

aktiv.





Eiendomsmegler

Anders Borgsø / Georg Høin

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 000 000,-
Omkostn.: Kr 151 350,-
Total ink omk.: Kr 6 151 350,-
Selger: Trond Holger Laugen

Salgsobjekt: Småbruk
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total 438/1143 kvm
Tomtstr.: 112442 m²
Soverom: 4
Antall rom: 7
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 4
Gnr. 48, bnr. 5
Oppdragsnr.: 1708250129

Småbruk nede ved Borgenfjorden I Naust I Kårbolig som kan leies ut I Stor garasje I Jakt

Aktiv Eiendomsmegling v/Anders Borgsø & Georg Høin har gleden av å presentere Lønnvikvegen 48 & 50, en perle av et småbruk nede ved Borgenfjorden.

Flott tun som inneholder en større enebolig, kårbolig, stabbur, eldre driftsbygning, garasje og naust.

I tillegg medfølger en skogseiendom på gode 80 mål like ovenfor Rambergsmyra.

Verdt å merke seg:

Naust og liten molo nede ved Borgenfjorden

Praktisk garasje på ca. 168 kvm. med porter og raus takhøyde

Godt vedlikeholdt driftsbygning med låve

Nydelig utsikt med sen kveldssol

Kårbolig som kan leies ut

Kort veg til butikk, skole, barnehage og idrettsanlegg på Mære

Jakt-muligheter, både på skogseiendommen og småbruket

Velkommen på visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	62
Tilstandsrapport	66
Energiattest 48	127
Energiattest 50	133
Kommunale avgifter	140
Kommunal tilknytning	141
Feierapport	142
El-rapport Tensio	144
Matrikkelrapport	145
Ferdigattest/Byggemeld	150
Bygningsskisser	154
Planopplysninger	167
Reguleringsplankart	169
Kommuneplankart	171
Tinglyste erklæringer	173
Nabolagsprofil	179
Budskjema	188

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 438 m²

BRA - e: 681 m²

BRA - b: 24 m²

BRA totalt: 1143 m²

TBA: 62 m²

Enebolig 1

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 126 m² Bad/vaskerom, kjellerstue, 3 ganger og 2 bod

1. etasje

BRA-i: 108 m² Stue, 3 soverom, gang, entré, kjøkken, bad/vaskerom og toalettrom

BRA-b: 24 m²

2. etasje

BRA-i: 84 m² Loftstue, gang, 2 ganger og bod/uinnredet areal

TBA fordelt på etasje

1. etasje

40 m² Terrasse- og balkongareal

Stabbur

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² Bod

2. etasje

BRA-e: 7 m² Bod

TBA fordelt på etasje
1. etasje
5 m² Terrasse- og balkongareal

Naust

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-e: 25 m² Naust

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 107 m² Gjødsekkjeller

1. etasje
BRA-e: 189 m² Uthus

2. etasje
BRA-e: 175 m² Uthus

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 168 m² Garasje

Enebolig 2

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-i: 55 m² 4 boder

1. etasje
BRA-i: 65 m² Gang, bod, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom

TBA fordelt på etasje
1. etasje

17 m² Terrasse- og balkongareal

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 392 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig 1:

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

Kommentar:

Sokkel: Opprinnelig disprom og bod er endret til kjellerstue. Opprinnelig brenselrom og fyrrom er endret til en stor bod. 2 stk boder er endret til en stor bod

1 etg: Det er etablert balkong mot vest. Opprinnelig veranda mot sør er endret til innglasset hagestue

Loft: Byggemeldte tegninger av loft viser et uinnredet loft. Loftet er i dag innredet med loftstue, gang og bodarealer. Manglende ferdigstillelse på deler av loft mot nord.

Enebolig 2:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Ingen tegninger foreligger. Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Uthus: Bod under låvebru er medtatt på arealeroppsett i 1 etg

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

112442 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 32004,9 kvm som er arealet rundt småbruket.

I tillegg medfølger en eiendom med gnr 48 bnr 5 på ca. 80 438 kvm. Denne teigen ligger ovenfor Rambergsmyra utenfor Sparbu sentrum. Selger opplyser at det er medfølgende jaktrett på denne eiendommen.

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

Unikt beliggende ved Borgenfjorden nedenfor Mære Landbruksskole.

Slike eiendommer kommer sjelden for salg. Ca. 15 minutters kjøring inn til Steinkjer sentrum.

Kort veg ned til sjøen.

Adkomst

Passer forbi innkjøring til Mære landbruksskole. Etter noen meter tar du ned til venstre mot Lønnvikvegen. Fortsett denne til veis ende, og du kommer til eiendommen. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av bolig og fritidsbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Mære barnehage (1-5 år)

Sandvollan barnehage (1-5 år)

Kringla friluftsbarnhage (1-5 år)

Skoler:

Mære skole (1-7 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Egge ungdomsskole (8-10 kl.)

Mære landbruksskole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Mære landbruksskole, Linje 640

Tog: Sparbu stasjon, Linje R70

Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Magnus Ulvin Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

LØNNVIKVEGEN 50:

Enebolig opplyst å være fra 1981 som er oppført i 3 etasjer. Oppført med støpt plate i sokkel og grunnmur av lettklinkerblokker. Vegger av bindingsverk med utvendig stående trekledning. Tak med saltakskonstruksjon som er tekket med betongtakstein. Vinduer og dører med varierende alder. Eneboligen er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlig på den tiden.

LØNNVIKVEGEN 48:

Våningshus opplyses å være fra 1954 som er oppført i 1 .etasje over kjeller. Oppført med støpt plate i kjeller og grunnmur av betong med hilderplater på innsiden med murpuss. Vegger av trekonstruksjon, med utvendig stående kledning. Tak med valmtakform som er tekket med skifereternitt. Vinduer og dører med varierende alder. Eneboligen er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlig på den tiden

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:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Taktekkinga opplyses av eier å være fra 1991. Lagt på opprinnelig shingeltak fra byggeår. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Det registreres noe mosebegroing på taktekkinga.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Jevnlig vedlikehold og tiltak for fjerning av mose må påregnes for lengre levetid.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende mustetting.

Konsekvens/tiltak:

Det er kun gjennomført stikkprøvekontroll av mustetting. Ytterlige kontroll for totalt omfang og utbedringer må påregnes.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Loftetasje mangler ferdigstilling mot nord. Det må påregnes kostnader for ferdigstilling av disse arealene

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Ferdigstilling mangler på arealer mot nord på loftetasje. Viderføring av luftesjikt på tak, isolering, dampspærre, lekter og kledning.

Det er ikke adkomst til kottrom på loftstue mot vest. Ved feil utførelse her kan dette føre til kondenssskader i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak:

Ferdigstilling må påregnes. Det anbefales etablert tilkomst til kottrom mot vest.

Skjulte skader ved feil utførelse kan ikke utelukkes. Jevnlig inspeksjon av takkonstruksjon må påregnes.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vindu av nyere dato på hagestue.

Vurdering av avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Vinduene av eldre dato har nådd en alder på 44 år og bærer preg av alder i form av slitte karmmer redusert isolerende effekt. Harde tettpakninger som kan føre til trekk.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Vinduer av eldre dato står ovenfor en oppgradering.

Dører:

Bygningen har malte tredører. Nyere balkongdør på hagestue.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Dører fra byggeår har nådd en alder på 44 år med tilhørende slitasje. Balkongdør fra innvendig stue og ut til hagestue har behov for justering.

Konsekvens/tiltak:

Redusert effekt på tettpakninger medfører til trekkdannelse og energitap. Dørene fungerer, men oppgradering anbefales.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

2 stk balkonger ved inngangsparti på ca 4 m² hver. Oppført på tresøyler. Dekke med terrassebord og rekkverk med liggende trekledning

Innglasset hagestue med adkomst via stue på ca 24 m². Dekke belagt med skiferstein.

Vegger er kledd med panel og det er panel i himling. Vinduer med 2 lags glass fra 2002. Balkong mot vest på ca 22 m². Oppført med tresøyler og trebjelkelag. Overlagt

med terrassebord. Rekkverk med stående trekledning med spalte. Takoverbygd luftbalkong med utgang fra soverom mot nord på ca 8 m²
Oppført på betongsøyler og bjelkelagskonstruksjon som er overlagt med terrassebord. Tett rekkverk i tre som er kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Brukstid på membran gjelder hagestue som ligger over kjelleretasje. Alle rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav. Åpninger i rekkverk gjelder balkonger ved inngangsparti. Det registreres mindre råteskade i bunn av søyle ved inngangsparti. Søyle har fundamentering under terreng og står utsatt til for fuktopptrekk i endevend.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Ved framtidig oppgradering av rekkverk anbefales det endret til dagens krav for bedre personsikkerhet. Etablere mindre åpninger i rekkverk anbefales for bedre personsikkerhet.

Løsning på søyler ved inngangsparti anbefales endret for å sikre at tresøyle ikke står å trekker fukt i endevend og utvikler råteskadene.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll på planhet med høydelaser i alle etasjer. Høyeste målte avvik var på 10 mm på 2 meter på loft og kjellerstue. Og 16 mm på hele planet på stue i 1 etg. Svanker, bulninger og høydeavvik utover hva som ble avdekket i stikkprøvekontrollen kan ikke utelukkes. Ved ønske om totalt omfang anbefales ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Rom under terreng er en kobinasjon med innredede vegger og golv. Og bodarealer med fritt eksponerte betongoverflater. Ved hulltaking i utforet vegg i kjellerstue ble det ikke påvist unormalt fuktutslag ved piggmåling i trevirke. Resultat 16%. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. 0 – 17% betegnes som tørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte. 21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er ved hulltaking i vegg påvist montert dampsperre i konstruksjonen, dette er i dag ikke en anbefalt løsning, men var vanlig på oppføringstidspunktet. Det anbefales at konstruksjonen holdes under jevnlig oppsyn. På fritt eksponerte overflater registreres det ved overflatesøk indikasjoner på fuktopptrekk fra grunnen og noe fuktvandring gjennom grunnmuren, men ikke påvist noen skade.

Misfarging på pusset vegg mot sør og forhøyede verdier ved overflatesøk som tyder på noe fuktvandring gjennom grunnmuren.

Konsekvens/tiltak:

Jevnlig inspeksjon av forholdene i rom under terreng. Ukjent om det er etablert dampsperre under betongen før støping av betonggolv. Eventuell manglende dampsperre under betongen fører til fuktopptrekk fra grunnen og medfører økt risiko på innredede golv og vegger i kjelleretasjen

Innvendige trapper:

Boligen har lakkert tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Håndløper og mindre åpninger i rekkverk anbefales etablert for bedre personsikkerhet.

KJELLER > BAD/VASKEROM: Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Vegg under vask er definert som en våtsone med tilhørende krav til tetting. På grunn av utsparring i vegg anses ikke løsningen som tilfredsstillt. Ved eventuelle lekkasje fra vask kan potensielt vann trenge inn i konstruksjonen under vask.

Konsekvens/tiltak:

Løsning for at krav til tettesjikt er opprettholdt i våtsonen anbefales etablert for å hindre potensielt stort skadeomfang ved eventuelle lekkasjer.

KJELLER > BAD/VASKEROM: Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 39mm.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det er påvist andre avvik: Det registreres bom i enkelte fliser. Bom betyr at fliser ikke hefter tilstrekkelig til underlaget. Flisa kan sprekke ved støt fra gjenstander og potensielt føre til skade på underliggende membran. En flis med hakk i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak: Andre tiltak:

Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen. Utbedring av flis med hakk anses ikke som nødvendig.

KJELLER > BAD/VASKEROM: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Ingen synlig membran over flislagt gulv på vann og avløp ved toalett. Rommet med tilhørende tettesjikt har nådd en alder på 31 år. Ved hyppig bruk av rommet anbefales det en snarlig oppgradering av tettesjikt for å tåle belastningen av fritt vann.

Konsekvens/tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Ved videre bruk av rommet anbefales det satt inn tett dusjkabinett for kontrollert avrenning til sluk.

KJELLER > BAD/VASKEROM: Ventilasjon:

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1 ETASJE > TOALETTROM: Overflater og konstruksjon:

Toalettrom med tregulv, malte slette overflater på vegg og panel i himling. Rommet har nytt gulvmontert toalett, servant for enkel håndvask og panelovn montert på vegg.

Rommet er naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er påvist andre avvik:

Toalettet er løst og må festes.

Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Andre tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Toalettet må festes. Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres for lukking av avvik.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekrane er lokalisert under innredning på bad i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik:

Det registreres noe irrdannelse på kobberrør under kjøkkenbenk. Irrdannelse på kobberrør er en form for korrosjon som oppstår når kobber reagerer med fuktighet og oksygen i luften

Konsekvens/tiltak:

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

Jevnlig inspeksjon av vannrør må påregnes ut ifra alder og varierende omfang av irrdannelse.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på bod i kjeller. Årstall: 1982 Kilde:

Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Bereder er plassert i rom uten sluk. Ved eventuelle lekkasjer kan dette føre til vannskade. Bereder har nådd en alder på 43 år. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker. Løsning for lekkasjesikring må etableres for å hindre følgeskader ved eventuell lekkasje fra bereder.

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Drenering fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår, forventet brukstid og eventuelle observasjoner i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

Stedvis manglende/defekt toppliste. Ut ifra observasjoner i rom under terreng er det en indikasjon på redusert effekt på dreneringa.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Jevnlig inspeksjon i rom under terreng for å se etter vanninntrenging. Toppliste anbefales reetablert hvor denne er defekt for å hindre av overflatevann trenger bak grunnmursplasten og fører til unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker. Ut og innvendig pusset.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det registreres mindre rissdannelser i puss som tyder på tidligere bevegelser.

Konsekvens/tiltak:

Lokale tiltak på allerede oppståtte riss. Jevnlig inspeksjon for å kontrollere utvikling av riss. Ved utvikling av riss må man påregne større tiltak for utbedring.

Terrengforhold:

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren. Dette er ikke opretthold på fasade mot nord.

Konsekvens/tiltak:

Terrengjusteringer anbefales for å hindre tilsig av overflatevann inn mot grunnmuren.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er privat avløp via septiktank. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende av ledningsanlegg under bolig eller utvendig ledningsanlegg. Slik at materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Avløpsledninger er fra byggeår, og vannledninger opplyses å være av nyere dato

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Septiktank:

Septiktanken opplyses å være av betong. Septikktank er fra 1981.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak:

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

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taket er tekket med skifer eternittplater, fra byggeåret. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekking.

Det registres rust på beslag og noe mose på tak.

Konsekvens/tiltak:

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

Andre tiltak:

Taket er tekket med skifer eternitt, som er et eldre materiale bestående av fibersementplater med skiferlignende overflate. Materialet har generelt lang levetid, men kan være sprøtt og utsatt for sprekkdannelser over tid. Det ble ikke observert lekkasjer ved befaring, men det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skader eller løsnet tekking. Det gjøres oppmerksom på at eldre eternittplater kan inneholde asbest, og eventuell utskifting må derfor håndteres i henhold til gjeldende regelverk. Mosen binder fuktighet og kan bidra til å forkorte taktekkingens levetid, takstein og annet belegg skal beskytte undertaket og sørge for at vann renner bort. Mose som ikke fjernes, kan gro ned i takstein og papp. Materialet kan slites og eldes mer enn forventet.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Valmet kaldtakkonstruksjon, oppført med plassbygde sperrer. Isolert i undergurter mot 1. etasje. Delvis luftespalter langs raft. Undertak av tretro og papp. Adkomst til kaldloft via luke i gang. Ingen nedtrekkbar stige montert.

Vurdering av avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Det registreres fuktmerker og bekkstot i undertak ved pipen, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. Med bruk av piggmåler ble det registret 14% i områder rundt fuktmerker i undertaket og sperrer.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. 0 – 17% betegnes som tørt trevirke 17-21% Fare for utvikling av sopp og råte. 21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %). For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales. Utvendig kledning i kassene er slått tett, dette medfører redusert lufting av loft. Det registres en avtrekkskanal som er koblet til pipen på loftet, materialene i denne kanalen er trolig av asbest. Det gjøres oppmerksom på at eldre eternittplater kan inneholde asbest, og eventuell utskifting må derfor håndteres i henhold til gjeldende regelverk. Det er også lagret en god del av disse kanalene på loftet. Avtrekk fra kjøkken ventilator går inn i luftekanal på pipen.

Konsekvens/tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltak:

Det anbefales jevnlig kontroll av kaldloft for tidlig å oppdage eventuell lekkasjer.

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass i kjeller og 2 og 3-lags glass i 1. etasje. Årstall: 1984 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Vindu i kjeller er fra byggåret med koblet glass. I 1. etasje er noen vindu fra 1984, 1999 og et vindu fra 2010. De fleste vinduer bærer preg av alder i form av

slitte karmen redusert isolerende effekt. Harde tettepakninger som kan føre til trekk.

Det registres noe råteskader på karmen på vindu i kjeller.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. De fleste vinduer har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og utskiftninger

Dører:

Bygningen har teak hovedytterdør med malt utførelse på utsiden. Balkongdør i malt utførelse med glass og enkel kjellerdør av tre.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Ytterdør fra byggeåret, med tilhørende slitasje. Dør til kjeller trenger justering, tar i karm.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskifting av ytterdører nærmer seg

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord.

Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament. Malt rekkverk med stående kledning, malt altanrekke

Vurdering av avvik:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/ oppsprukket trevirke/trepaneler. Rekkverkshøyden er for lav, etter dagens krav. Målt på befaringen 88 cm.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Overflatebehandling må påregnes i tiden som kommer. Rekkverkshøyden må heves til dagens krav for å lukke avviket

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik:

Det registres høydeforskjell mellom rom, da det er lagt forskjellige typer gulv. Det er gjennomført en stikkprøvekontroll på planhet med høydelaser. Høyeste målte avvik var på 12 mm på hele planet på stue, kjøkken og sov. Svanker, bulninger og høydeavvik utover hva som ble avdekket i stikkprøvekontrollen kan ikke utelukkes. Ved ønske om totalt omfang anbefales ytterligere undersøkelser. Betong gulv i kjeller er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak:

Ved eventuell legging av nytt gulv på eldre overflater må det påregnes noe oppretting.

Radon:

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

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger

Pipe og ildsted:

Boligen har en teglsteinspipe. Eldre vedovn i kjeller og en vedovn fra 2013 i 1. etasje.

Sotluke/feieluke plassert i kjeller bak røykrør til ovn i kjeller.

Vurdering av avvik:

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det registres riss og sprekker i murpuss på pipen. Det er sprekke i ildfast stein/plate innvendig i begge ovenne.

Sotluken er plassert bak røykrør, så røykrør må demonteres for tilkomst til sotluke

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas lokal utbedring. Gjøre tiltak for å få tilgang til feieluken. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Utbedring av stein/plate i ovner må påregnes. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er avvik:

Det ble målt fukt i gulv og i grunnmur i kjeller. Fukten skyldes kapilært fuktopptrekk fra grunnen kombinert med slitt/manglende drenering.

Det registreres fuktopptrekk i bjelkelaget som ligger på grunnmur. Målt med piggmåler på befaringen fra 16% til 21% i bjelkelaget og himlingen. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. 0 -17% betegnes som tørt trevirke. 17-21% Fare for utvikling av sopp og råte. 21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %)

Konsekvens/tiltak:

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

Tiltak:

Det vurderes å ikke være behov for strakstiltak med tanke på drenering da kjelleren har fritt eksponerte murflater. Selv om drenering oppgraderes vil det være kapilært fuktopptrekk fra grunnen på grunn av manglende fuktsperre under gulvstøp. Det er viktig at kjelleren ventileres godt. Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på registrert fuktighet i treverk/bjelkelag, da deler av denne konstruksjonen er skjult og ikke mulig å kontrollere på befaringen. Det kan ikke utelukkes kostnader ved eventuell skulteråteskader.

