176
møte 2/3-76

MÅL 1-50

SUEIN BILSTAD

SARASJE VED HYLLBRUA

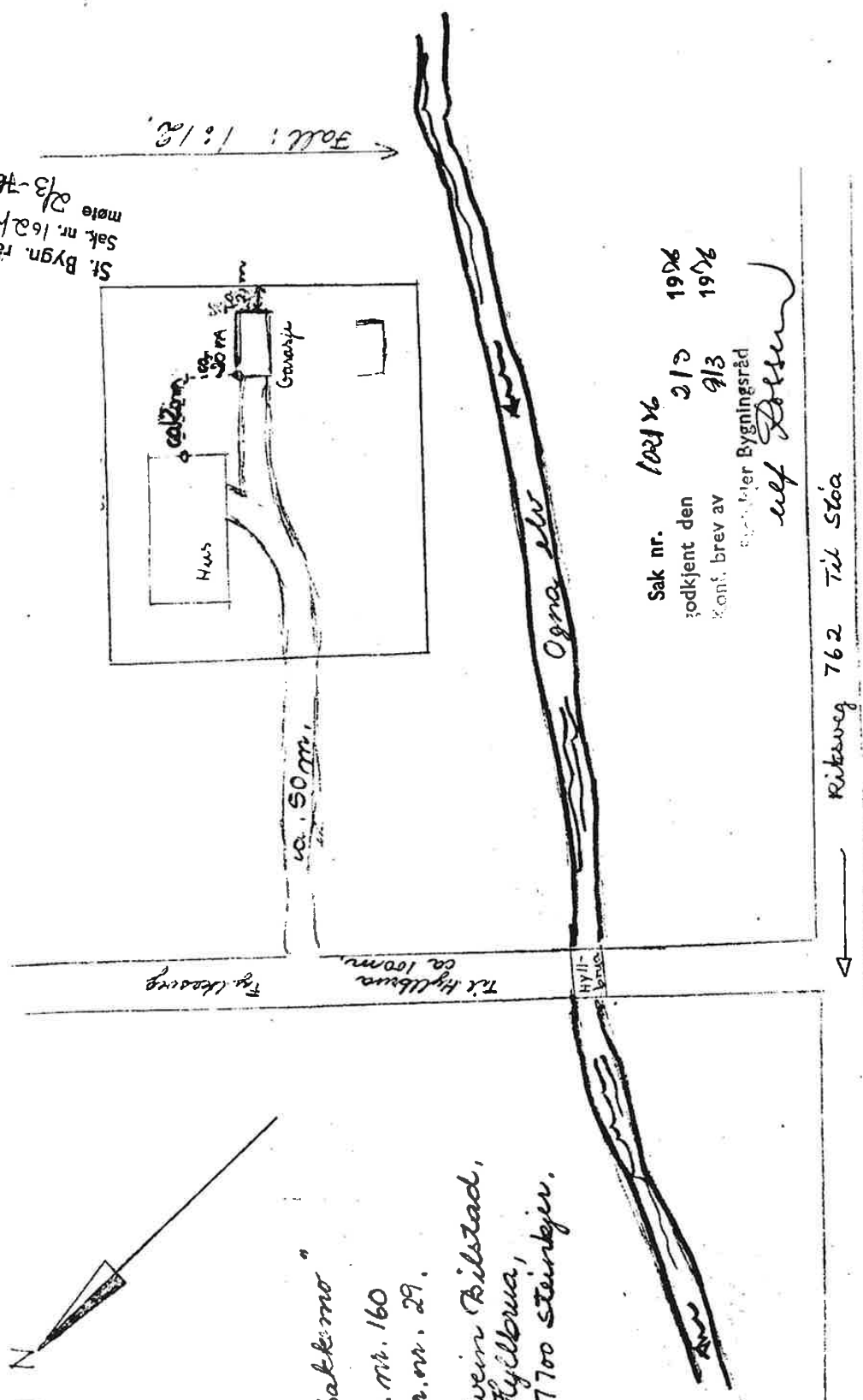
29.1.76

(3)



Chalkemo
G. nr. 160
Br. nr. 29.
Svein Rilstad,
Hyllbua,
7700 Steinkjer.