ETASJE > BAD/VASKEROM: Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt. Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i våtsonen for dusj.

Konsekvens/tiltak:

Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Det er også fare for fukttransport bak flis, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Dersom det ikke er spesielt

tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.

ETASJE > BAD/VASKEROM: Ventilasjon:

Det er mekanisk avtrekk, manglede tilluft. Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det registres manglede tilluft.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Avtrekk fra badrom og andre våtrom skal trekke ut lukt og fuktighet fra rommene. For å redusere faren for fuktskader bør tilluft etableres.

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber, delvis med plastkappe. Deler av kobberør er byttet ut i 2013.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Deler av kobberrør i kjeller er av eldre dato og har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak:

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Avløpsrør:

I kjeller er hovedstammen av støpejern. Innvendig avløpsrør er byttet ut i 2013. Opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hovedstammen og rør som ligger under kjellergulv. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

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

Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må støpejernsrør og rør under kjellergulv skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Fuktsikring og drenering:

Drenering fra byggeår. Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår, forventet brukstid og eventuelle observasjoner i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Ut ifra observasjoner i rom under terreng er det en indikasjon på redusert effekt på dreneringa. Bygningen mangler fuktsikring av grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist. På bakgrunn av påviste forhøyde fuktverdier i kjelleretasje vegg, kan det måtte påregnes tiltak med drenering. Dette må sees i sammenheng med jevlige observasjoner.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur, med innvendig hilderplater og murpuss.

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser. Det registres sprekker i mur innvendig og utvendig, om disse er gjennomgående er ikke mulig å kontrollere. Da store deler av mur er under terreng og innsiden har hilderplater og murpuss. I kjelleren er det synlig at et er utført tiltak for å utbedre sprekker i murpuss.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må utføres. Lokale tiltak på allerede oppståtte riss/sprekker må påregnes. Jevnlig inspeksjon for å kontrollere utvikling av riss/sprekker. Ved utvikling av riss må man påregne større tiltak for utbedring.

Terrengforhold:

Terrenget skrå mot boligen mot nord, resterende av terreng skrå fra boligen.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Terrenget skrå mot bygningen på nord side, noe som fører til ekstra fukt påkjenning av grunnmur og drenering.

Konsekvens/tiltak:

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er privat avløp. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende av ledningsanlegg under bolig eller utvendig ledningsanlegg. Slik at materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Avløpsledninger er fra byggeår, men vannforsyning opplyses å være av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Septiktank:

Septiktanken er av betong. Septikktank er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank. Septiktank er fra byggeåret og over halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag:

Nedløp, renner og beslag av metall fra byggeår.

Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå.

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året.

Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.

Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er påvist andre avvik:

Nedløp er ikke koblet i grunn på tak over luftbalkong. I dette området har terrenget fall inn mot grunnmuren. Tilkobling på overvannsnett anbefales for å hindre fuktbelastning på grunnmuren.

Enkelte beslag har avflassing av overflatebehandling.

Beslag rundt pipe er festet med jekkestropp. Eier opplyser om lyd og vibrasjoner ved sterk vind i beslaget. Beslaget anbefales festet bedre.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

Utbedringer og vedlikehold må påregnes.

Utløsende for TG3 er manglende snøfangere som må etableres for bedre personsikkerhet og oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Generell:

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen

dokumentasjon. Bad og vaskerom fra byggeår. Rommene har nådd en alder på 44 år. Badet har belegg på golv med varme, flis og panel på vegg og ferdigmalte plater i himling. Badet er innredet med badekar, innredning med nedfelt servant og noe skapinnredning. Rommet er naturlig ventilert. Vaskerommet har belegg på golv med varme, panel på vegg og ferdigmalte plater i himling. Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask i stål og oppbevaringsmuligheter. Rommet er naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er ikke påvist skader på rommet på befaringsdagen, men ut ifra alder og registreringer må det påregnes full oppgradering av begge våtrommene for å tåle dagens krav til fuktbeskyttelse av våtrom.

Bad:

Alder på tettesjikt har nådd en alder på 44 år og er moden for utskifting. Vindu er plassert i våtsonen uten ytterlige tiltak mot fuktbeskytting. Det er benyttet panel i øvre del i dusjsonen. Dette vil ikke tåle belastningen av fritt vann over tid. Kun naturlig avtrekk uten tilluftsmuligheter ved terskel.

Vaskerom:

Alder på tettesjikt har nådd en alder på 44 år og er moden for utskifting. Kun naturlig avtrekk uten tilluftsmuligheter ved terskel. Misfarging på panel bak utslagsvask som følge av uheldig materialløsning uten ytterlige fuktbeskytting.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er badekar med avrenning til sluk, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000

Elektrisk anlegg:

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

Svar: Ja. Skapet mangler tilfredstillende avdekning rundt sikringer. Noe manglende merking av kursfortegnelse og sikringer. Utvidet elkontroll anbefales med en intervall på hvert 5 år på eldre anlegg. Det er 6 år siden siste elkontroll.

Generell kommentar:

Medtatt i kostnadsestimat er kun en elkontroll, merking av kurser og nødvendig avdekning i skap. Ved eventuelle anmerkninger etter denne kan det tilkomme høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold:

Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja Apparat fra 2012.

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

Er det skader på røykvarslere? Nei Ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Nedløp og beslag:

Nedløp, renner og beslag av malt metall, fra byggeåret. Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er innsisert fra bakkenivå. Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg. Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Takrenner har punktvis lekkasjer. Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert. Det registreres rust på beslag og takrenner. Stedvis lekkasje i takrenne. Gjenstående levetid for disse beslagene er uvisst i tiden som kommer. Det er montert en stige for feier, denne er ikke godkjent. Manglende innfesting og stigen er for kort.

Konsekvens/tiltak:

Stigetrinn for feier må monteres.

Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. I forbindelse med utskifting av takteking er det naturlig med utskifting av renner og beslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon:

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående tømmermanns kledning. Utvendig kledning er overflatebehandlet i 2024, opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Det er påvist blærer og avskalling i overflatebehandlingen av kledningen. Sprekker i kledningen over vindu og dører, samt i nedre del. Det er montert klosser som musesperre i nedre del av kledningen, flere av disse klossene mangler.

Konsekvens/tiltak:

Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det må påregnes utskiftinger og vedlikehold av utvendig

fasader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Utvendige trapper:

Trapp ved balkong er oppført av trevirke, trapp ved inngangsparti er av strekkmetall.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Trapp ved balkong mangler rekkverk, åpninger er for stor i rekkverk og mellom trinnene.

Konsekvens/tiltak:

Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Rekkverk og åpninger må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

ETASJE > BAD/VASKEROM: Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra flis ved dørterskel til topp slukrist er målt til 8 mm.

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist sprekker i fliser.

Det er avvik:

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det registres motfall på gulvet ved dør. Det er montert list under dusjvegger, noe som fører til at lekkasjevann ikke vill nå sluk. Ved eventuelle lekkasjer vil ikke lekkasjevann nå sluk, før det gjør skader på tilstøtende rom/konstruksjoner

Konsekvens/tiltak:

Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling. Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet. Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen. Det må foretas utbedring av fallforhold. Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Tiltak:

Utbedring av registre må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > BAD/VASKEROM: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tettesjikt er utført på egeninnsats,

opplyst av eier. Årstall: 2013 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Membran er ikke synlig i sluk. Vanntilførsel og avløp fra servant og toalett, mangler tetting rundt rør i gulv.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen. Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann. Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen. Tiltak ved rørgjennomføringer i gulv må påregnes og dokumentasjon på membran må fremlegges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Elektrisk anlegg:

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

Svar: Ja, grunnet alder på deler av det elektriske, anbefales det en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar: Kostnadsestimatet er satt for en utvidet el-kontroll ikke utbedring av eventuelle mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Branntekniske forhold:

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

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja, brannslukkingsapparatet er over 10 år.

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

Er det skader på røykvarslere? Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Er det salg ved fullmakt?

Svar: Ja

Hjemmelshavers navn: Trond Holger og Anne-Marie Laugen

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oppgradert bad på det ene huset (egeninnsats/dugnad)

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: ny sluk, badromsplater og flis på gulvet

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

Svar: Ja

Beskrivelse: ikke isolert på utsiden av kjelleren til det ene huset (rød-stuen).

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Utført av Jan-Erik Laugen

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det lokale eltilsyn gjennomførte kontroll av det elektriske anlegg i 2019 på begge bolighusene (Lønnvikvegen 48 og 50). Kopi av rapportene vil bli fremlagt for takstmann og megler.

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Sønn til huseier har utført dette på dugnad, han har nødvendig papirer.

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?

Svar: Ja

Beskrivelse: utbygging av hyttetomter på naboeiendom.

Innhold

Enebolig 1:

Kjeller: Bad/vaskerom, kjellerstue, 3 ganger og 2 bod

1. etasje: Stue, 3 soverom, gang, entré, kjøkken, bad/vaskerom og toalettrom

2. etasje: Loftstue, gang, 2 ganger og bod/uinnredet areal

Enebolig 2:

Kjeller: 4 boder

1. etasje: Gang, bod, bad/vaskerom, kjøkken, stue og soverom

Uthus/fjøs
Garasje
Stabbur

Standard

LØNNVIKVEGEN 50:

Vedlikeholdt eiendom med oppgraderingsbehov på våtrom. Bemerkes samtidig at de fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år. Fortløpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

LØNNVIKVEGEN 48:

Vedlikeholdt eiendom, men flere bygningsdeler og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje. Oppgraderinger i tiden som kommer må påregnes. Bemerkes samtidig at de fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år. Fortløpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiberbredbånd i boligen.

Parkering

I garasje og på egen gårdsplass

Solforhold

Lang solgang med sen kveldssol.

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polisenummer

84887400

Diverse

NB! Garasjeanlegg er ikke omtalt i matrikelrapporten, det står at tidligere bygg er revet og brent. Megler har forsøkt å komme i kontakt med kommunen hvorfor nytt bygg ikke registrert, men har i skrivende stund ikke fått svar. Konferer megler vedrørende dette. Selger opplyser at det ikke er søkt ferdigattest på bygget.

Naust og tidligere garasjebygg er SEFRAK registrert.

NB! Selger har to traktorer og en henger med tilbehør. En av disse er til salgs. Dette vil også gjelde for enkelte av plenklipperne og annet teknisk utstyr. Trebåt i naust medfølger ikke i handel.

Selger informerer om:

- To naboeiendommer har naust nede ved sjøen - sammenbygd med selgers (Lønnavika 50). Dette er det en muntlig hevd på (rett), selger har ikke noe skriftlig på dette. Denne naustretten vil da gjelde for dagens naustareal i følge selger.
- Dyrkamark er utleid til kr 6300 (per år). Selger hadde en 10 års avtale, men denne har gått ut og er ikke forlenget (ingen avtale i dag - men dagens leier vil gjerne fortsette).

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.

GUA (gulvareal) er ikke måleverdig gulvareal som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA oppgis som en sum av BRA og ALH (som er areal med lav himlingshøyde).

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig.

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

Energi

Oppvarming

Lønnavikvegen 50: Energifarakter: E3. Oppvarming elektrisk, varmepumpe og ved. Feierapport:

Lønnavikvegen 50 – to skorsteiner og to ildsted. Siste feiing: 28.08.21 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse. Siste tilsyn: 28.05.25 Neste tilsyn: 2030. Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul F118 i kjelleren og Jøtul innsatspeis på stua. Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Sotluken har for liten avstand til brennbart materiale. Avstand fra sotluken til brennbart materialet skal være minimum 30 cm fra lukens ytterkant og ut i alle retninger.
2. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Sotluken har for liten avstand til brennbart materiale. Avstand fra sotluken til brennbart materialet skal være minimum 30 cm fra lukens ytterkant og ut i alle retninger.
3. Ildsted - Kjeller (F118) Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Ildstedet er montert for nære brennbart materialet. Monteringsveiledningen angir krav til minimumsavstand til brennbart materiale. Minimums avstand fra ildsted til brennbart materiale på Jøtul F118 er 80 cm, uten skjermplante.
4. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Hvelvplate i brennkammeret i Jøtul F118 er defekt. Anmerkninger som er registrert: 1. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slokkemiddel i hver boenhet. Årsgebyr for feiing og tilsyn 1320.-.

Lønnvikvegen 48: Energikarakter: G4. Oppvarming elektrisk og ved.

Feierappoort:

Lønnvikvegen 48 – en skorstein og ett ildsted. Siste feiing: 18.07.23 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse. Siste tilsyn: 28.05.25 Neste tilsyn: 2030. Ildsted som er registrert på skorsteinen: Trolle i kjelleren og Dovre CB40 på stua. Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Skorstein er innkledd med skap på kjøkken og gang. En halvsteins teglskorstein med luftekanal skal være synlig for kontroll på de tre sidene der hvor røykløpet i skorsteinen går, dette gjelder i hele skorsteinens lengde i alle etasjer. Det skal også være en avstand fra skorstein på minimum 10 cm til brennbart materiale. Skorstein som har mangelfull avstand til brennbart materiale, kan ved en sotbrann gi brannspredning til bygningsdel.
2. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Adkomst til skorstein på tak er via bøylestige. Fra 01.01.2024 vil ikke bøylestige være en godkjent løsning uansett festeanordning. Det må monteres typegodkjent takstige som er festet i bærende konstruksjon før neste feiing
3. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Innvendige fuger på skorsteinen er slitt. Mangler mye av fugene bak røykrør ved ildsted på stue. Skorsteinen må settes i tilfredsstillende og godkjent stand.
4. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det er ikke tilfredsstillende atkomst frem til sotluken. Det er

montert et ildsted foran sotluken. Sotluken skal være lett tilgjengelig for inspeksjon og uttak av sot. Anmerkninger som er registrert: 1. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slokkemiddel i hver boenhet

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 000 000

Kommunale avgifter

Kr 31 920

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi primær

Kr 111 980

Formuesverdi primær 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 7, bruksnummer 4 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 48, bruksnummer 5 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Lønnvikvegen 48 – en skorstein og ett ildsted

Siste feiing: 18.07.23 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse

Siste tilsyn: 28.05.25 Neste tilsyn: 2030

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Trolle i kjelleren og Dovre CB40 på stua.

Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Skorstein er innkledd med skap på kjøkken og

gang. En halvsteins teglskorstein med luftekanal skal være synlig for kontroll på de tre sidene

der hvor røykløpet i skorsteinen går, dette gjelder i hele skorsteinens lengde i alle etasjer. Det

skal også være en avstand fra skorstein på minimum 10 cm til brennbart materiale.

Skorstein

som har mangelfull avstand til brennbart materiale, kan ved en sotbrann gi brannspredning til

bygningssdel.

2. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse av avvik: Adkomst til skorstein på tak er via bøylestige. Fra 01.01.2024 vil ikke

bøylestige være en godkjent løsning uansett festeanordning. Det må monteres typegodkjent

takstige som er festet i bærende konstruksjon før neste feiing

3. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging

§ 6. Beskrivelse av avvik: Innvendige fuger på skorsteinen er slitt. Mangler mye av fugene

bak røykrør ved ildsted på stue. Skorsteinen må settes i tilfredsstillende og godkjent stand.

4. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse av avvik: Det er ikke tilfredsstillende atkomst frem til sotluken. Det er montert et ildsted foran sotluken. Sotluken skal være lett tilgjengelig for inspeksjon og uttak av sot.

Anmerkninger som er registrert: 1. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015

§7, krever ett godkjent slokkemiddel i hver boenhet

Lønnavikvegen 50 – to skorsteiner og to ildsted

Siste feiing: 28.08.21 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotedannelse

Siste tilsyn: 28.05.25 Neste tilsyn: 2030

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul F118 i kjelleren og Jøtul innsatspeis på stua.

Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Sotluken har for liten avstand til brennbart

materiale. Avstand fra sotluken til brennbart materialet skal være minimum 30 cm fra lukens

ytterkant og ut i alle retninger.

2. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Sotluken har for liten avstand til brennbart

materiale. Avstand fra sotluken til brennbart materialet skal være minimum 30 cm fra lukens

ytterkant og ut i alle retninger.

3. Ildsted - Kjeller (F118) Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Ildstedet er montert for nære

brennbart materialet. Monteringsveiledningen angir krav til minimumsavstand til brennbart

materiale. Minimums avstand fra ildsted til brennbart materiale på Jøtul F118 er 80 cm, uten

skjerimplante.

4. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging §

6. Beskrivelse av avvik: Hvelvplate i brennkammeret i Jøtul F118 er defekt.

Anmerkninger som er registrert:

1. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slokkemiddel

i hver boenhet.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 1320.-.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/7/4:

04.02.1908 - Dokumentnr: 900006 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:48 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 38985 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:48 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1060818 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:48 Bnr:5

05.05.1961 - Dokumentnr: 1565 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om felles vannverk.

Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2009 - Dokumentnr: 662834 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:7 Bnr:5

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:7 Bnr:7

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:7 Bnr:8

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:7 Bnr:10

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:7 Bnr:12

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:7 Bnr:17

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:7 Bnr:19

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Avtalen utvidet til å omfatte flere eiendommer, doknr 935729/2010

08.09.2009 - Dokumentnr: 662834 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:7 Bnr:1

Rett til uttak av vann fra planlagt kum

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Avtalen utvidet til å omfatte flere eiendommer, doknr 935729/2010

02.12.1902 - Dokumentnr: 900093 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:7 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 212930 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:7 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 558789 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:7 Bnr:4

14.02.2025 - Dokumentnr: 176629 - Sammenslåing
Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:5006 Gnr:7 Bnr:3
Elektronisk innsendt

08.09.2009 - Dokumentnr: 662834 - Bestemmelse om vannrett
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:3 Bnr:2
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:4 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:7 Bnr:1
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Avtalen utvidet til å omfatte flere eiendommer, doknr 935729/2010

5006/48/5:
04.02.1908 - Dokumentnr: 900006 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:48 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 38985 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:48 Bnr:5

01.01.2020 - Dokumentnr: 1060818 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:48 Bnr:5

05.05.1961 - Dokumentnr: 1565 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om felles vannverk.
Gjelder denne registerenheten med flere

08.09.2009 - Dokumentnr: 662834 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:7 Bnr:5
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:7 Bnr:7
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:7 Bnr:8
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:7 Bnr:10
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:7 Bnr:12
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:7 Bnr:17

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:7 Bnr:19
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Avtalen utvidet til å omfatte flere eiendommer, doknr 935729/2010

08.09.2009 - Dokumentnr: 662834 - Bestemmelse om vannrett

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:7 Bnr:1

Rett til uttak av vann fra planlagt kum

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Avtalen utvidet til å omfatte flere eiendommer, doknr 935729/2010

02.12.1902 - Dokumentnr: 900093 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:7 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 212930 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:7 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 558789 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:7 Bnr:4

14.02.2025 - Dokumentnr: 176629 - Sammenslåing

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:5006 Gnr:7 Bnr:3

Elektronisk innsendt

08.09.2009 - Dokumentnr: 662834 - Bestemmelse om vannrett

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:3 Bnr:2

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:4 Bnr:1

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:7 Bnr:1

Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning

Avtalen utvidet til å omfatte flere eiendommer, doknr 935729/2010

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke søkt om ferdigattest på garasjeanlegg. Konferer megler vedrørende dette.

Lønnvikvegen 50: Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 03.02.1983.

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik

fra disse.

Kommentar:

Sokkel: Opprinnelig disprom og bod er endret til kjellerstue. Opprinnelig brenselrom og fyrrom er endret til en stor bod. 2 stk boder er endret til en stor bod

1 etg: Det er etablert balkong mot vest. Opprinnelig veranda mot sør er endret til innglasset hagestue

Loft: Byggemeldte tegninger av loft viser et uinnredet loft. Loftet er i dag innredet med loftstue, gang og bodarealer. Manglende ferdigstilling på deler av loft mot nord.

Enebolig 2:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Ingen tegninger foreligger. Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggeskjema. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt i bruk. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

03.02.1983.

Vei, vann og avløp

Privat veg fra offentlig veg. Ny eier forplikter seg til å ta del i kostnader på drift og vedlikehold på denne vegen. Megler er ikke forelagt noen skriftlig avtale vedrørende drift og vedlikehold på veg. Det anbefales på generelt grunnlag at en slik avtale opprettes og formaliseres via tinglysning. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Eiendommen er offentlig tilknyttet vann.

Kloakk-anlegg: Septiktank-kum med sandfilter til hovedhuset, ligger delvis på naboeiendom. Det er muntlig avtalt med grunneier til naboeiendom, at dette skal skilles ut og legges til Lønnvika 50

Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen. Eiendommen er tilknyttet septiktank. (Info fra selger)

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2024003

Navn Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)

Status Planforslag

Plantype Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 50042018007

Navn Kommunedelplan Børgin

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 25.10.2018

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1483/2018001_bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 369 m

Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

OmrådenavnNAUST

Delareal 31 430 m

Arealbruk

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

basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Delareal 15 439 m

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH570_1

Delareal 206 m

ArealbrukBruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

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. Kommunen kan likevel pålegge boplikt ved konsesjonsbehandling jf. § 11. i konsesjonsloven.

Kommentar konsesjon

Kjøper har risikoen og er ansvarlig for videresalg dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonslovens § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd (forhold som ligger på kjøpers hånd: Det gjøres oppmerksom på at ervervet av eiendommen er konsesjonspliktig. Kjøper er ansvarlig for å utarbeide og sende inn konsesjonssøknad snarest mulig etter budaksept dog senest omgående etter signering av kjøpekontrakt. Kjøper dekker konsesjonsgebyr. I det tilfelle konsesjon ikke gis på bakgrunn av for høy kjøpesum, kan selger kreve at avtalen likevel skal gjelde, men til den høyeste pris landbruksmyndighetene kan godkjenne. Kjøper har konsesjonsrisikoen dersom konsesjon nektes med grunnlag i konsesjonsloven § 9 første ledd nr. 1-4 eller § 9 andre til fjerde ledd. I slike tilfeller skal selger holdes skadesløs og eiendommen må overtas av kjøper på avtalte vilkår senest innen 2 måneder etter første avslag på konsesjonssøknaden. Endring eller konkret fastsettelse av overtagelsesdato, ut over det som er nevnt over, skjer etter avtale mellom partene og skal skriftlig bekreftes overfor meglerforetaket.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere

akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

150 000 (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))

151 350 (Omkostninger totalt)

167 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

6 151 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 167 250 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 170 050 (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 151 350

Betalingsbetingelser

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

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

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har også 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 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder småbruk, er det kun forhold vedrørende

våningshuset som omfattes av forsikringen. Ved kjøp av kombinasjonseiendom svarer HELP Forsikring bare for skader ved den delen av boligen som er regulert til boligformål.

Meglere vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,30% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital salgsoppgave
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 6 020 Utlegg fotograf
- 27 500 Utlegg takst/tilstandsrapport på begge hovedhus og kårhus
- 520 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt)

Totalt kr: 127 050

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistår av

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

Georg Høin
Eiendomsmegler
georg.hoin@aktiv.no
Tlf: 990 00 004

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato
20.06.2025



Aktiv Eiendomsmegling v/Anders Borgsø og Georg Høin har gleden av å presentere Lønnvikvegen 48 og 50, en perle av et småbruk nede ved Borgenfjorden.



Eiendommen består av våningshus, kårbolig, driftsbygning, stabbur, garasje og naust.





Våningshus - Lønnvikvegen 50

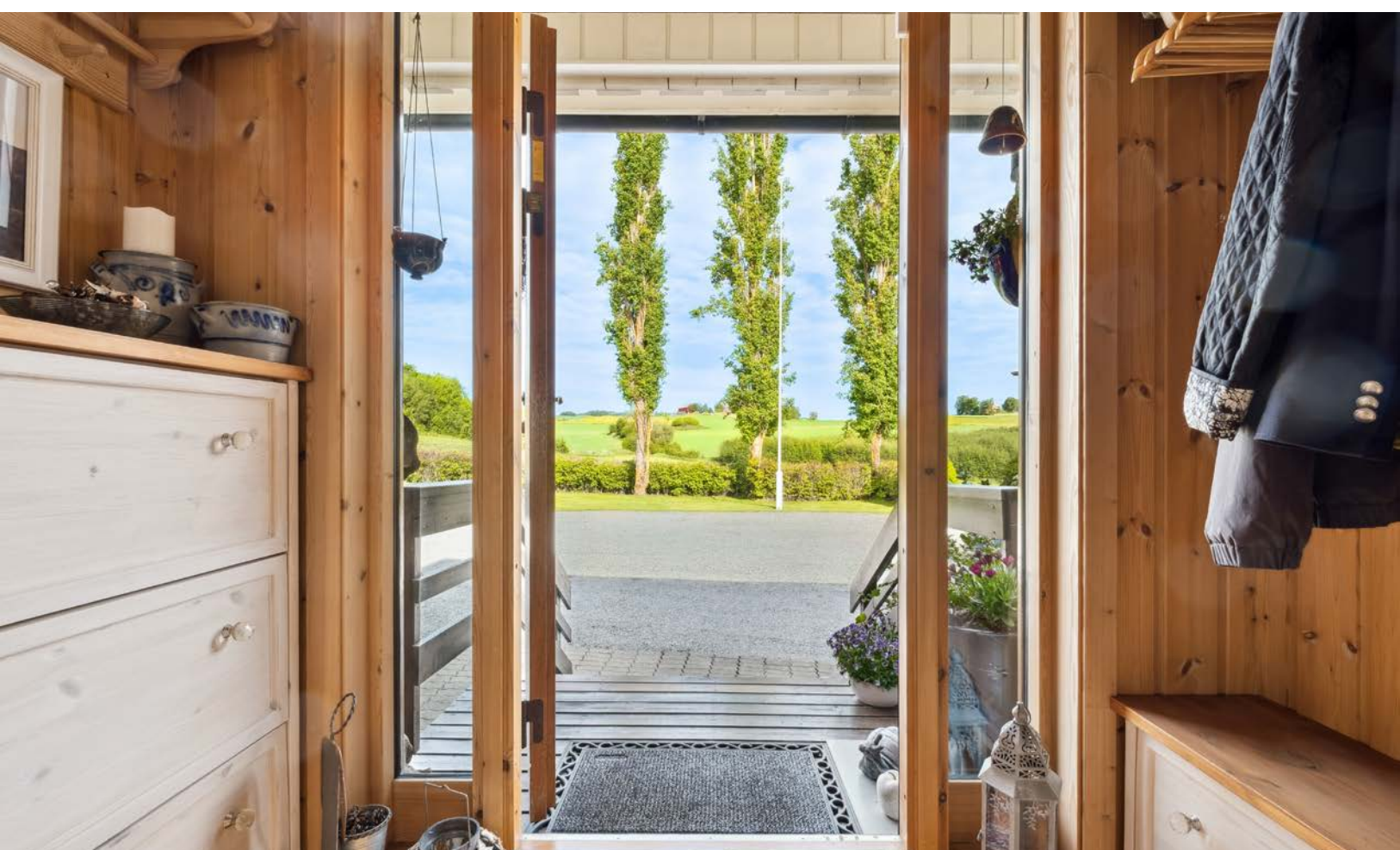


Terrasse

















Kårbolig - Lønnvikvegen 48



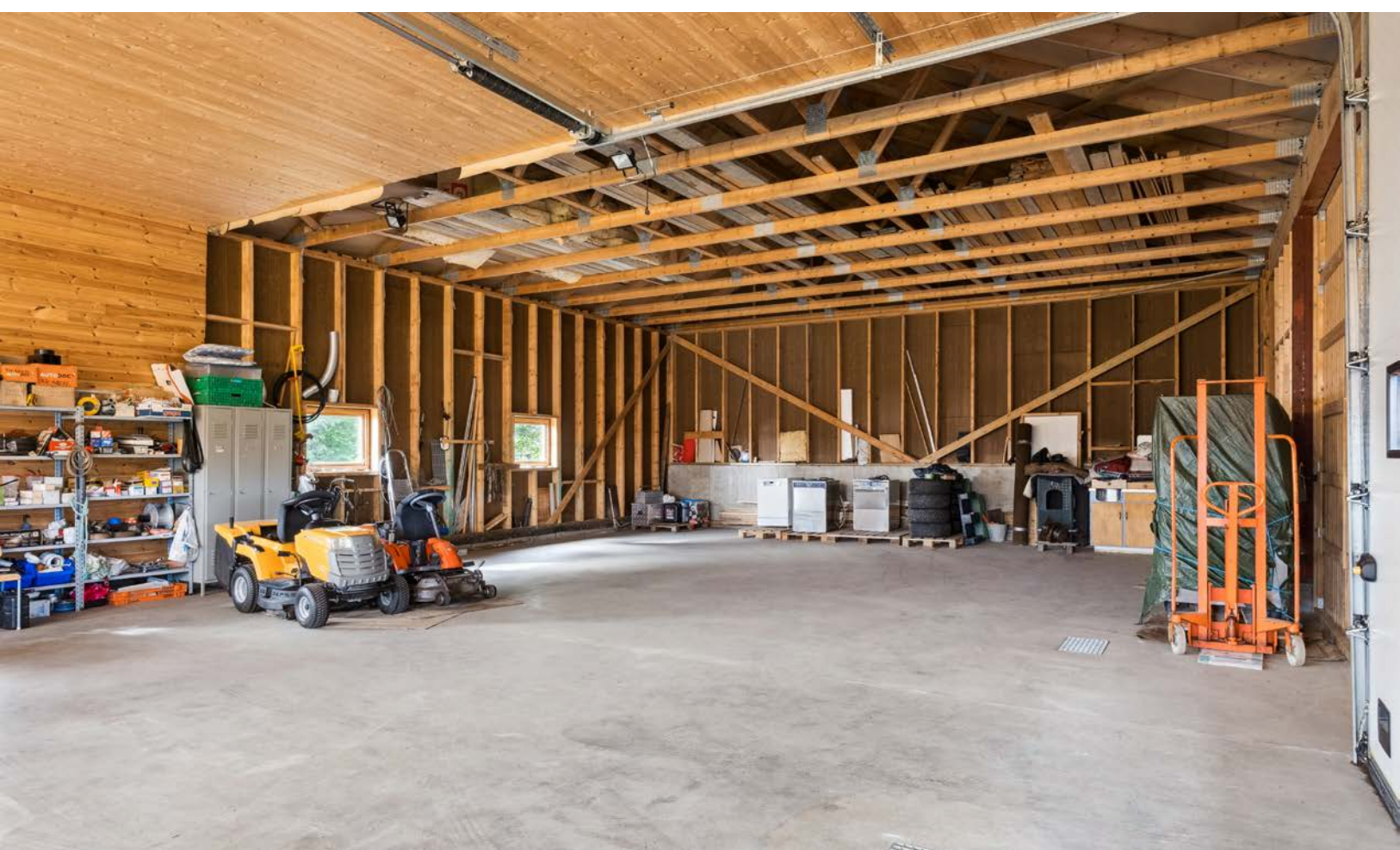


Kjøkken i kårboligen.



Bad i kårboligen.





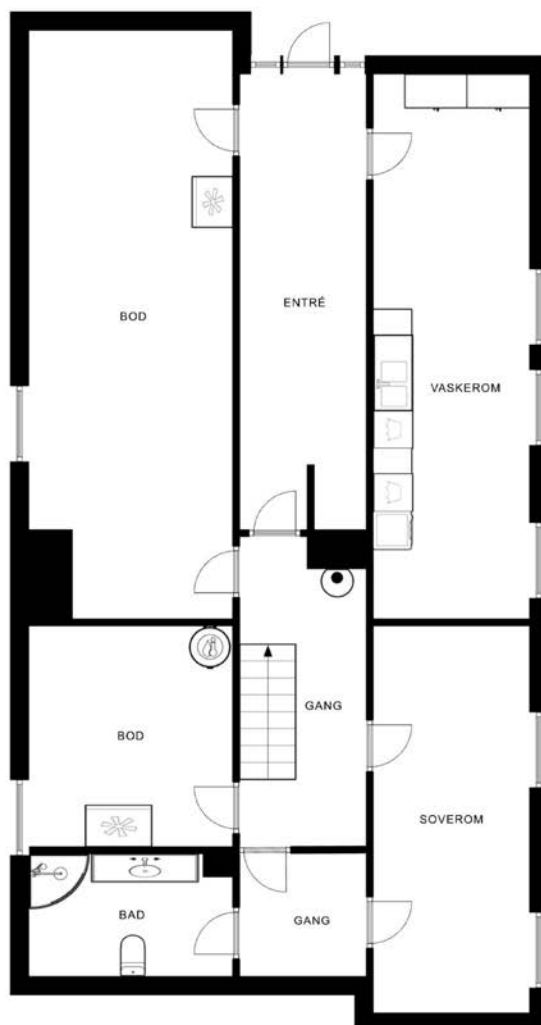




EF>IT

60 Lønnavikvegen 50

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

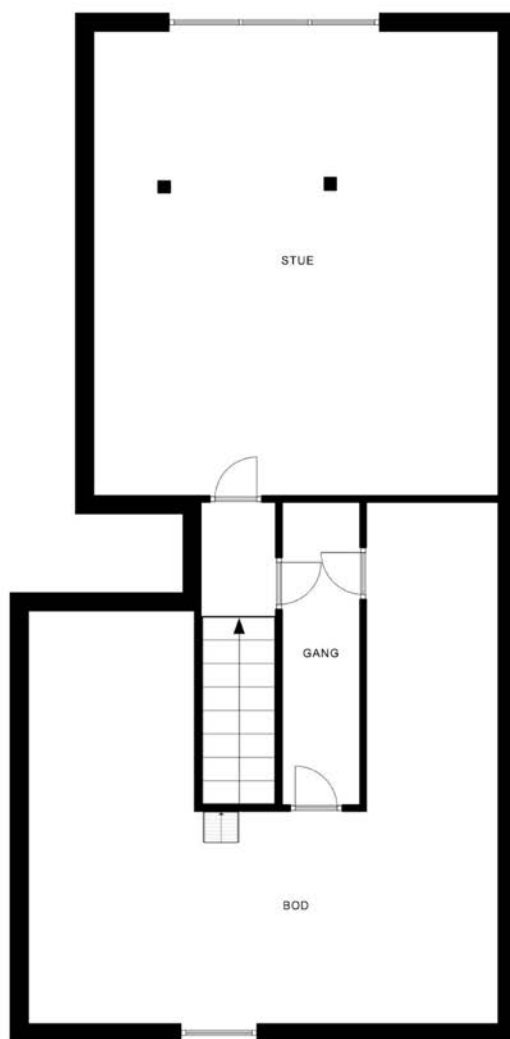


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

Tilstandsrapport



Enebolig



Lønnvikvegen 50, 7710 SPARBU



STEINKJER kommune



gnr. 7, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 1143 m² BRA-i: 438 m²



Befaringsdato: 21.05.2025

Rapportdato: 30.05.2025

Oppdragsnr.: 22267-1084

Referansenummer: BR1632

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Magnus Ulvin Rønning

Vår ref:



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

Rapportansvarlig

Magnus Ulvin Rønning

Uavhengig Takstingeniør

magnus.ulvin.ronning@norconsult.com
402 27 554

Medansvarlig

Frode Bjartnes

Uavhengig Takstingeniør

frode.bjartnes@norconsult.com
906 68 190



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

BYGGEMÅTE

LØNNVIKVEGEN 50

Enebolig opplyst å være fra 1981 som er oppført i 3 etasjer. Oppført med støpt plate i sokkel og grunnmur av lettklinkerblokker. Vegger av bindingsverk med utvendig stående trekledning. Tak med saltakskonstruksjon som er tekket med betongtakstein. Vinduer og dører med varierende alder. Eneboligen er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlig på den tiden.

LØNNVIKVEGEN 48

Våningshus opplyses å være fra 1954 som er oppført i 1 .etasje over kjeller. Oppført med støpt plate i kjeller og grunnmur av betong med hilderplater på innsiden med murpuss. Vegger av trekonstruksjon, med utvendig stående kledning. Tak med valmtakform som er tekket med skifereternitt. Vinduer og dører med varierende alder. Eneboligen er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlig på den tiden.

KONKLUSJON

LØNNVIKVEGEN 50

Vedlikeholdt eiendom med oppgraderingsbehov på våtrom. Bemerkes samtidig at de fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år. Fortløpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

LØNNVIKVEGEN 48

Vedlikeholdt eiendom, men flere bygningsdeler og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje. Oppgraderinger i tiden som kommer må påregnes. Bemerkes samtidig at de fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år. Fortløpende vedlikehold og enkelte oppgraderinger må påregnes. For detaljerte og øvrige opplysninger henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Sokkel

Opprinnelig disprom og bod er endret til kjellerstue
Opprinnelig brenselrom og fyrrom er endret til en stor bod
2 stk boder er endret til en stor bod

1 etg.

Det er etablert balkong mot vest
Opprinnelig veranda mot sør er endret til innglasset hagestue

Loft

Byggemeldte tegninger av loft viser et uinnredet loft. Loftet er i dag innredet med loftstue, gang og bodarealer. Manglende ferdigstilling på deler av loft mot nord.

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

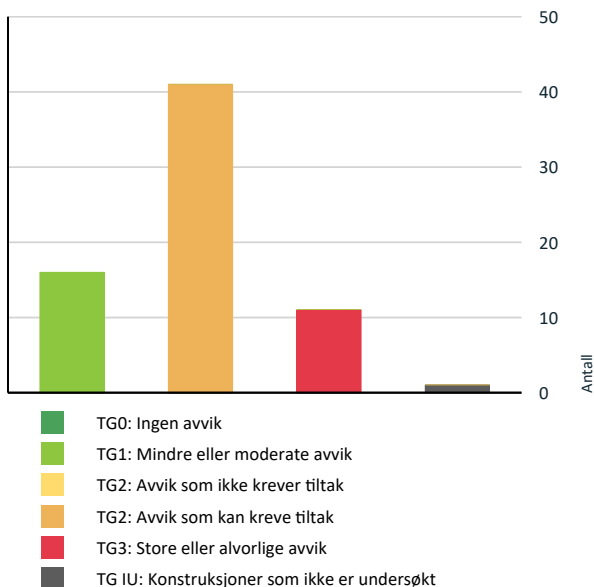
Ingen tegninger foreligger. Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

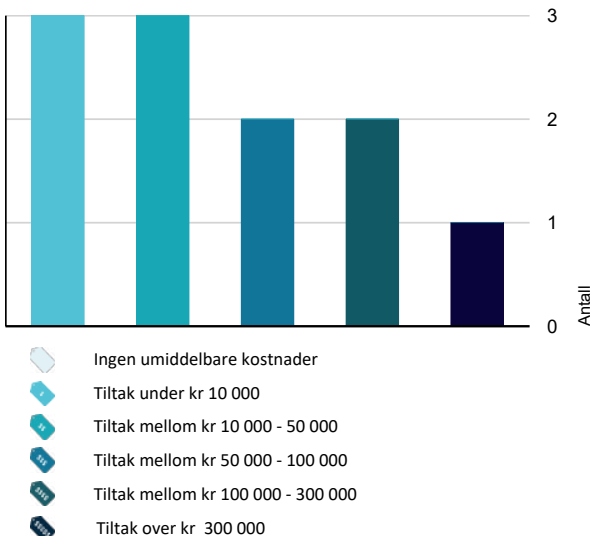
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS3. Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet. Det bemerkes også at undertegnede ikke har tilstrekkelig fagkompetanse på vvs- og el-anlegg. Tilstandsvurderinger av dette må eventuelt rekvireres spesielt.