St. Bygn. råd
Sak. nr. 162/76
møte
2/3-76
Fall: 1:12.



Sak nr. 102/76 1976
godkjent den 2/3 1976
kont. brev av 9/3 1976
Svein Rilstad
Bygningssråd

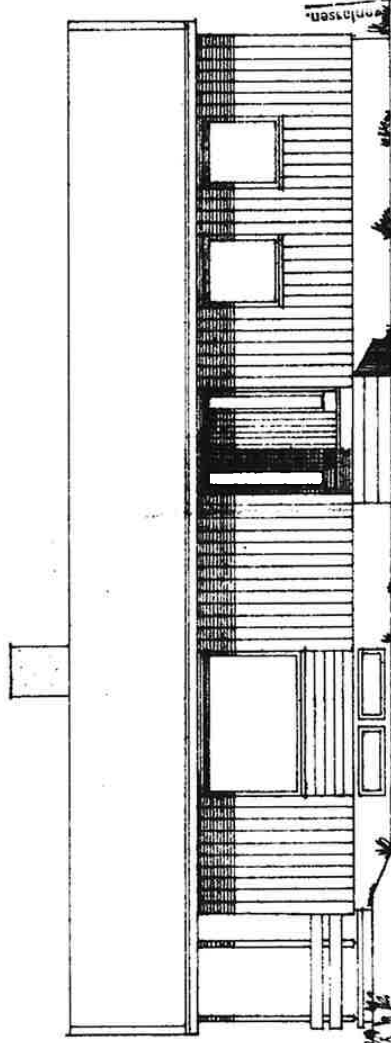
(3)

SITUASJONSKART. 29.1.76

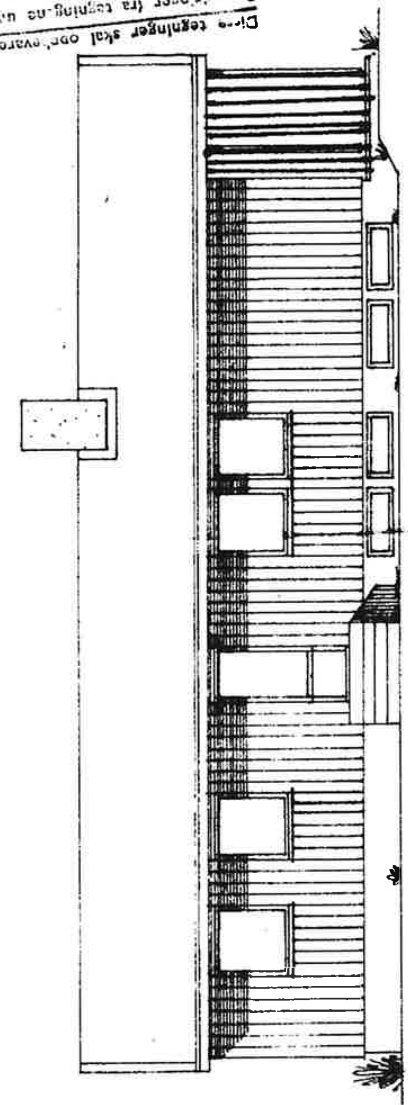
Sak nr. 721/22
 godkjent den 21/11
 1922
 Konf. brev av 22/11
 1922
 Steinkjer Bygningssråd
utgitt

St. Bygn. råd
 sak. nr. 721/22
 22/11-22

Disse tegninger skal oppbevares på bygningsskissen.
 Forandringer fra tegningene under byggeskillet
 må ikke foretas uten etter godkjenning
 av bygningsskillet og distriktsarkitektene.