Rapporten kan brukes inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard. Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er påvist andre avvik:

Nedløp er ikke koblet i grunn på tak over luftebalkong. I dette området har terrenget fall inn mot grunnmuren. Tilkobling på overvannsnett anbefales for å hindre fuktbelastning på grunnmuren. Enkelte beslag har avflassing av overflatebehandling. Beslag rundt pipe er festet med jekkestropp. Eier opplyser om lyd og vibrasjoner ved sterk vind i beslaget. Beslaget anbefales festet bedre.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Sikringsskap med skrusikringer plassert på bod i kjeller.
Skjult og åpen installasjon.
Det foreligger dokumentasjon på elkontroll datert 29.1.2019 uten anmerkninger.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslerer montert.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > 1 Etasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

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

Det er ikke påvist skader på rommet på befaringsdagen, men ut ifra alder og registreringer må det påregnes full oppgradering av begge våtrommene for å tåle dagens krav til fuktbeskyttelse av våtrom.

Bad:

Alder på tettesjikt har nådd en alder på 44 år og er moden for utskifting.

Vindu er plassert i våtsonen uten ytterlige tiltak mot fuktbeskyttelse.

Det er benyttet panel i øvre del i dusjsonen. Dette vil ikke tåle belastningen av fritt vann over tid.

Kun naturlig avtrekk uten tilluftsmuligheter ved terskel.

Vaskerom:

Alder på tettesjikt har nådd en alder på 44 år og er moden for utskifting.

Kun naturlig avtrekk uten tilluftsmuligheter ved terskel.

Misfarging på panel bak utslagsvask som følge av uheldig materialløsning uten ytterlige fuktbeskyttelse.



Kostnadsestimat: Over 300 000

! TG 1U KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Det registreres noe mosebegroing på taktekinga.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende mustetting.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Fedigstillelse mangler på arealer mot nord på loftetasje. Viderføring av luftesjikt på tak, isolering, dampsperre, lekter og kledning.

Det er ikke adkomst til kottrom på loftstue mot vest. Ved feil utførelse her kan dette føre til kondensskader i skjulte konstruksjoner.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Vinduene av eldre dato har nådd en alder på 44 år og bærer preg av alder i form av slitte karmers redusert isolerende effekt.

Harde tettepakninger som kan føre til trekk.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Dører fra byggeår har nådd en alder på 44 år med tilhørende slitasje.

Balkongdør fra innvendig stue og ut til hagestue har behov for justering.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Brukstid på membran gjelder hagestue som ligger over kjelleretasje.

Alle rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav.

Åpninger i rekkverk gjelder balkonger ved inngangsparti.

Det registreres mindre råteskade i bunn av søyle ved inngangsparti. Søyle har fundamentering under terreng og står utsatt til for fuktopptrekk i endevend.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ved hulltaking i vegg påvist montert dampspærre i konstruksjonen, dette er i dag ikke en anbefalt løsning, men var vanlig på oppføringstidspunktet. Det anbefales at konstruksjonen holdes under jevnlig oppsyn. På fritt eksponerte overflater registreres det ved overflatesøk indikasjoner på fuktopptrekk fra grunnen og noe fuktvandring gjennom grunnmuren, men ikke påvist noen skade. Misfarging på pusset vegg mot sør og forhøyede verdier ved overflatesøk som tyder på noe fuktvandring gjennom grunnmuren.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

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

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Det registreres noe irrdannelse på kobberrør under kjøkkenbenk. Irrdannelse på kobberrør er en form for korrosjon som oppstår når kobber reagerer med fuktighet og oksygen i luften



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bereder er plassert i rom uten sluk. Ved eventuelle lekkasjer kan dette føre til vannskade.

Bereder har nådd en alder på 43 år. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er avvik:

Stedvis manglende/defekt topplis.

Ut ifra observasjoner i rom under terreng er det en indikasjon på redusert effekt på dreneringa.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres mindre rissdannelser i puss som tyder på tidligere bevegelser.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren. Dette er ikke oppretthold på fasade mot nord.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.



Spesialrom > 1 Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er påvist andre avvik:

Toalettet er løst og må festes.



Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vegg under vask er definert som en våtsone med tilhørende krav til tetting. På grunn av utsparring i vegg anses ikke løsningen som tilfredsstillt. Ved eventuelle lekkasje fra vask kan potensielt vann trenge inn i konstruksjonen under vask.

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist andre avvik:

Det registreres bom i enkelte fliser. Bom betyr at fliser ikke hefter tilstrekkelig til underlaget. Flisa kan sprekke ved støt fra gjenstander og potensielt føre til skade på underliggende membran.
En flis med hakk i dusjsjonen.

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen synlig membran over flisløst gulv på vann og avløp ved toalett.
Rommet med tilhørende tettesjikt har nådd en alder på 31 år. Ved hyppig bruk av rommet anbefales det en snarlig oppgradering av tettesjikt for å tåle belastningen av fritt vann.

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagningsløsninger.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Takrenner har punktvis lekkasjer.
Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Det registreres rust på beslag og takrenner. Stedvis lekkasje i takrenne. Gjenstående levetid for disse beslagene er uvisst i tiden som kommer.
Det er montert en stige for feier, denne er ikke godkjent. Manglende innfesting og stigen er for kort.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist blærer og avskalling i overflatebehandlingen av kledningen.
Sprekker i kledningen over vindu og dører, samt i nedre del.
Det er montert klosser som musesperre i nedre del av kledningen, flere av disse klossene mangler.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

Det er ikke montert rekkverk.
Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Trapp ved balkong mangler rekkverk, åpninger er for stor i rekkverk og mellom trinnene.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap er plassert på bod ved kjøkken.
Sikringsskapet er et lite skap, som inneholder automatsikringer. Ingen papirer liggende i skapet.

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.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

Kostnadsestimat: Under 10 000

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er avvik:

Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Sammendrag av boligens tilstand

Det registres motfall på gulvet ved dør. Det er montert list under dusjvegger, noe som fører til at lekkasjevann ikke vill nå sluk. Ved eventuelle lekkasjer vil ikke lekkasjevann nå sluk, før det gjør skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.



Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

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

Membran er ikke synlig i sluk.

Vanntilførsel og avløp fra servant og toalett, mangler tetting rundt rør i gulv.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takteking.

Det registres rust på beslag og noe mose på tak.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Det registreres fuktmerker og bekkstot i undertak ved pipen, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. Med bruk av piggmåler ble det registrert 14% i områder rundt fuktmerker i undertaket og sperrer.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid.

Jevnlig tilsyn anbefales.

Utvendig kledning i kassene er slått tett, dette medfører redusert lufting av loft.

Det registres en avtrekkskanal som er koblet til pipen på loftet, materialene i denne kanalen er trolig av asbest. Det gjøres oppmerksom på at eldre eternittplater kan inneholde asbest, og eventuell

utskifting må derfor håndteres i henhold til gjeldende regelverk. Det er også lagret en god del av disse kanalene på loftet.

Avtrekk fra kjøkken ventilator går inn i luftekanal på pipen.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

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

Vindu i kjeller er fra byggåret med koblet glass. 11. etasje er noen vindu fra 1984, 1999 og et vindu fra 2010. De fleste vinduer bærer preg av alder i form av slitte karmar redusert isolerende effekt.

Harde tettepakninger som kan føre til trekk.

Det registres noe råteskader på karmar på vindu i kjeller.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ytterdør fra byggåret, med tilhørende slitasje.

Dør til kjeller trenger justering, tar i karm.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyden er for lav, etter dagens krav. Målt på befaringen 88 cm.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det registres høydeforskjell mellom rom, da det er lagt forskjellige typer gulv.
Det er gjennomført en stikkprøvekontroll på planhet med høydelaser. Høyeste målte avvik var på 12 mm på hele planet på stue, kjøkken og sov. Svanker, bulninger og høydeavvik utover hva som ble avdekket i stikkprøvekontrollen kan ikke utelukkes. Ved ønske om totalt omfang anbefales ytterligere undersøkelser. Betong gulv i kjeller er ikke kontrollert.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.
Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det registres riss og sprekker i murpuss på pipen.
Det er sprekk i ildfast stein/plate innvendig i begge ovnene.
Sotluken er plassert bak røykrør, så røykrør må demonteres for tilkomst til sotluke.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrengning inn i kjellermur.
Det er avvik:

Det ble målt fukt i gulv og i grunnmur i kjeller. Fukten skyldes kapilært fuktopptrekk fra grunnen kombinert med slitt/manglende drenering.
Det registreres fuktopptrekk i bjelkelaget som ligger på grunnmur. Målt med piggmåler på befaringen fra 16% til 21% i bjelkelaget og himlingen.
Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. 0 -17% betegnes som tørt trevirke. 17-21% Fare for utvikling av sopp og råte. 21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Deler av kobberrør i kjeller er av eldre dato og har passert over halvparten av forventet brukstid.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hovedstammen og rør som ligger under kjellergulv. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ut ifra observasjoner i rom under terreng er det en indikasjon på redusert effekt på dreneringa.
Bygningen mangler fuktsikring av grunnmur.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkdannelse.

Det registres sprekker i mur innvendig og utvendig, om disse er gjennomgående er ikke mulig å kontrollere.
Da store deler av mur er under terreng og innsiden har hilderplater og murpuss.
I kjelleren er det synlig at et er utført tiltak for å utbedre sprekker i murpuss.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Terrengt skrå mot bygningen på nord side, noe som fører til ekstra fukt påkjenning av grunnmur og drenering.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Septiktank

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Septiktank er fra byggeåret og over halvparten av forventet brukstid er passert.



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Vindu er plassert i våtsonen for dusj.



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det registres manglede tilluft.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1981

Kommentar
Ambita

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra bakkenivå. Taktekkinga opplyses av eier å være fra 1991. Lagt på opprinnelig shingeltak fra byggeår.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres noe mosebegroing på taktekinga.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Jevnlig vedlikehold og tiltak for fjerning av mose må påregnes for lengre levetid.

Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av metall fra byggeår.

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

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag.
- Det er påvist andre avvik:

Nedløp er ikke koblet i grunn på tak over luftbalkong. I dette området har terrenget fall inn mot grunnmuren. Tilkobling på overvannsnett anbefales for å hindre fuktbelastning på grunnmuren.

Enkelte beslag har avflassing av overflatebehandling.

Beslag rundt pipe er festet med jekkestropp. Eier opplyser om lyd og vibrasjoner ved sterk vind i beslaget. Beslaget anbefales festet bedre.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.
- Andre tiltak:

Utbedringer og vedlikehold må påregnes.

Utløsende for TG3 er manglende snøfangere som må etableres for bedre personsikkerhet og oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Manglende snøfangere og jekkestropp rundt pipe.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis manglende mustetting.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er kun gjennomført stikkprøvekontroll av mustetting. Ytterlige kontroll for totalt omfang og utbedringer må påregnes.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Loftetasje mangler ferdigstillelse mot nord. Det må påregnes kostnader for ferdigstillelse av disse arealene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ferdigstillelse mangler på arealer mot nord på loftetasje. Viderføring av luftesjikt på tak, isolering, dampspærre, lekter og kledning.

Det er ikke adgang til kottrom på loftstue mot vest. Ved feil utførelse her kan dette føre til kondensskader i skjulte konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ferdigstillelse må påregnes.

Det anbefales etablert tilkomst til kottrom mot vest. Skjulte skader ved feil utførelse kan ikke utelukkes.

Jevnlig inspeksjon av takkonstruksjon må påregnes.

Tilstandsrapport



Manglende ferdigstilling



Ved stikkprøve kontroll med piggmåling ble det ikke påvist unormale forhold.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Vindu av nyere dato på hagestue.

Vurdering av avvik:

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

Vinduene av eldre dato har nådd en alder på 44 år og bærer preg av alder i form av slitte karmen redusert isolerende effekt.
Harde tettepakninger som kan føre til trekk.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Vinduer av eldre dato står ovenfor en oppgradering.



Vindu mot vest.

Dører

Bygningen har malte tredører. Nyere balkongdør på hagestue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører fra byggeår har nådd en alder på 44 år med tilhørende slitasje.
Balkongdør fra innvendig stue og ut til hagestue har behov for justering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Redusert effekt på tettepakninger medfører til trekkdannelse og energitap.
Dørene fungerer, men oppgradering anbefales.

Tilstandsrapport



Balkongdør ut til luftebalkong. Harde tettepakninger

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

2 stk balkonger ved inngangsparti på ca 4 m² hver
Oppført på tresøyler. Dekke med terrassebord og rekkverk med liggende trekledning

Innglasset hagestue med adkomst via stue på ca 24 m²
Dekke belagt med skiferstein. Vegger er kledd med panel og det er panel i himling. Vinduer med 2 lags glass fra 2002

Balkong mot vest på ca 22 m²
Oppført med tresøyler og trebjelkelag. Overlagt med terrassebord. Rekkverk med stående trekledning med spalte.

Takoverbygd luftebalkong med utgang fra soverom mot nord på ca 8 m²
Oppført på betongsøyler og bjelkelagskonstruksjon som er overlagt med terrassebord. Tett rekkverk i tre som er kledd med stående tømmermannskledning.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Brukstid på membran gjelder hagestue som ligger over kjelleretasje.

Alle rekkverk er for lavt i forhold til dagens krav.

Åpninger i rekkverk gjelder balkonger ved inngangsparti.

Det registreres mindre råteskade i bunn av søyle ved inngangsparti. Søyle har fundamentering under terreng og står utsatt til for fuktopptrekk i endeved.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Ved framtidig oppgradering av rekkverk anbefales det endret til dagens krav for bedre personsikkerhet.

Etablere mindre åpninger i rekkverk anbefales for bedre personsikkerhet.

Løsning på søyler ved inngangsparti anbefales endret for å sikre at tresøyle ikke står å trekker fukt i endeved og utvikler råteskadene.



Tresøyle er avsluttet under terreng som fører til fuktopptrekk i endeved og stort skadepotensiale. Løsning anbefales endret for å hindre utvikling av skade.

INNSENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Innvendige overflater:

Kjeller

Gulv: Flis, skifer og synlig betong

Vegger: Panel, flis, synlig leca og musset leca.

Himling: Panel

1 etg

Gulv: Tregulv og beleg

Vegger: Panel, tapet og flis

Himling: Panel, ferdigmalte plater og malte slette overflater

Loft

Gulv: Tregulv

Vegger: Uferdige arealer, panel og panelplater

Himling: Uferdige arealer og panel.

Overflater hovedsaklig fra byggeår. Det registreres normal bruksslitasje (mindre sår, hakk, striper o.l), men ikke å anse utover hva en må forvente tatt alder i betraktning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll på planhet med høydelaser i alle etasjer. Høyeste målte avvik var på 10 mm på 2 meter på loft og kjellerstue. Og 16 mm på hele planet på stue i 1 etg.

Svanker, bulninger og høydeavvik utover hva som ble avdekket i stikkprøvekontrollen kan ikke utelukkes. Ved ønske om totalt omfang anbefales ytterligere undersøkelser.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Vedovn etablert i kjeller og peisinsats på stue i 1 etg.

Sotluke plassert i gang i kjeller.

Tilstandsrapport



Vedovn i kjeller



Peisningsstue 1 etg.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng er en kobinasjon med innredede vegger og golv. Og bodarealer med fritt eksponerte betongoverflater. Ved hulltaking i utforet vegg i kjellerstue ble det ikke påvist unormalt fuktutslag ved piggmåling i trevirke. Resultat 16%.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ved hulltaking i vegg påvist montert dampsperre i konstruksjonen, dette er i dag ikke en anbefalt løsning, men var vanlig på oppføringstidspunktet. Det anbefales at konstruksjonen holdes under jevnlig oppsyn.

På fritt eksponerte overflater registreres det ved overflatesøk indikasjoner på fuktopptrekk fra grunnen og noe fuktvandring gjennom grunnmuren, men ikke påvist noen skade.

Misfarging på pusset vegg mot sør og forhøyede verdier ved overflatesøk som tyder på noe fuktvandring gjennom grunnmuren.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig inspeksjon av forholdene i rom under terreng. Ukjent om det er etablert dampsperre under betongen før støping av betonggolv. Eventuell manglende dampsperre under betongen fører til fuktopptrekk fra grunnen og medfører økt risiko på innredede golv og vegger i kjelleretasjen.

Tilstandsrapport



Piggmåling i trevirke 16,8 vekt% fuktighet.



Riss i betonggolv og indikasjoner på fuktopptrekk fra grunnen.



Misfarging i vegg mot sør.

Innvendige trapper

Boligen har lakkert tretrapp.

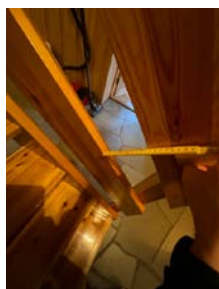
Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper og mindre åpninger i rekkverk anbefales etablert for bedre personsikkerhet.



Innvendige dører

Innvendig har boligen malte profilerte dører med varierende alder. 2 stk dører av nyere dato på loft. Påregnelig bruksslitasje på dører av eldre dato.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1 TG 3 Generell

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

Bad og vaskerom fra byggeår. Rommene har nådd en alder på 44 år.

Badet har belegg på golv med varme, flis og panel på vegg og ferdigmalte plater i himling.
Badet er innredet med badekar, innredning med nedfelt servant og noe skapinnredning.
Rommet er naturlig ventilert

Vaskerommet har belegg på golv med varme, panel på vegg og ferdigmalte plater i himling.
Rommet er innredet med opplegg for vaskemaskin, utslagsvask i stål og oppbevaringsmuligheter.
Rommet er naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

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

Det er ikke påvist skader på rommet på befaringsdagen, men ut ifra alder og registreringer må det påregnes full oppgradering av begge våtrommene for å tåle dagens krav til fuktbeskyttelse av våtrom.

Bad:

Alder på tettesjikt har nådd en alder på 44 år og er moden for utskifting.

Vindu er plassert i våtsonen uten ytterlige tiltak mot fuktbeskytting.

Det er benyttet panel i øvre del i dusjsonen. Dette vil ikke tåle belastningen av fritt vann over tid.

Kun naturlig avtrekk uten tilluftsmuligheter ved terskel.

Vaskerom:

Alder på tettesjikt har nådd en alder på 44 år og er moden for utskifting.

Kun naturlig avtrekk uten tilluftsmuligheter ved terskel.

Misfarging på panel bak utslagsvask som følge av uheldig materialløsning uten ytterlige fuktbeskytting.

Konsekvens/tiltak

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

Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er badekar med avrenning til sluk, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Over 300 000



Oversiktsbilde bad



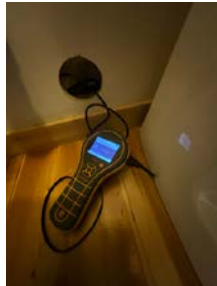
Oversiktsbilde vaskerom

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra toalettrom mot område bak vask på bad. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0. Det presiserer at område bak dusj var ikke tilgjengelig for inspeksjon på grunn av manglende adkomstmuligheter.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

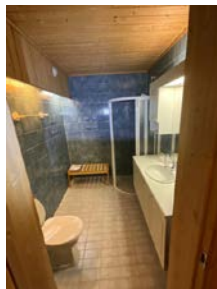
Generell

Bad opplyses å være fra 1991

Badet har flis på golv med varme, flis på vegg og panel i himling.

Badet er innredet med gulvmontert toalett, innredning med nedfelt servant og dusjvegger med bunnramme.

Rommet er ventilert med naturlig avtrekk



KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vegg under vask er definert som en våtsone med tilhørende krav til tetting. På grunn av utsparring i vegg anses ikke løsningen som tilfredsstillt. Ved eventuelle lekkasje fra vask kan potensielt vann trenge inn i konstruksjonen under vask.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsning for at krav til tettesjikt er opprettholdt i våtsonen anbefales etablert for å hindre potensielt stort skadeomfang ved eventuelle lekkasjer.

Tilstandsrapport



Utsparring i vegg for hovedstoppekrane

KJELLER > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 39mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist andre avvik:

Det registreres bom i enkelte fliser. Bom betyr at fliser ikke hefter tilstrekkelig til underlaget. Flisa kan sprekke ved støt fra gjenstander og potensielt føre til skade på underliggende membran.

En flis med hakk i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.

Utbedring av flis med hakk anses ikke som nødvendig.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Ingen synlig membran over flislagt gulv på vann og avløp ved toalett.

Rommet med tilhørende tettesjikt har nådd en alder på 31 år. Ved hyppig bruk av rommet anbefales det en snarlig oppgradering av tettesjikt for å tåle belastningen av fritt vann.

Konsekvens/tiltak

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

Ved videre bruk av rommet anbefales det satt inn tett dusjkabinett for kontrollert avrenning til sluk.

Tilstandsrapport



KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegg med bunnramme. Innredning med normal bruks og alderslitasje i henhold til alder.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner i lettklinker.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er avsatt plass til frittstående kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Skap og skuffefronter er av nyere dato. Opprinnelig skrog fra byggeår. Normal bruks og alderslitasje.

Tilstandsrapport



Oversiktsbilde

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med mekanisk avtrekk.
Enkel funksjonstest med ark viser avtrekk fra vifte.

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med tregulv, malte slette overflater på vegg og panel i himling.
Rommet har nytt gulvmontert toalett, servant for enkel håndvask og panelovn montert på vegg.
Rommet er naturlig ventilert.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er påvist andre avvik:

Toalettet er løst og må festes.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Andre tiltak:
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Toalettet må festes.

Mekanisk avtrekk og og tilluft må etableres for lukking av avvik.



Oversiktsbilde

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Tilstandsrapport

Hovedstoppekrane er lokalisert under innredning på bad i kjeller.

Vurdering av avvik:

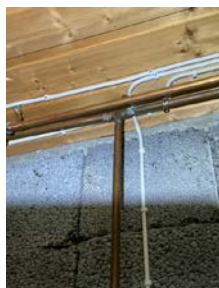
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Det registreres noe irrdannelse på kobberrør under kjøkkenbenk. Irrdannelse på kobberrør er en form for korrosjon som oppstår når kobber reagerer med fuktighet og oksygen i luften

Konsekvens/tiltak

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

Jevnlig inspeksjon av vannrør må påregnes ut ifra alder og varierende omfang av irrdannelse.



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon i form av klaffventiler og spalte i vinduer.

TG 1 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert luft/luft varmepumpe i 2018.
Inndel er plassert på stue i 1 etg.

Årstall: 2018

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 300 liter og er plassert på bod i kjeller.

Årstall: 1982

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

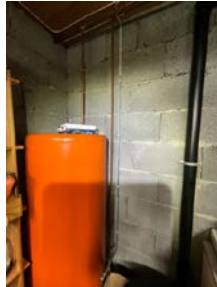
Bereider er plassert i rom uten sluk. Ved eventuelle lekkasjer kan dette føre til vannskade.
Bereider har nådd en alder på 43 år. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
Løsning for lekkasjesikring må etableres for å hindre følgeskader ved eventuell lekkasje fra bereder.



Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med skrusikringer plassert på bod i kjeller.
Skjult og åpen installasjon.

Det foreligger dokumentasjon på elkontroll datert 29.1.2019 uten anmerkninger.

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

Spørsmål til eier

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

1981 Nybygg

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

Nei Alt arbeid på boligen etter byggeår opplyses å være utført av fagpersoner på dugnad.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Alt arbeid på boligen etter byggeår opplyses å være utført av fagpersoner på dugnad.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Ja Skapet mangler tilfredstillende avdekning rundt sikringer.

Noe manglende merking av kursfortegnelse og sikringer.

Utvidet elkontroll anbefales med en intervall på hvert 5 år på eldre anlegg. Det er 6 år siden siste elkontroll.

Generell kommentar

Medtatt i kostnadsestimat er kun en elkontroll, merking av kurser og nødvendig avdekning i skap. Ved eventuelle anmerkninger etter denne kan det tilkomme høyere kostnader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Apparat fra 2012.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei Ikke funksjonstestet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra byggeår.

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår, forventet brukstid og eventuelle observasjoner i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Stedvis manglende/defekt topplist.

Ut ifra observasjoner i rom under terreng er det en indikasjon på redusert effekt på dreneringa.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Jevnlig inspeksjon i rom under terreng for å se etter vanninntrenging.

Topplst anbefales reetablert hvor denne er defekt for å hindre av overflatevann trenger bak grunnmursplasten og fører til unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.

Ut og innvendig pusset.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres mindre rissdannelser i puss som tyder på tidligere bevegelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak på allerede oppståtte riss. Jevnlig inspeksjon for å kontrollere utvikling av riss. Ved utvikling av riss må man påregne større tiltak for utbedring.

TG 2 Terrenghold

Terrenget rundt boligen er relativt flatt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales på generelt grunnlag å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren. Dette er ikke oppretthold på fasade mot nord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenjusteringer anbefales for å hindre tilsig av overflatevann inn mot grunnmuren.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er privat avløp via septiktank. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende av ledningsanlegg under bolig eller utvendig ledningsanlegg. Slik at materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Avløpsledninger er fra byggeår, og vannledninger opplyses å være av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken opplyses å være av betong. Septiktank er fra 1981.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Opplysninger om byggeåret er fra eier.

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Eldre, noe vedlikeholdt eiendom. Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje. Det må generelt påregnes kostnader vedr. oppgradering og oppussing.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med skifer eternittplater, fra byggeåret.

Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og takteking.

Det registres rust på beslag og noe mose på tak.

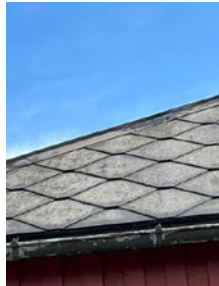
Konsekvens/tiltak

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

Taket er tekket med skifer eternitt, som er et eldre materiale bestående av fibersementplater med skiferlignende overflate. Materialet har generelt lang levetid, men kan være sprøtt og utsatt for sprekke-dannelser over tid. Det ble ikke observert lekkasjer ved befaring, men det anbefales jevnlig kontroll for å avdekke eventuelle skader eller løsnet tekking. Det gjøres oppmerksom på at eldre eternittplater kan inneholde asbest, og eventuell utskifting må derfor håndteres i henhold til gjeldende regelverk.

Mosen binder fuktighet og kan bidra til å forkorte taktekingens levetid, takstein og annet belegg skal beskytte undertaket og sørge for at vann renner bort. Mose som ikke fjernes, kan gro ned i takstein og papp. Materialet kan slites og eldes mer en forventet.

Tilstandsrapport



TG 3 Nedløp og beslag

Nedløp, renner og beslag av malt metall, fra byggeåret.
Det gjøres oppmerksom på at renner og beslag på tak kun er inspisert fra bakkenivå.
Takrenna bør helst renses for løv og skitt to ganger i året, og minst én gang i året. Samtidig bør man kontrollere skjøter og overflatebelegg.
Overflatebehandlingen betyr mye for holdbarhet og levetid og bør derfor vedlikeholdes jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner har punktvis lekkasjer.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

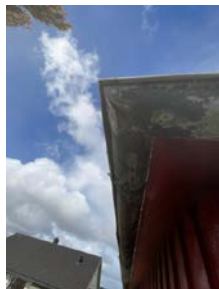
Det registreres rust på beslag og takrenner. Stedvis lekkasje i takrenne. Gjenstående levetid for disse beslagene er uviss i tiden som kommer.
Det er montert en stige for feier, denne er ikke godkjent. Manglende innfesting og stigen er for kort.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

I forbindelse med utskifting av takteking er det naturlig med utskifting av renner og beslag.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående tømmermanns kledning.
Utvendig kledning er overflatebehandlet i 2024, opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Det er påvist blærer og avskalling i overflatebehandlingen av kledningen.

Sprekker i kledningen over vindu og dører, samt i nedre del.

Det er montert klosser som musesperre i nedre del av kledningen, flere av disse klossene mangler.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes utskiftinger og vedlikehold av utvendig fasader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Valmet kaldtakskonstruksjon, oppført med plassbygde sperrer.
Isolert i undergurter mot 1. etasje. Delvis luftespalter langs raft.
Undertak av tretto og papp.
Adkomst til kaldloft via luke i gang. Ingen nedtrekkbar stige montert.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det registreres fuktmerker og bekkstot i undertak ved pipen, men dette vurderes å skyldes eldre forhold da det ikke ble registrert fukt ved fuktsøk/målinger på befaringsdagen. Med bruk av piggmåler ble det registrert 14% i områder rundt fuktmerker i undertaket og sperrer.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0 – 17% betegnes som tørt trevirke

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

For full visshet så må tilstanden overvåkes over tid. Jevnlig tilsyn anbefales.

Utvendig kledning i kassene er slått tett, dette medfører redusert lufting av loft.

Det registreres en avtrekkskanal som er koblet til pipen på loftet, materialene i denne kanalen er trolig av asbest. Det gjøres oppmerksom på at eldre eternittplater kan inneholde asbest, og eventuell utskifting må derfor håndteres i henhold til gjeldende regelverk. Det er også lagret en god del av disse kanalene på loftet.

Avtrekk fra kjøkken ventilator går inn i luftekanal på pipen.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det anbefales jevnlig kontroll av kaldloft for tidlig å oppdage eventuell lekkasjer.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med koblet glass i kjeller og 2 og 3-lags glass i 1. etasje.

Årstall: 1984

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Vindu i kjeller er fra byggåret med koblet glass. 1. etasje er noen vindu fra 1984, 1999 og et vindu fra 2010. De fleste vinduer bærer preg av alder i form av slitte karmen redusert isolerende effekt.

Harde tettestpåkninger som kan føre til trekk.

Det registreres noe råteskader på karmen på vindu i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

De fleste vinduer har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og utskiftninger.

TG 2 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør med malt utførelse på utsiden. Balkongdør i malt utførelse med glass og enkel kjellerdør av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ytterdør fra byggåret, med tilhørende slitasje.

Dør til kjeller trenger justering, tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av ytterdører nærmer seg.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong oppført med bærende konstruksjoner av tre, med dekke av terrassebord. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.

Malt rekkverk med stående kledning, malt altanrekke.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Rekkverkshøyden er for lav, etter dagens krav. Målt på befaringen 88 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Overflatebehandling må påregnes i tiden som kommer.

Rekkverkshøyden må heves til dagens krav for å lukke avviket.



TG 3 Utvendige trapper

Trapp ved balkong er oppført av trevirke, trapp ved inngangsparti er av strekkmetall.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Tilstandsrapport

Trapp ved balkong mangler rekkverk, åpninger er for stor i rekkverk og mellom trinnene.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger i rekkverk må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Rekkverk og åpninger må utbedres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNSENDIG

1 TG 1 Overflater

Boligen har innvendige overflater bestående av:

Gulv: Laminat, gulvbelegg, tregulv og flis.

Vegg: Panel, panelplater og malte overflater.

Tak: Takplater og malt overflater. Spotter på bad.

Flere innvendige overflater er oppgraderte i løpet av senere år, og fremstår velholdte.

Det er registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Økende slitasje på eldre overflater.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Støpt gulv i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det registreres høydeforskjell mellom rom, da det er lagt forskjellige typer gulv.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll på planhet med høydelaser. Høyeste målte avvik var på 12 mm på hele planet på stue, kjøkken og sov. Svanker, bulninger og høydeavvik utover hva som ble avdekket i stikkprøvekontrollen kan ikke utelukkes. Ved ønske om totalt omfang anbefales ytterligere undersøkelser.

Betong gulv i kjeller er ikke kontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ved eventuell legging av nytt gulv på eldre overflater må det påregnes noe oppretting.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

I egen bolig er det ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales. Skal du måle, bør du gjøre det om vinteren, siden det er da gassen blir opplagret inne i de oppvarmede husene våre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinspipe. Eldre vedovn i kjeller og en vedovn fra 2013 i 1. etasje. Sotluke/feieluke plassert i kjeller bak røykrør til ovn i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Det er påvist sprekker i ildfast stein inne i ovnen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det registres riss og sprekker i murpuss på pipen.

Det er sprekk i ildfast stein/plate innvendig i begge ovnene.

Sotluken er plassert bak røykrør, så røykrør må demonteres for tilkomst til sotluke.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Gjøre tiltak for å få tilgang til feieluken.
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Utbedring av stein/plate i ovner må påregnes.

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det ble målt fukt i gulv og i grunnmur i kjeller. Fukten skyldes kapilært fuktopptrekk fra grunnen kombinert med slitt/manglende drenering.

Det registreres fuktopptrekk i bjelkelaget som ligger på grunnmur. Målt med piggmåler på befaringen fra 16% til 21% i bjelkelaget og himlingen.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. 0 -17% betegnes som tørt trevirke. 17-21% Fare for utvikling av sopp og råte. 21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %)

Konsekvens/tiltak

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

Det vurderes å ikke være behov for strakstiltak med tanke på drenering da kjelleren har fritt eksponerte murflater. Selv om drenering oppgraderes vil det være kapilært fuktopptrekk fra grunnen på grunn av manglende fuktsperre under gulvstøp. Det er viktig at kjelleren ventileres godt.

Det anbefales nærmere undersøkelser med tanke på registrert fuktighet i treverk/bjelkelag, da deler av denne konstruksjonen er skjult og ikke mulig å kontrollere på befaringen. Det kan ikke utelukkes kostnader ved eventuell skulte råteskader.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Boddører av trevirke i kjeller.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er utført på egeninnsats.

Årstall: 2013

Kilde: Eier



ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Vindu er plassert i våtsonen for dusj.

Konsekvens/tiltak

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

Vindu er plassert i våtsone og kan utsettes for direkte vannsprut. Det er også fare for fukttransport bak flis, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen. Dersom det ikke er spesielt tilpasset våtrom, øker dette risikoen for fuktopptak, råteskader og lekkasje gjennom vinduskonstruksjonen.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjellen fra flis ved dørterskel til topp slukrist er målt til 8 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er avvik:
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det registres motfall på gulvet ved dør. Det er montert list under dusjvegger, noe som fører til at lekkasjevann ikke vill nå sluk. Ved eventuelle lekkasjer vil ikke lekkasjevann nå sluk, før det gjør skader på tilstøtende rom/konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres er det fare for videre skadeutvikling.
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Tiltak:

Utbedring av registre må påregnes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran. Tettesjikt er utført på egeninnsats, opplyst av eier.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Membran er ikke synlig i sluk.

Vanntilførsel og avløp fra servant og toalett, mangler tetting rundt rør i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning.
- Det må foretas utbedring for å unngå fuktskader i konstruksjonen.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fuktilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.
- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Tiltak ved rørgjennomføringer i gulv må påregnes og dokumentasjon på membran må fremlegges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, gulvstående toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk, manglede tilluft.

Årstall: 2013

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det registres manglede tilluft.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Avtrekk fra badetrom og andre våtrom skal trekke ut lukt og fuktighet fra rommene. For å redusere faren for fuktskader bør tilluft etableres.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 9%



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Deler av kjøkkeninnredningen er oppgradert i senere tid. Benkeplaten er av laminat. Intrigert oppvaskmaskin, avsatt plass for stekeovn og kjøleskap.

Normal bruks og alderslitasje.

Tilstandsrapport



ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber, delvis med plastkappe.
Deler av kobberør er byttet ut i 2013.

Vurdering av avvik:

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

Deler av kobberør i kjeller er av eldre dato og har passert over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

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

Tilstandsrapport



TG 2 Avløpsrør

I kjeller er hovedstammen av støpejern. Innvendig avløpsrør er byttet ut i 2013. Opplyst av eier.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på hovedstammen og rør som ligger under kjellergulv.

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med ventiler på vindu og klaffventiler på yttervegg.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 190 liter. Plassert i kjeller. Fast tilkobling av strøm.



TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

Sikringsskap er plassert på bod ved kjøkken.

Sikringsskapet er et lite skap, som inneholder automatsikringer. Ingen papirer liggende i skapet.

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.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1954

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

Nei Ut fra egenerklæringen er deler av de elektriske utført på egeninnsats.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

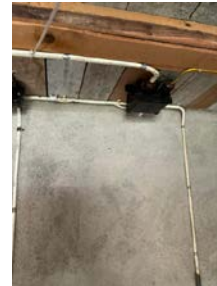
Ja Grunnet alder på deler av det elektriske, anbefales det en utvidet el-kontroll.

Generell kommentar

Kostnadsestimatet er satt for en utvidet el-kontroll ikke utbedring av eventuelle mangler.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Brannslukningsapparatet er over 10 år.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er kjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Drenering fra byggeår.

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Vurderingen er foretatt med utgangspunkt i elementets etableringsår, forventet brukstid og eventuelle observasjoner i rom under terreng.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Ut ifra observasjoner i rom under terreng er det en indikasjon på redusert effekt på dreneringa.

Bygningen mangler fuktsikring av grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

På bakgrunn av påviste forhøyde fuktverdier i kjelleretasje vegg, kan det måtte påregnes tiltak med drenering. Dette må sees i sammenheng med jevnlige observasjoner.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur, med innvendig hilderplater og murpuss.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det registreres sprekker i mur innvendig og utvendig, om disse er gjennomgående er ikke mulig å kontrollere. Da store deler av mur er under terreng og innsiden har hilderplater og murpuss.

I kjelleren er det synlig at et er utført tiltak for å utbedre sprekker i murpuss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Lokale tiltak på allerede oppståtte riss/sprekker må påregnes. Jevnlig inspeksjon for å kontrollere utvikling av riss/sprekker. Ved utvikling av riss må man påregne større tiltak for utbedring.



TG 2 Terrengforhold

Terreng et skrå mot boligen mot nord, resterende av terreng skrå fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Terreng et skrå mot bygningen på nord side, noe som fører til ekstra fukt påkjenning av grunnmur og drenering.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Terrenget rundt bygningen skal ha tilstrekkelig fall fra byggverket dersom ikke andre tiltak er utført for å lede bort overvann. Fallet ut fra bygningen bør være minst 1 : 50 over en avstand på minst 3 m fra veggen.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er privat avløp. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende av ledningsanlegg under bolig eller utvendig ledningsanlegg. Slik at materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Avløpsledninger er fra byggeår, men vannforsyning opplyses å være av nyere dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Septiktank

Septiktanken er av betong. Septiktank er fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på septiktank.

Septiktank er fra byggeåret og over halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Stabbur



Anvendelse

Byggeår

1950

Kommentar

Usikkert byggeår.