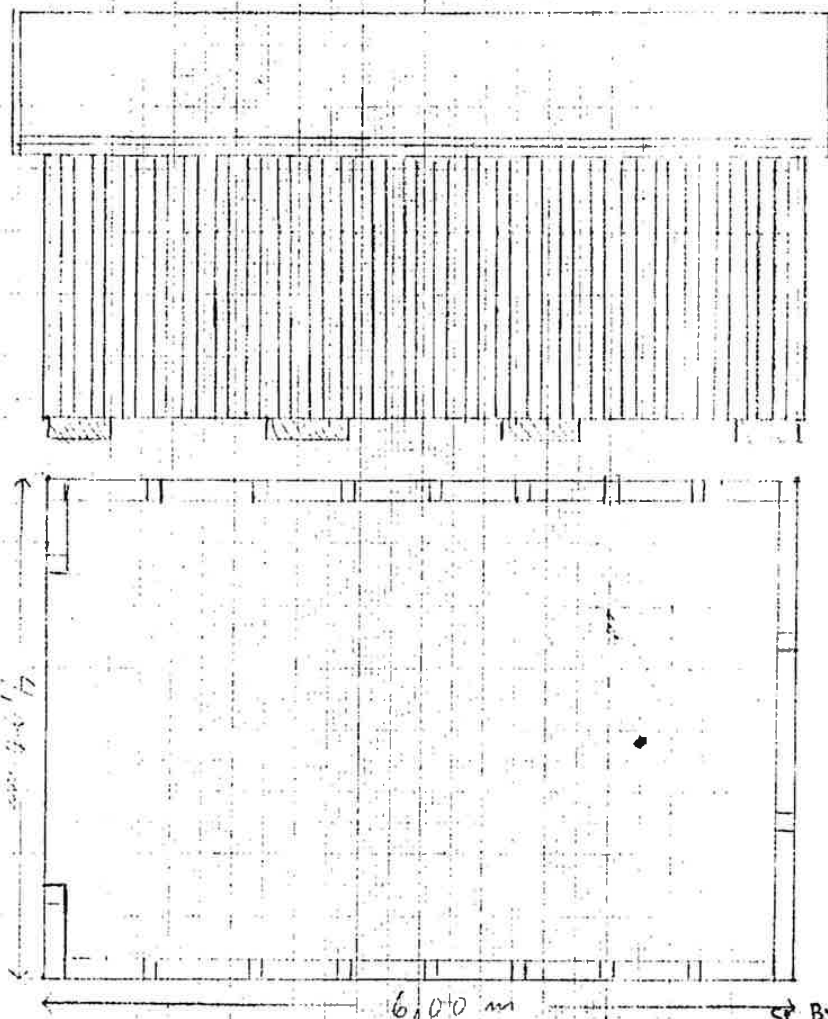


FASADE 1



FASADE 2

NETTET:	HURTYPE: 113 +	
	TECH. NR.:	
	BYGGHERRE: SUENN BILSTAD	
	ADR.: STEINKJER	
MÅL: 1:100	TESSINGENS INNHOLD	
	FASADER	
DATO: 22.1.22		TECH. NR.: 75



St. Bygn. råd
Sak. nr. 102176
møte 2/3-76

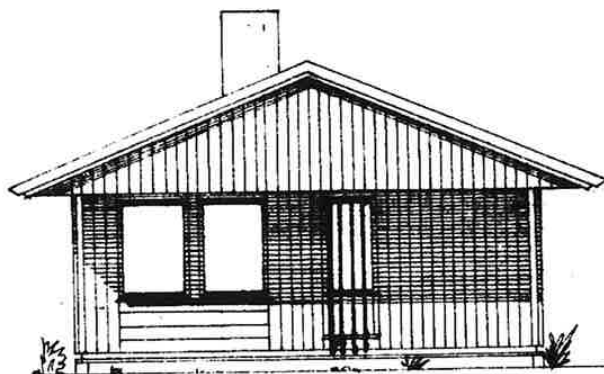
Sak nr. . 102176
godkjent den 2/3 1976
Konf. brev av 9/3 1976