Standard

Stabbur over 2 etasjer på totalt 17 m²

Bygninger er oppført på støpte søylefundament.

Videre oppføring av tømmerkasse som er utvendig kledd med stående tømmermannskledning.

Saltakskonstruksjon som er tekket med betongtakstein.

Renner og nedløp av metall.

Det er synlig tømmerkasse innvendig.

Adkomst til 2 etg via tretrapp.

Stabburet har en tilhørende liten balkong ved inngangsparti.

Vedlikehold

Stabburet er ikke en del av oppdraget og er derfor ikke tilstandsvurdert.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år.

Fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Naust



Anvendelse

Byggeår

1987

Kommentar

Byggetilatelse

Standard

Naust beliggende nede ved sjøen på ca 25 m².

Totalt 3 naust som henger sammen. Tilhørende eiendommen er naust beliggende i midten.

Innvendig grusbelagt dekke.

Vegger av reisverkkonstruksjon som er utvendig kledd med låvekleddning.

Taket har en saltakskonstruksjon er kledd med metallplater.

Adkomst via treport på 2 sider.

Vedlikehold

Naustet er ikke en del av oppdraget og er derfor ikke tilstandsvurdert. De

fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år.

Fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Uthus



Anvendelse

Byggeår

1956

Kommentar

Opplysninger fra eier

Standard

Uthus ved boligen på 3 etasjer.

Dekke i kjeller av støpt dekke og delvis grusbelagt dekke. Deler av kjeller er gjødselkjeller.

Hovedaklig støpt dekke mellom kjeller og 1 etg. Trebjelkelag på deler mot vest.

Murte og delvis støpte vegger i deler av 1 etg i yttervegger.

Yttervegger forøvrig med reisverkkonstruksjon som er utvendig kledd med låvekledning og metallplater.

Trevindu og enkelte PVC vindu.

Dekke i 2 etg er med tregulv.

Saltakskonstruksjon som er tekket med bølgeeternittplater.

Låvebru opp til 2 etg i støpt utførelse.

Vedlikehold

Uthuset er ikke en del av oppdraget og er derfor ikke tilstandsvurdert. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år.

Fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2014

Kommentar

Ferdigstilt i 2014

Standard

Garasje oppført på eiendommen på ca 168 m2.

Garasjen har støpt plate på mark med oppstøpte og lettklinkersokler for yttervegger.

Videre oppført med bindingsverkkonstruksjon som er utvendig kledd med tømmermannskledning.

Saltakskonstruksjon som er utvendig kledd med metallplater.

Vinduer med 2 lags glass.

Porter i aluminium.

Garasjen er delvis kledd innvendig med panel.

Vedlikehold

Garasjen er ikke en del av oppdraget og er derfor ikke tilstandsvurdert. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år.

Fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

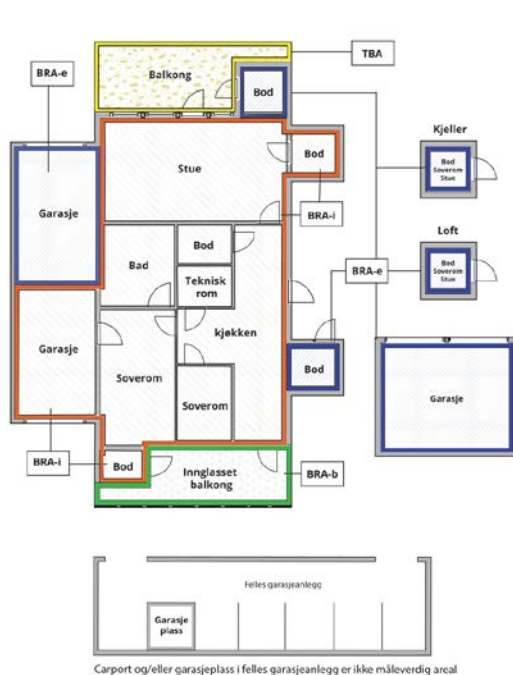
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
loft	84			84		50	134
1 Etasje	108		24	132	40		132
Kjeller	126			126			126
SUM	318		24		40	50	392
SUM BRA	342						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
loft	Loftstue, Gang, Gang 2, Bod/uinnredet areal		
1 Etasje	Stue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Gang, Entré, Kjøkken, Bad/vaskerom, Toalettrom		
Kjeller	Bad/vaskerom, Kjellerstue, Gang, Gang 2, Gang 3, Bod, Bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Sokkel
Opprinnelig disprom og bod er endret til kjellerstue
Opprinnelig brenselrom og fyrrom er endret til en stor bod
2 stk boder er endret til en stor bod

1 etg.
Det er etablert balkong mot vest
Opprinnelig veranda mot sør er endret til innglasset hagestue

Loft
Byggemeldte tegninger av loft viser et uinnredet loft. Loftet er i dag innredet med loftstue, gang og bodarealer. Manglende ferdigstillelse på deler av loft mot nord.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	65			65	17

Kjeller	55		55	
SUM	120			17
SUM BRA	120			

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Gang, Bod, Bad/vaskerom, Kjøkken, Stue, Soverom		
Kjeller	Bod, Bod 2, Bod 3, Bod 4		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger foreligger. Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt boligen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggeskjema. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Stabbur

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 Etasje		10		10	5		10
2 Etasje		7		7		3	10
SUM		17			5	3	20
SUM BRA	17						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 Etasje		Bod	
2 Etasje		Bod	

Naust

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller		107		107			107
1 etasje		189		189		7	196
2 etasje		175		175			175
SUM		471				7	478
SUM BRA	471						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller		Gjødselkjeller	
1 etasje		Uthus	
2 etasje		Uthus	

Kommentar

Bod under låvebru er medtatt på arealeroppsett i 1 etg.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		168		168	
SUM		168			
SUM BRA	168				

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	197	121
Enebolig	64	56
Stabbur	0	17
Naust	0	25
Uthus	0	471
Garasje	0	168

Kommentar

Enebolig

Enebolig

Arealet i kjellere er medregnet i BRA-i, grunnet muligheten til å benytte luke i etasjeskille og oppsatt stige i kjeller.

Naust

Uthus

Garasje

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.5.2025	Magnus Ulvin Rønning	Takstingeniør
	Frode Bjartnes	Takstingeniør
	Svein Arne Laugen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	7	4		0	32004.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Lønnvikvegen 50

Hjemmelshaver

Laugen Trond Holger

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Landlig beliggende eiendom som ligger ca 13 km fra Steinkjer sentrum med sine sentrumsfasiliteter.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via privat veg.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
0	1976

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.05.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegning	24.11.1980	Lønnvikvegen 50	Gjennomgått		Nei
Plantegning	20.05.1998	Driftsbygning	Gjennomgått		Nei
Plantegning	01.02.1987	Naust	Gjennomgått		Nei
Byggemelding og ferdigattest	03.02.1983	Lønnvikvegen 50. Ferdigattest datert 3.2.1983	Gjennomgått		Nei
Energirapport Lønnvikvegen 48 og 50	22.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BR1632>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250129	

Selger 1 navn
Svein Arne Laugen

Gateadresse	
Lønnvikvegen 50	

Poststed	Postnr
SPARBU	7710

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Trond Holger og Anne-Marie Laugen

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

1976

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

76

Antall måneder

10

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Gjensidige

Polise/avtalnr.

84887400

Document reference: 1708250129

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

Initialer selger: SAL

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Oppgradert bad på det ene huset (egeninnsats/dugnad)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ny sluk, badromsplater og flis på gulvet

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

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

ikke isolert på utsiden av kjelleren til det ene huset (rød-stuen).

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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Utført av Jan-Erik Laugen

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det lokale eltilsyn gjennomførte kontroll av det elektriske anlegg i 2019 på begge bolighusene (Lønnvikvegen 48 og 50). Kopi av rapportene vil bli fremlagt for takstmann og megler.

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

Beskrivelse

Sønn til huseier har utført dette på dugnad, han har nødvendig papirer.

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

Nei

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

Beskrivelse

utbygging av hyttetomter på naboeiendom.

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

Document reference: 1708250129

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250129

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Svein Arne Laugen	bf3ab69c25508b11cedf7f 07696c313fa7ecce4e	19.06.2025 11:23:33 UTC	Signer authenticated by One time code

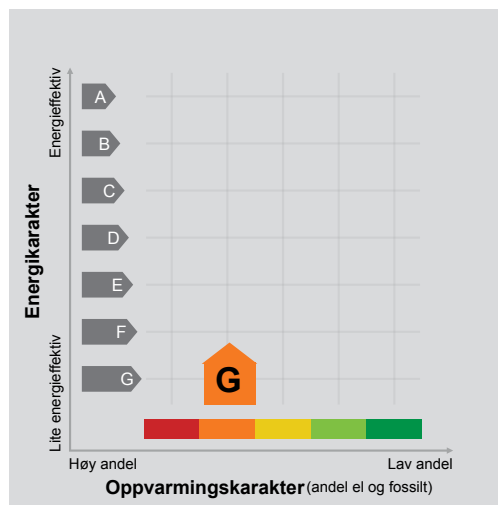
Document reference: 1708250129

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

ENERGIATTEST



Adresse	Lønnvikvegen 48
Postnummer	7710
Sted	SPARBU
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	117918785
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124546
Dato	22.05.2025



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

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

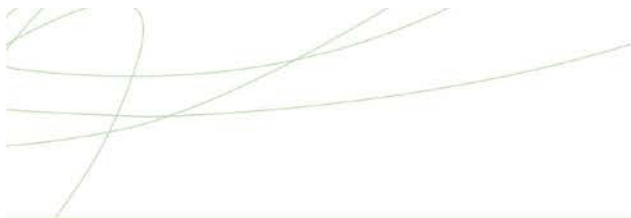
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved
- Tiltak utendørs

- Etterisolering av yttervegg
- Bruk varmtvann fornuftig

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1954
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 120
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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/>.





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>). Klikk på tittelen Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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: 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 2: 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 3: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

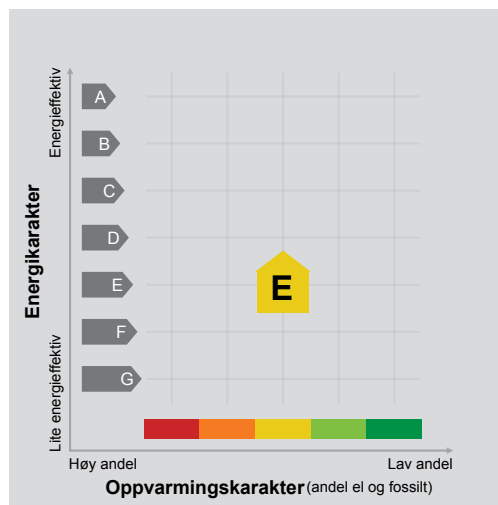
Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

ENERGIATTEST



Adresse	Lønnvikvegen 50
Postnummer	7710
Sted	SPARBU
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185070905
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-124375
Dato	22.05.2025



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

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

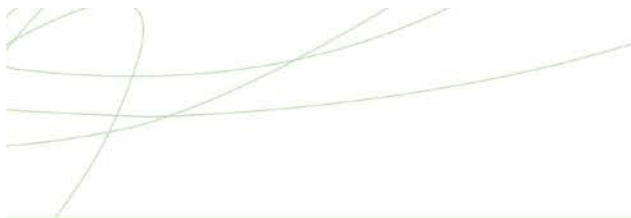
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Etterisolering av yttervegg

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1981
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 318
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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/>.





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>). Klikk på tittelen [Energimerking](#) er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. 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 varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak på elektriske anlegg

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

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 7

Bnr: 4

Adresse: Lønnvikvegen 48-50

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	3 605,12	Basert på siste års forbruk	172 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	0,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	5 777,00	2 stk slamavskillere	
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	5 960,00	2 boenheter	
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 16 777,12		
	25% mva.	Kr. 4 194,28		
	SUM inkl. mva.	20 971,40		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	10 949,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 31 920,40		

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 1764 m3
Vannmålerstand pr 01.01.2025: 3554 m3
Totalt utfakt. forskudd 2025: 57 m3



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 7/4/0/0

Adresse: Lønnvikvegen 48-50

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp		X

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 28.05.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8518914
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 7
Bruksnr: 4
Adresse: Lønnvikvegen 48 og 50, 7710 Sparbu

Lønnvikvegen 48 – en skorstein og ett ildsted

Siste feiing: 18.07.23 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse
Siste tilsyn: 28.05.25 Neste tilsyn: 2030
Ildsted som er registrert på skorsteinen: Trolla i kjelleren og Dovre CB40 på stua.

Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § § 6. Beskrivelse av avvik: Skorstein er innkledd med skap på kjøkken og gang. En halvsteins teglskorstein med luftekanal skal være synlig for kontroll på de tre sidene der hvor røykløpet i skorsteinen går, dette gjelder i hele skorsteinens lengde i alle etasjer. Det skal også være en avstand fra skorstein på minimum 10 cm til brennbart materiale. Skorstein som har mangelfull avstand til brennbart materiale, kan ved en sotbrann gi brannspredning til bygningsdel.
2. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § § 6. Beskrivelse av avvik: Adkomst til skorstein på tak er via bøylestige. Fra 01.01.2024 vil ikke bøylestige være en godkjent løsning uansett festeanordning. Det må monteres typegodkjent takstige som er festet i bærende konstruksjon før neste feiing
3. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § § 6. Beskrivelse av avvik: Innvendige fuger på skorsteinen er slitt. Mangler mye av fugene bak røykrør ved ildsted på stue. Skorsteinen må settes i tilfredsstillende og godkjent stand.
4. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § § 6. Beskrivelse av avvik: Det er ikke tilfredsstillende atkomst frem til sotluken. Det er montert et ildsted foran sotluken. Sotluken skal være lett tilgjengelig for inspeksjon og uttak av sot.

Anmerkninger som er registrert: 1. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slokkemiddel i hver boenhet

Lønnvikvegen 50 – to skorsteiner og to ildsted

Siste feiing: 28.08.21 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse

Siste tilsyn: 28.05.25 Neste tilsyn: 2030

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul F118 i kjelleren og Jøtul innsatspeis på stua.

Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Sotluken har for liten avstand til brennbart materiale. Avstand fra sotluken til brennbart materialet skal være minimum 30 cm fra lukens ytterkant og ut i alle retninger.
2. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Sotluken har for liten avstand til brennbart materiale. Avstand fra sotluken til brennbart materialet skal være minimum 30 cm fra lukens ytterkant og ut i alle retninger.
3. Ildsted - Kjeller (F118) Ildsted ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Ildstedet er montert for nære brennbart materialet. Monteringsveiledningen angir krav til minimumsavstand til brennbart materiale. Minimums avstand fra ildsted til brennbart materiale på Jøtul F118 er 80 cm, uten skjermplante.
4. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Hvelvplate i brennkammeret i Jøtul F118 er defekt.

Anmerkninger som er registrert:

1. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slökkemiddel i hver boenhet.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 1320.-.

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	7	Bruksnr:	4	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Lønnavikvegen 50, 7710 SPARBU						
Dato:	14.05.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	29.01.2019	
Merknader: Kontrolldato gjelder Lønnavikvegen 48 og 50		

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	VESTRE LØNVIK	Beregnet areal	32004.9
Etablert dato	02.12.1902	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	14.02.2025	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.5	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Sammenslåing	14.02.2025	2025/1398	Tinglyst	7/3 (-7546,9), 7/4 (7547)
Sammenslåing	14.02.2025		14.02.2025	
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	7/4
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	7/4
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Skylddeling	02.12.1902			7/2, 7/4
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7092662.72	616843.97	0	Ja	32004.9	Hjelpelinje vannkant (VA)

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
LAUGEN TROND HOLGER F200840*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	LØNNVIKVEGEN 50 7710 7710 SPARBU	Bosatt (B)

Adresser

Vegadresse: Lønnvikvegen 48Adressetilleggsnavn:

Poststed	7710 SPARBU	Kirkesogn	09150403 Mære
Grunnkrets	111 Vist	Tettsted	
Valgkrets	2 Mære		

Vegadresse: Lønnvikvegen 50Adressetilleggsnavn:

Poststed	7710 SPARBU	Kirkesogn	09150403 Mære
Grunnkrets	111 Vist	Tettsted	
Valgkrets	2 Mære		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	117918785		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	03.02.1983
2	185070905		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
3	18315211		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	23.09.1999
4	185070891		Hus for dyr/landbr.lager/silo (241)	Tatt i bruk (TB)	
5	140712922		Naust/redskapshus for fiske (245)	Tatt i bruk (TB)	
6	140712914		Annen landbruksbygning (249)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 117918785: Enebolig (111), Tatt i bruk 03.02.1983

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	144
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	144
Opprinnelseskode	Etabl. av fylkeskomm./fylkesforsyningsnemnda	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	72
Energikilder	Annen energikilde	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	15.09.1981	15.09.1981
Tatt i bruk	03.02.1983	03.02.1983

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lønnvikvegen 48	H0101	7/4	144	4	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	72	0	72	0	0	0
K01	0	72	0	72	0	0	0

2: Bygning 185070905: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	349
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	349
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	142
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Lønnvikvegen 50	H0101	7/4	349	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	91	0	91	0	0	0
H01	1	129	0	129	0	0	0
K01	0	129	0	129	0	0	0

3: Bygning 18315211: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk 23.09.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	168
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	168
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.06.1999	02.08.1999
Igangsettingstillatelse	23.07.1999	02.08.1999
Tatt i bruk	23.09.1999	02.08.1999

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	7/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	168	168	0	0	0

4: Bygning 185070891: Hus for dyr/landbr.lager/silo (241), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	

Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	7/4	-	-	-	-	-

5: Bygning 140712922: Naust/redskapshus for fiske (245), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	56
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	56
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	7/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	56	56	0	0	0

6: Bygning 140712914: Annen landbruksbygning (249), Bygning revet/brent

Bygningsdata

Næringsgruppe	Jordbruk, skogbruk og fiske (A)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Ja	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	SEFRAK	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	

Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Bygning revet/brent		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	7/4	-	-	-	-	-

Ferdigattest

Herved bevitnes at det for herr Trond H. Laugen
 utførte bygningsarbeid på Lønnvika nedre, 7/4 - Sparbu
 nemlig våningshus
 er lovmessig utført og kan tas i bruk overensstemmende med den meddelte byggetillatelse 7.4.81.
 Se vårt brev datert 3.2.83

Steinkjer bygningsråd, den 3. februar 19 83

Bygningssjefen i Steinkjer

bygningssjef

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 1581/81.
UR/Tr.

Trond Høllgeir Laugen,
7710 Sparbu

Nytt våningshus på "Lønnvik" 7/4 i Sparbu.

Utslippstillatelse er gitt 20.3.81.

Byggemelding datert 23.2.81 er mottatt. Våningshuset er tegnet ved Bøndernes Bygningskontor, og har en grunnflate på 105 m² i en etasje med full kjeller.

1. etasje inneholder 4 rom, kjøkken, vaskerom, bad, w.c., vindfang og gang.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Sanitæranlegget skal av rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggstart.
Utvendige ledninger m.m. skal anlegges i samsvar med utslippstillatelse.
2. Vaskerom, bad, w.c. og kjøkken skal ventileres over tak.
3. Dør til fyrrom skal være i klasse B-15.
Himling i fyrrom skal ha tennervernde kledning A-10 (9 mm.gipsplater).

Saken refereres i bygningsråd 7. april.

De bes gi beskjed hertil om utstikking og kontroll.

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

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

Steinkjer, den 30. mars 1981.

Med hilsen

U.R.
Ulf Rossén
bygn. sjef

Bygningsråd
7/4-81

Gjenpart sendt: Bøndernes Bygningskontor, Trondheim.