Steinkjer Bygningsråd

ref. Døstun

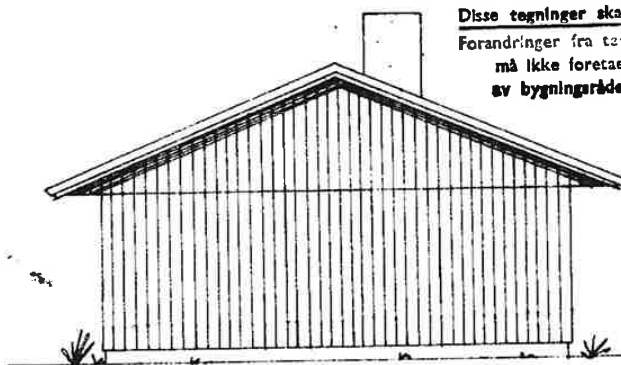
GARASJE MÅL 1-50
FOR
SVEIN BILSTAD
STEINKJER

29.1.1976



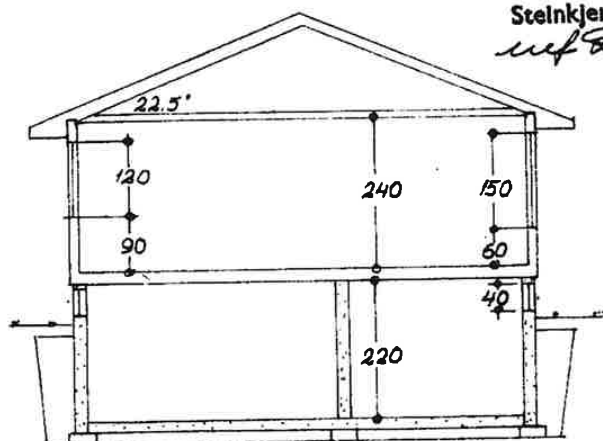
FASADE 3

Disse tegninger skal oppbevares på byggeplannen.
Forandringer fra tegningene under byggingen
må ikke foretas uten etter godkjenning
av bygningsrådet og distriktsarkitekten.



FASADE 4

Sak nr. 721/22
godkjent den 21/11 1922
Konf. brev av 23/11 1922
Steinkjer Bygningsråd
ref. Røss



SNITT

St. Bygn. råd
sak. nr. 721/22
dato 21/11-22

FETTET:	28 Steinkjer Bygningsråd	HUSSTYPE:	113 +
	BYGGHERRE: JUVEN BILSTAD	TEGN. NR.:	
	ADR.: STEINKJER	ARK.:	
MÅL:	TEGNINGENS FØRSELD:	DATO:	28. 1. 22
1:100	FASADER OG SNITT	TEGN.:	FS

1291/74.

JTE/Tr.

Svein Bilstad,
Vålen,
Steinkjer.

Enebolig ved Vålen i Omdal - ferdigbefaring.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted i dag, hvor De selv var tilstede.

./. Ferdigattest følger vedlagt.

Under befaringen har en notert seg følgende bemerkninger:

Kjøkkenventilator er ikke montert .

Det gjenstår endel arbeide i kjeller, deriblandt oppføring av støttemurer.

Kanaler på merkloft må isoleres.

Utvendige grunnmurer mangler puss.

Huset er oppført som godkjente tegninger viser.

Steinkjer, den 12. mars 1974.

Bjarne Skogseth
bygn. inspekter

JON TH. BRIKSEN
bygn. kontr.

Gjenpart sendt: A/S Steinkjer Boligindustri, her.

1479/76.

Tr.

Svein Bilstad,
Hyllbrua.

Garasje for enebolig ved Hyllbrua.

Deres byggemelding datert 29. januar 1976 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 2. mars 1976 (sak 102/76), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes."

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

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

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

Steinkjer, den 9. mars 1976.

Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbak
sekr.

286o/75.

Tr.

Svein Bilstad,
Hyllbrua,
Steinkjer.

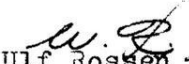
Garasje for bolig ved Hyllbrua.

Deres byggemelding datert 24.4.75, mottatt 5.5.75, vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 13. mai 1975 (sak 362/75), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes ikke.
Garasjen må ha samme takform, taktekking
og utvendig panel som våningshus.
Tegningene må omarbeides."

Sakens papirer medfølger i retur .-

Steinkjer, den 16. mai 1975.


Ulf Rossen
bygn: sjef

Aasta Trøbakk
sekr.

5490/77

JTE/gø

Svein Bilstad

Hyllbrua

7700 Steinkjer

GARASJE PÅ "BAKKEMO" VED HYLLBRUA - FERDIGBEFARING.

En har foretatt ferdigbefaring på ovennevnte sted den
24.8.77.

Ferdigattest følger vedlagt.

Bygningskontrollen har ingen merknader.

Steinkjer, den 29. august 1977

Bjarne Skogseth
bygn. insp.

Jon Th. Eriksen
bygn. kontr.

6102/72.

Tr.

Svein Bilstad,
rute 9,
Steinkjer.

Enebolig på Vålen, Omdal.

Deres byggemelding av 16.5.72 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 21. november 1972 (sak 721/72), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Vegsjefens godkjenning av avkjørsel til fylkesveg må foreligge før anlegg og byggestart.
2. Byingenierens merknader 1-5 i brev av 22. juni 72 må tas til følge.
3. Kjøkken, vaskerom, w.c. og bad må ventileres over tak.
4. Bjelker over ikke utgravd kjeller må impregneres. "

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

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

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

Steinkjer, den 23. november 1972.

Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
fullm.

Gjenpart sendt: Vegsjefen i Nord-Tr.lag, Steinkjer.

Attest nr.

Byg.-jnr.

102/76

for det for herr

Arne Bilstad

anmeldte bygningsarbeid på

4 Hylbrua

nemlig

garasje

Godkjent i henhold til bygningsrådets beslutning av

2-3-76

Ansvarshavende:

Bygningsforretning (Entreprenør)

Til kommunekassen skal betales kr.

42,50.

(Se regning for avgiften)

Byggetillatelseskort og regning er sendt Steinkjer kemnerkontor den

2/3-1976.

Steinkjer Trykkeri A.s

Attest nr.

Byg.-jnr.

721/72

for det for herr

Arne Bilstad

anmeldte bygningsarbeid på

Vålen i Ogdal

nemlig

enkelstlig

Godkjent i henhold til bygningsrådets beslutning av

21-11-72

Ansvarshavende:

Bygningsforretning (Entreprenør)

Til kommunekassen skal betales kr.

138,-

(Se regning for avgiften)

Byggetillatelseskort og regning er sendt Steinkjer kemnerkontor den

24/11-1972.

Steinkjer Trykkeri A.s



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 160

Bnr: 29

Adresse: Nordvegen 972

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 116,96	Basert på siste års forbruk	101 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 906,78	Basert på siste års forbruk	101 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.	11 516,74		
25% mva.	Kr.	2 879,19		
SUM inkl. mva.		14 395,93		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	4 293,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år	Kr.	18 688,93		

Vannmålerstand pr 01.01.2025:

1717 m3

Målerstanden er stipulert pga manglende avlesning.