STEINKJER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 6199/81.
UR/Tr.

Trond H. Laugen,
Lønnvik,
7710 Sparbu

Enebolig (våningshus) på Vestre Lønnvik 7/4. Reviderte tegninger.

Byggemelding er godkjent 7.4.81, sak 196/81.

Reviderte tegninger datert 6.10.81 er mottatt, og kan med dette godkjennes.

Steinkjer, den 20. november 1981.
Med hilsen

U.R.

Ulf Rossen
bygn. sjef

STEINKJER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 642/83

JTE/tv

Trond H. Laugen

7710 Sparbu

Ang. ferdigattest for våningshus på Lønnvik nedre, 7/4 - Sparbu.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 2.2.83
hvor De selv var tilstede.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

Vaskerom og bad skal ha spalte i dør.

Ventilasjonsanlegg på loft er ikke tilkøpelt vifte.

Det må legges vindsoerre over isoalsjon på loft.

Det gjenstår endel innredningsarbeider i kjeller.

Utførelsen er ellers i samsvar med godkjente tegninger.

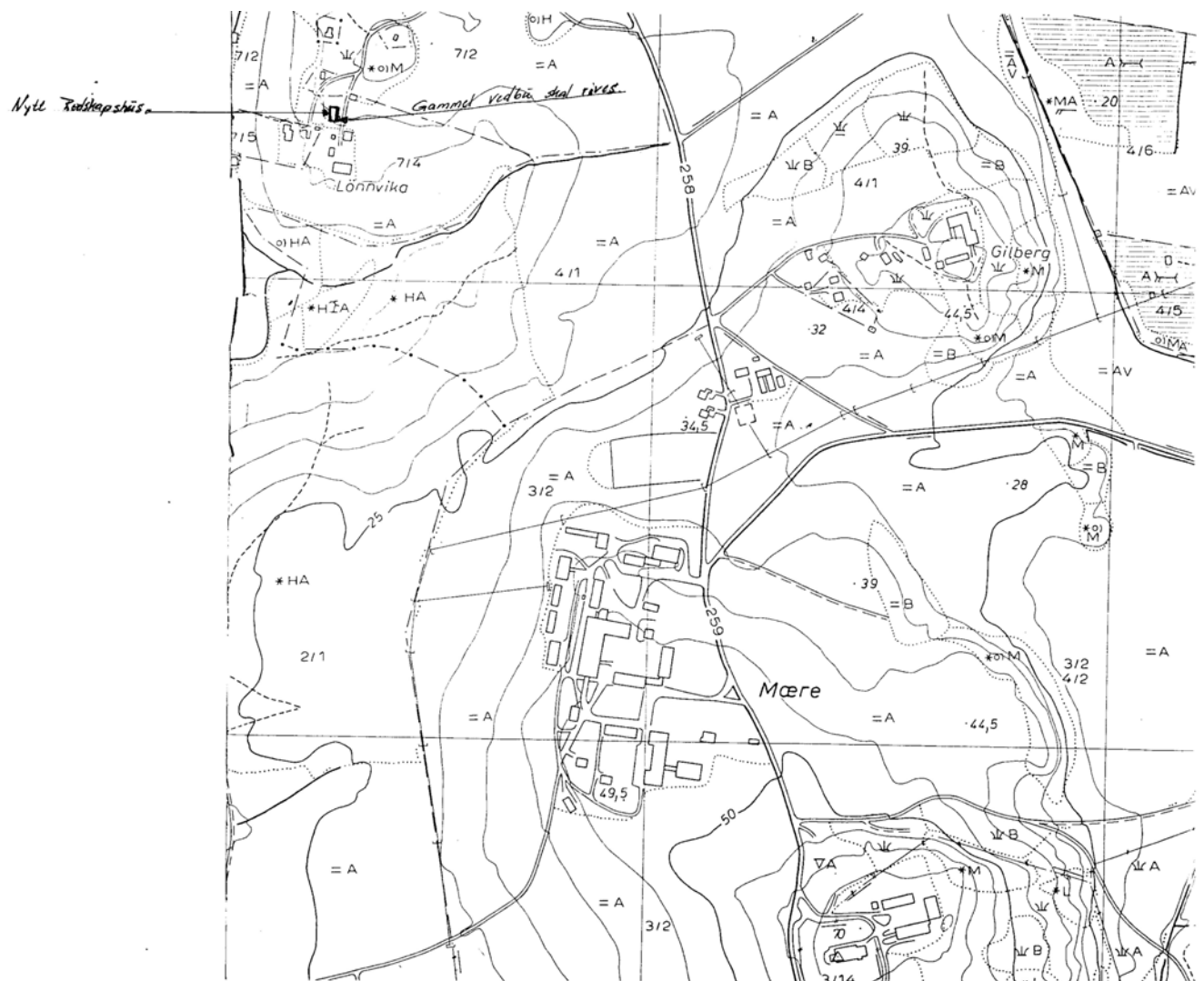
Byggemeldingen er mottatt 23.2.81.

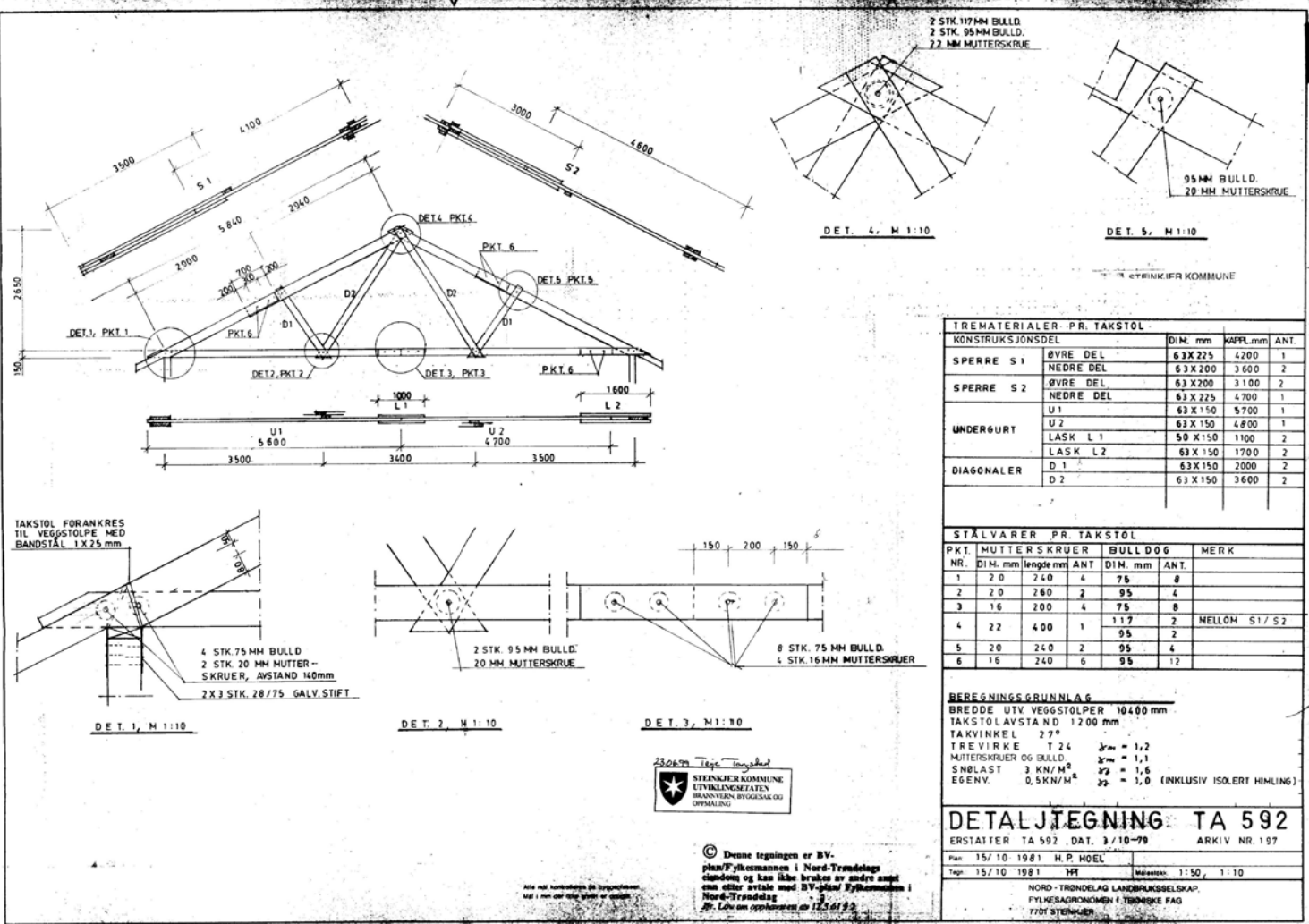
Steinkjer, den 3. februar 1983

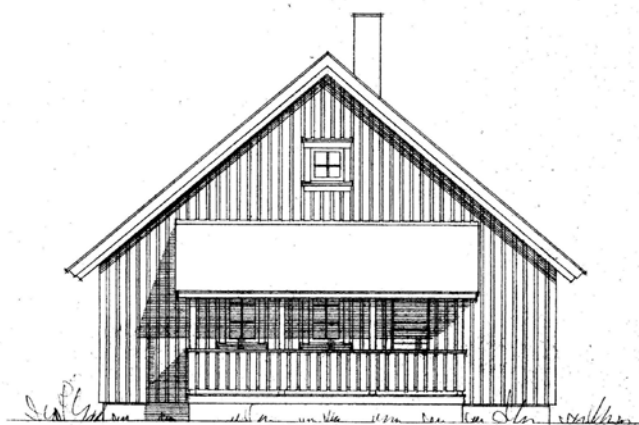
Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

Gjenpart: Trygve Slettedal, Sparbu.

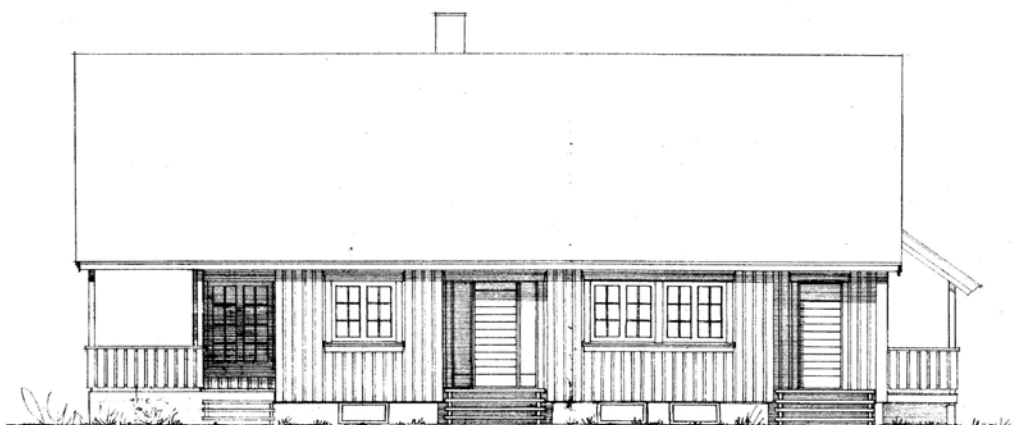






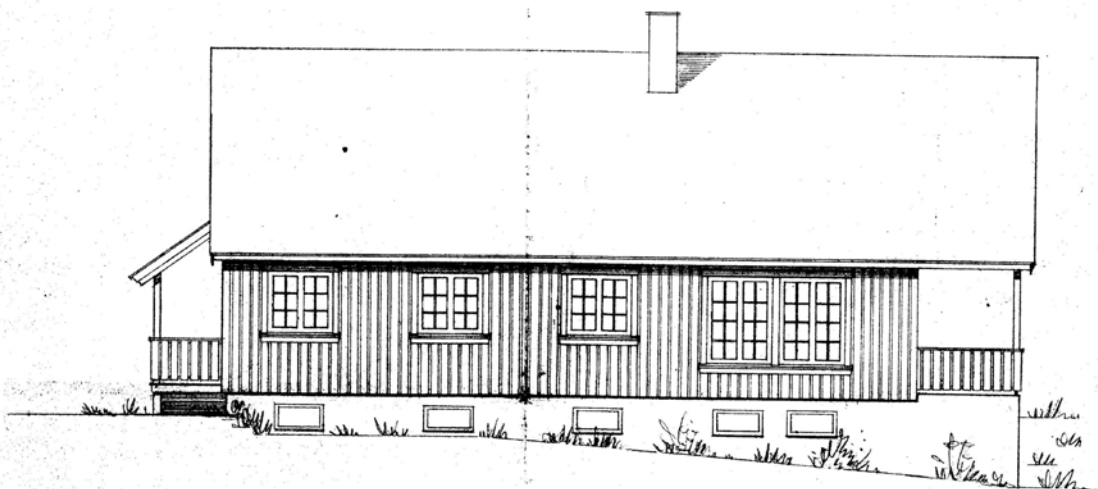
Sik. nr. 2011/ 1981
 Kadm. nr. 2011/ 1981
 Kadm. nr. 2011/ 1981
 Kadm. nr. 2011/ 1981
 Kadm. nr. 2011/ 1981

ERSTATTER TEKN. NR. 1440/2	
TROND H. LAUGEN	1440/12
SPARBU	9-10-1981
TYPE MH 90 + "Nevve."	1:50
GAULFASADER	
BANEJES ET JENKARTSOP - TERNKOSKE	



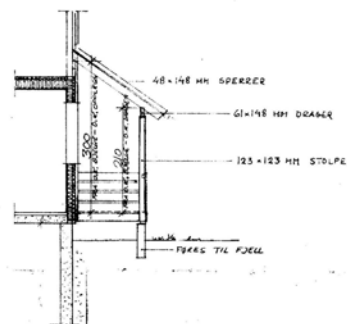
20.11.11 11.8/1
 20.11.11 11.8/1
 20.11.11 11.8/1
 20.11.11 11.8/1
 20.11.11 11.8/1

BETTTET 9-10-11	
TROND H. LAUGEN	1440/6
SPARBU	24-11-1980
TYPE MH 90 + M/ende.	MÅL 1:50
INNANGSFASADE	
BONDENES BYGNINGSKONTOR - TRONDHEIM	



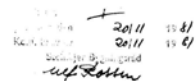
Skt. nr. 201/1 1981
 godkjent den 20/11 1981
 Karl. Sævi
 Stadsingeniør
 i Trondheim

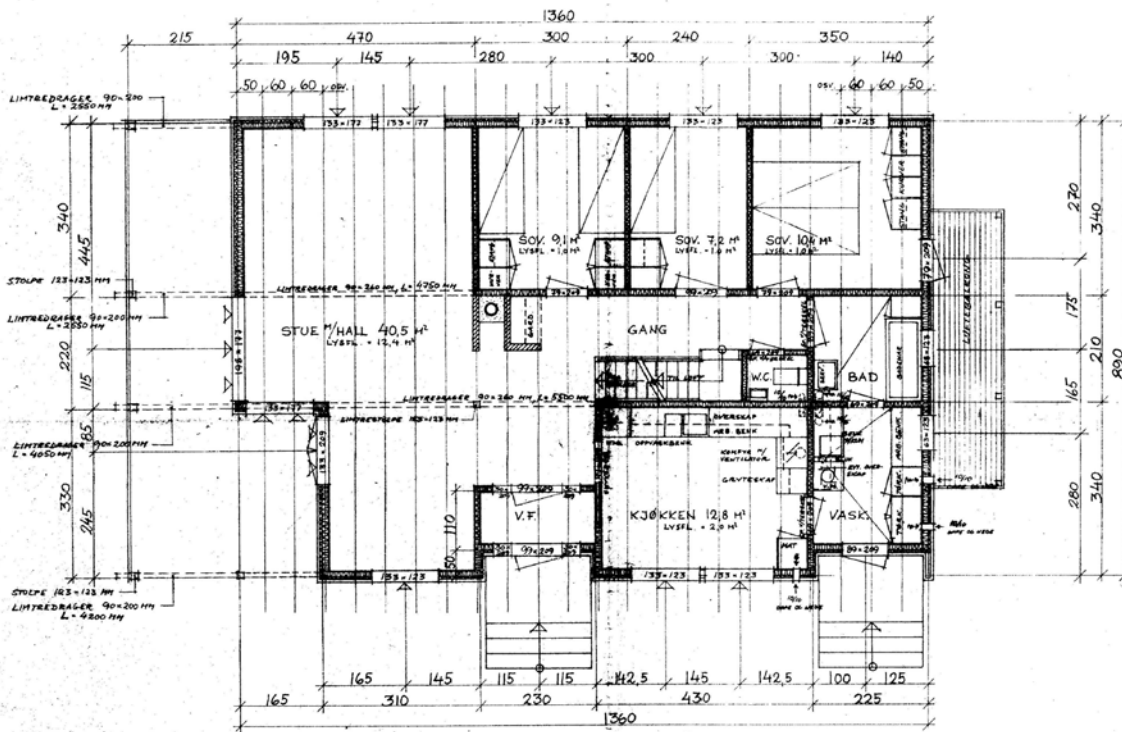
PROJEKT 9-10. BY. 12	
TROND H. LAUGEN	11440/5
SPARBU	24-11-1980
TYPE MH 90 + 1/2"VINDU	MÅL: 1:50
FASADE	
BANDENES BYGNINGSKONTOR - TRONDHØIM	



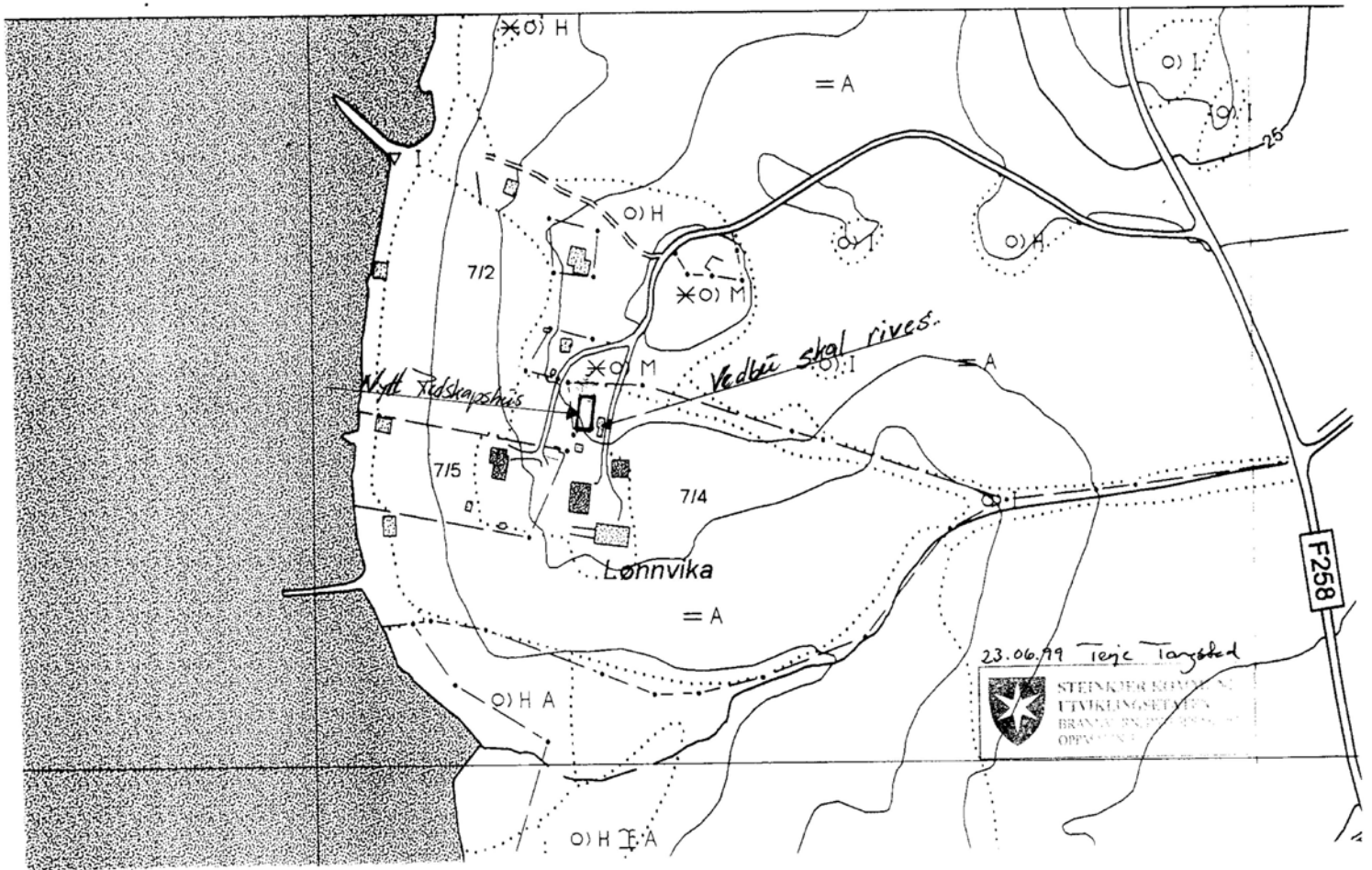
FUNDAMENTBREDDER MÅ TILPASSES GRUNNFORHOLD
FUNDAMENTARMERING AV Ø 10

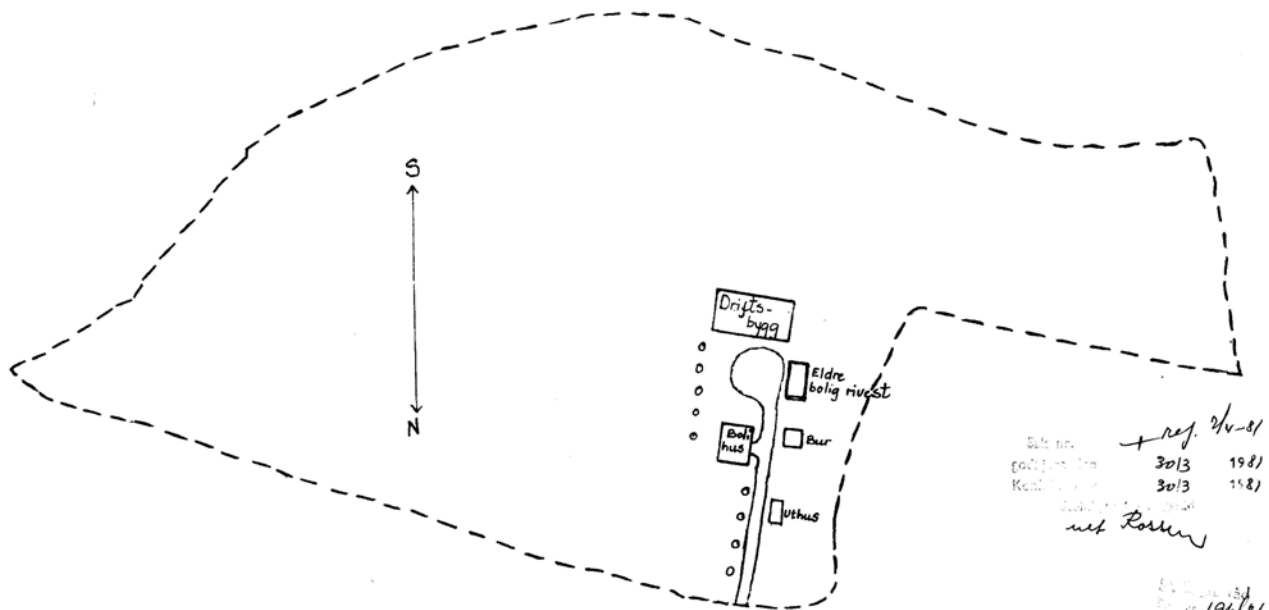
RETTET 6-10-1981 R.	
TROND H. LAUGEN	1/440/4
SPARBU	24-11-1980
TYPE MH 90 + 1/2 ENER.	MAL: 1:50
SNITT	
BONDENES BYGNINGSKONTOR, TRONDHEIM	





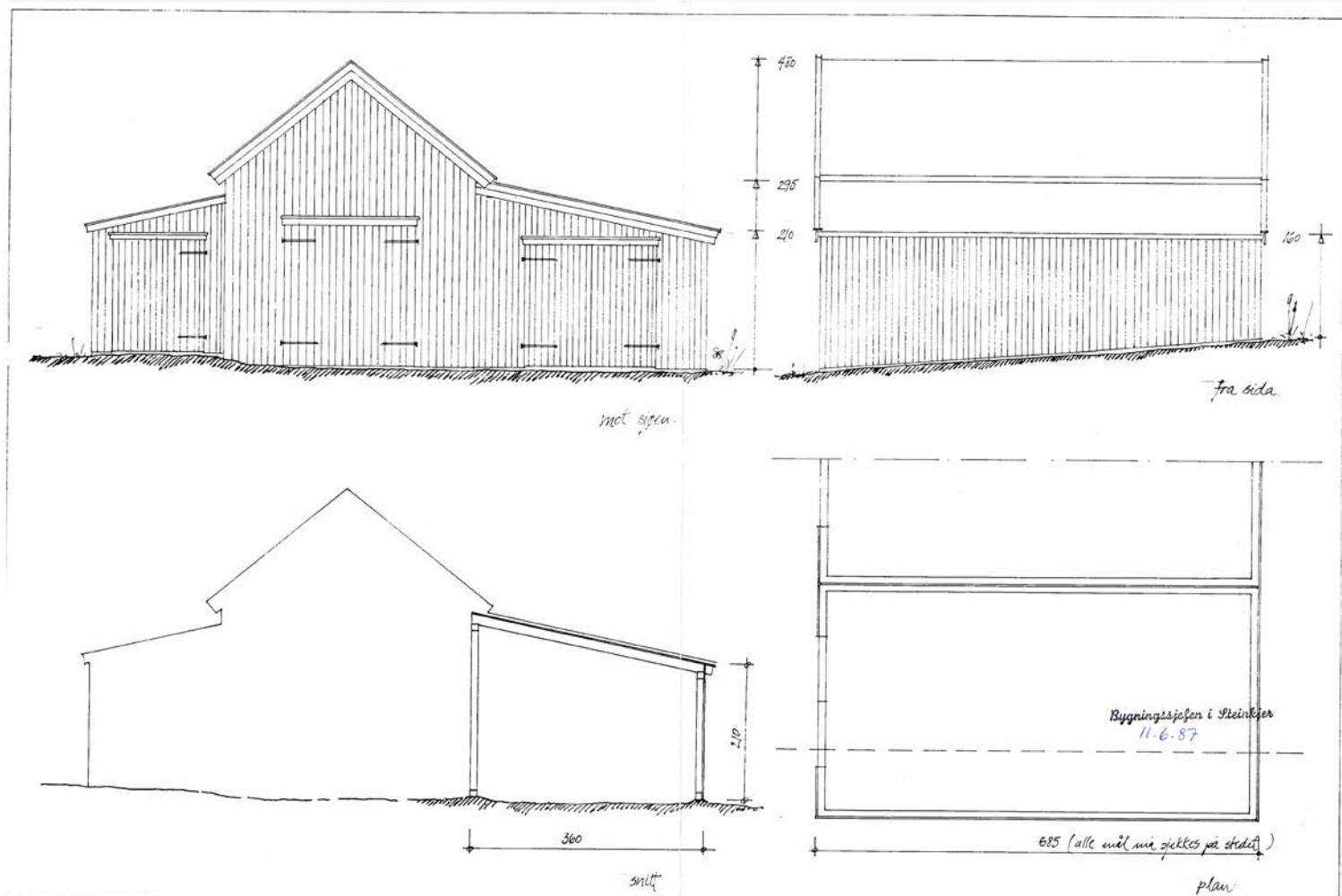
DIREKT. 6-10-1111	
TROND H. LAUGEN	1440/2
SPARBU	24-11-1980
TYPE MH 90 + 1/2 ENDR.	MAL: 1:50
PLAN 1. ETASJE	
BØHNDENES BYGNINGSKONTOR - TRONDHEIM	





Sekt. nr. 2/4-81
 Gårdst. nr. 30/3 1981
 Kont. nr. 30/3 1981
 med Rønnen

Sekt. nr. 2/4-81
 Gårdst. nr. 30/3 1981
 Kont. nr. 30/3 1981



Nauust ved Bergenfjorden ~ utvidelse av eksisterende påbygg ~ målestokk 1:50

Mars 4. 87 - Arntin Spilken



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 13.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lønnvikvegen 48, 7710 SPARBU								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommuneplaner under arbeid

☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

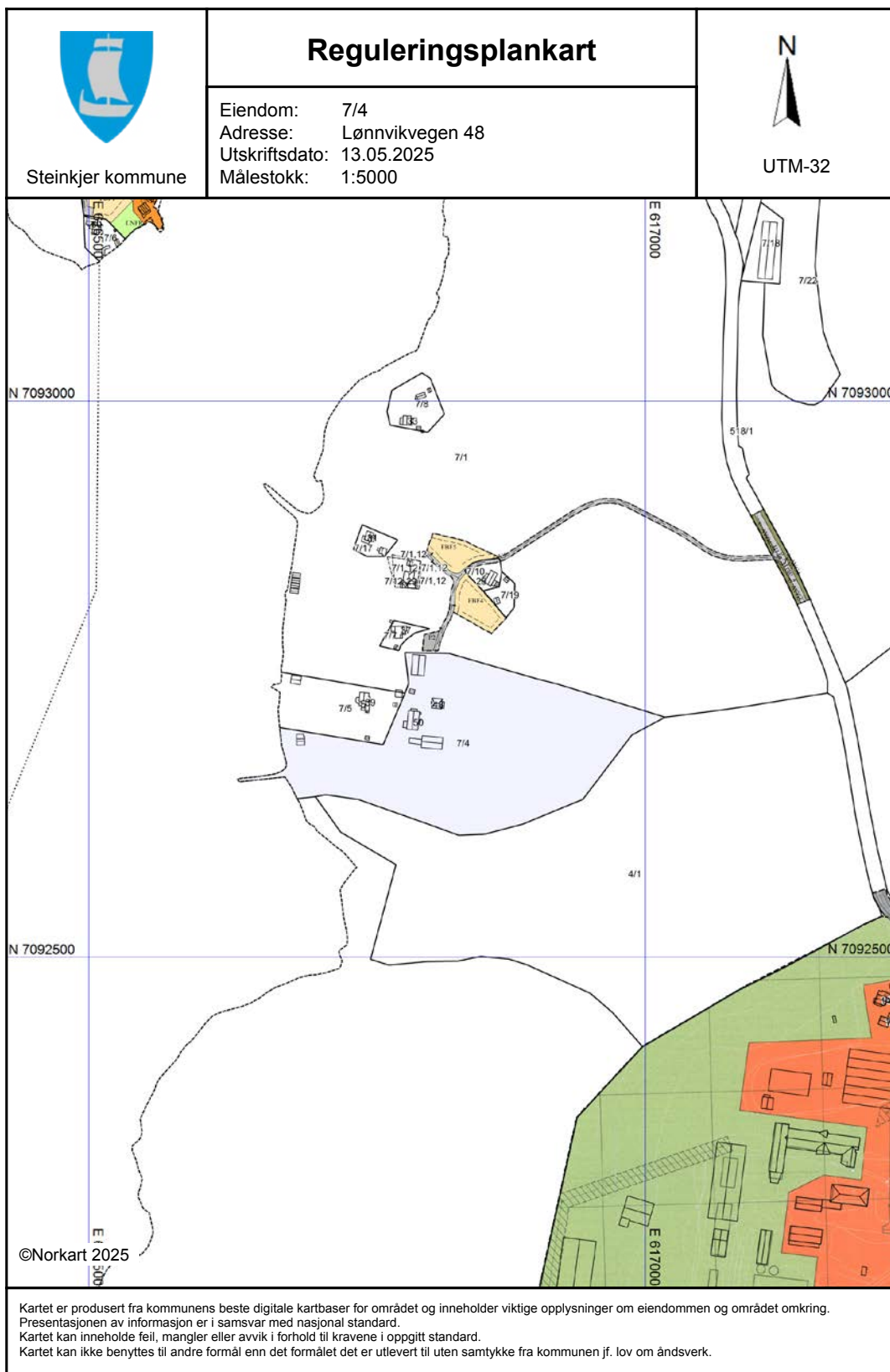
Id	2024003
Navn	Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018007
Navn	Kommunedelplan Børgin
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1483/2018001__bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	369 m ²
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Områdenavn	NAUST
	Delareal	31 430 m ²
	Arealbruk	LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende
	Delareal	15 439 m ²
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_1
	Delareal	206 m ²
	Arealbruk	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone,Nåværende



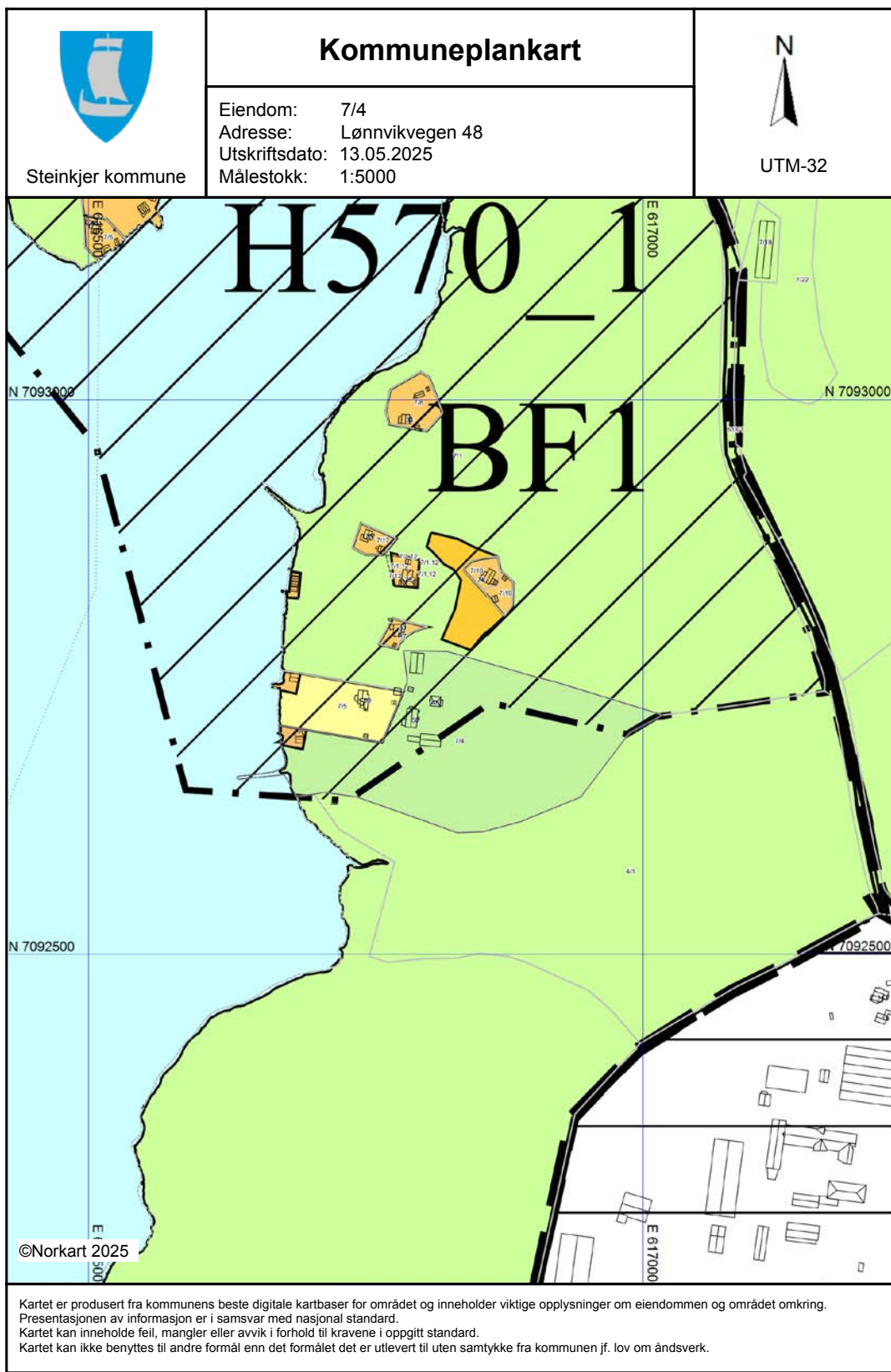
Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Sikringsonegrense
-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Uthus/naust/badehus
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkering
-  LNFR-areal for nødvendige tiltak for LNFR
-  Sikringsone - Frisikt

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Påskrift feltnavn



Tegnforklaring

<i>Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008</i>	
	Angitthensyngrense
	Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
	Detaljeringsgrense
	Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
	Boligbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - nåværende
	Fritidsbebyggelse - fremtidig
	LNFR-areal - nåværende
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
<i>Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008</i>	
	Planområde
	Planens begrensning
	Grense for arealformål
	Samleveg - nåværende
Abc	Kommune(del)plan - påskrift

Doknr: 662834 Tinglyst: 08.09.2009
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

Undertegnede eiere av:

Gnr. 3, bnr. 2 – Gnr. 4, bnr. 1 – Gnr. 7, bnr. 4 og Gnr. 7, bnr. 1 – i Steinkjer
kommune

gir herved

gnr. 7, bnr. 4, bnr. 5, bnr. 7, bnr. 8, bnr. 10 og 19, bnr. 12 og bnr. 17 i Steinkjer
kommunerett til å tilknytte, legge, ha liggende og å vedlikeholde vannledning over sine
eiendommer.

Gnr. 7, bnr. 1 skal ha rett til uttak av vann fra planlagt kum inne i
hytteområdet for eventuell forsyning av 1 ny hytteeiendom. Ved evtl.
tilkopling skal det betales en forholdsmessig andel av investeringskostnaden
for vannforsyningsanlegget til de øvrige som er tilknyttet anlegget.

Disse rettigheter medfører forpliktelse for den som til enhver tid eier gnr. 7,
bnr. 4, 5, 7, 8, 10, 19, 12 og 17 og evtl. senere utskilte eiendommer som ønsker
tilknytning til vannforsyningsanlegget til å sørge for å gjenopprette eventuelle
skader på gnr. 3, bnr. 2, gnr. 4, bnr. 1, gnr. 7, bnr. 4 og gnr. 7, bnr. 1 i Steinkjer
kommune.

Erklæringen kan tinglyses.

Lønvika, den 7/9-07

6/9-09 Bodil Østerås

09.07.09

Bjørnar Solberg

Anton Gilberg.

Gnr. 4, bnr. 1

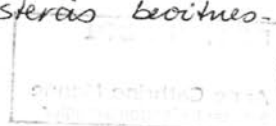
Ole Lønnum

Gnr. 7, bnr. 1

Gnr. 3, bnr. 2

Gnr. 7, bnr. 4

Vi bekrefter at ovenstående er undertegnet i mitt/vårt nærvær, og at underskrifterne er over 18 år og myndige.