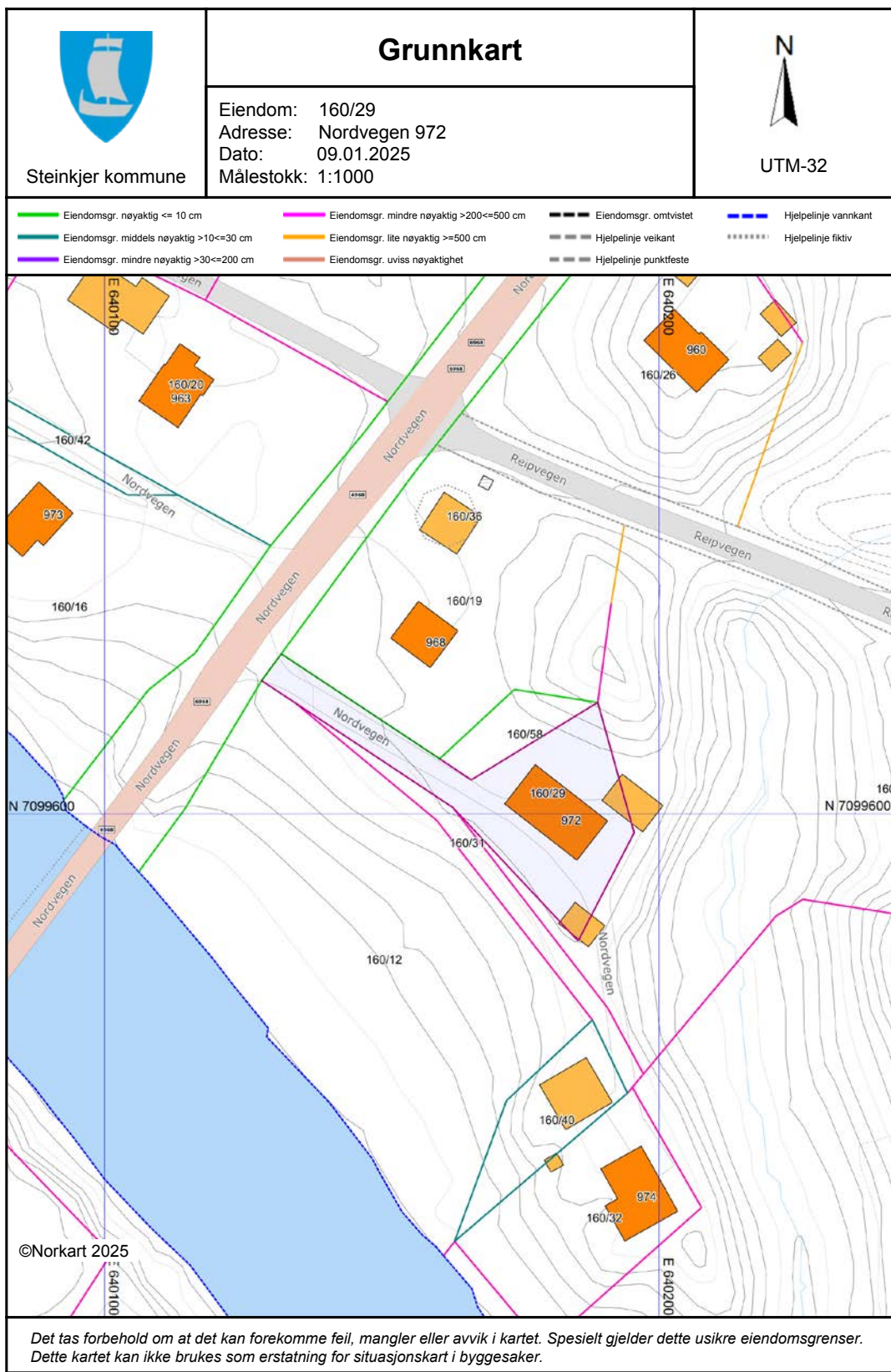
Totalt utfakt. forskudd 2025:

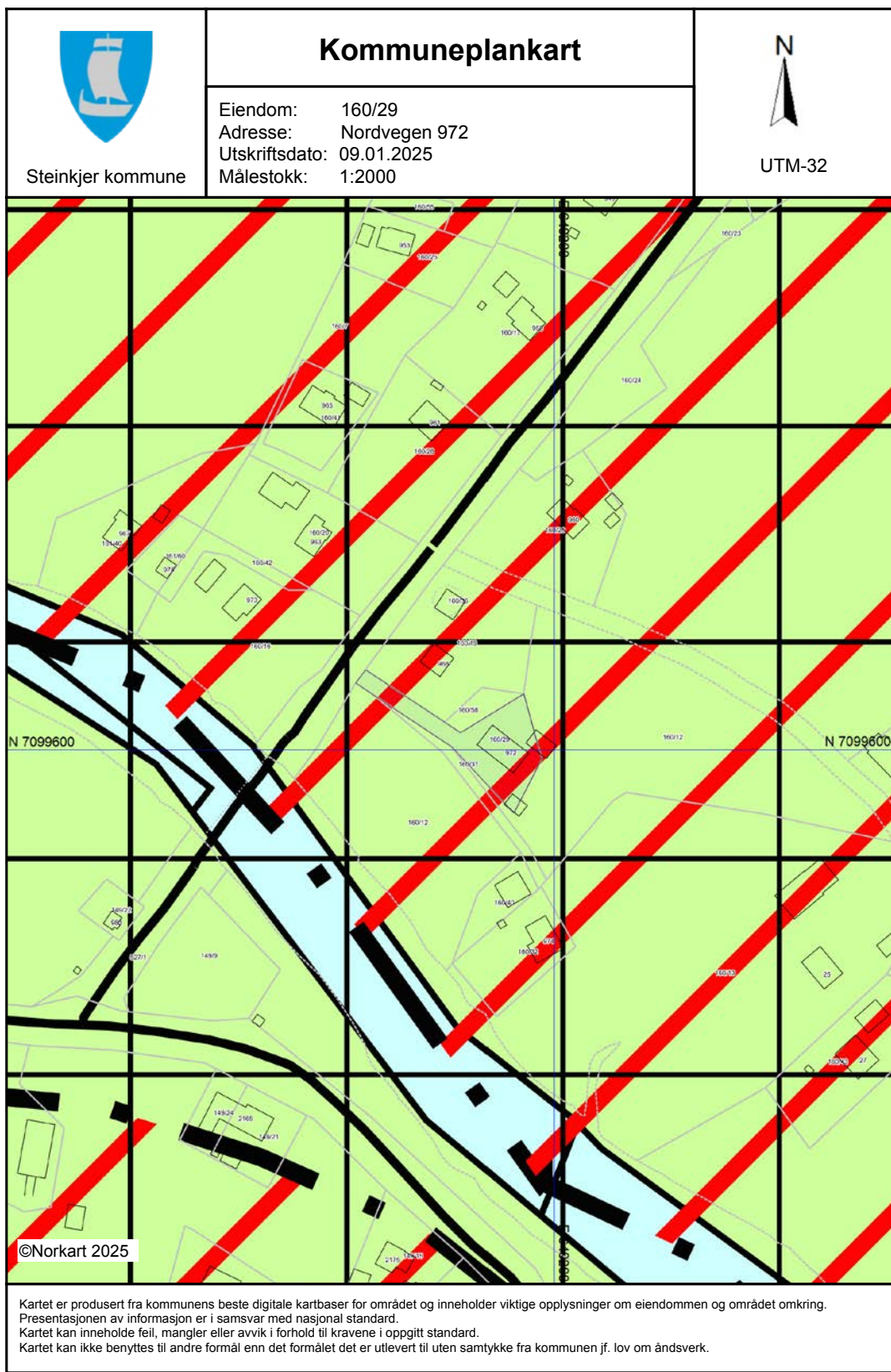
0 m3

For eiendommer som har vannmåler bør målerstand innrapporteres før restansene blir oppgitt ved eierskifte. Hvis målerstanden viser et avvik i forhold til m3 som er innbetalt i forskudd, vil det bli avregnet og etterfakturert til selgeren. Ved manglende avlesning, vil dette bli fakturert til ny eier.

Send målerstand (sammen med GnrBnr, målernr og dato for avlesning) til:

vannmaler@steinkjer.kommune.no





Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Faresone grense
	Faresone - Ras- og skredfare
	Båndlegging etter andre lover - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Grense for arealformål
	Samleveg - nåværende



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 09.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	160	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Nordvegen 972, 7718 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

☑ Kommuneplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018001		
Navn	Kommuneplanens arealdel revisjon 2018		
Plantype	Kommuneplanens arealdel		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	992 m ²	
	KPHensynsonenavn	H310_1	
	KPFare	Ras- og skredfare	
Delareal	992 m ²		
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende	
Delareal	992 m ²		
	KPHensynsonenavn	H740_1	
	KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Nordvegen 972
7718 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre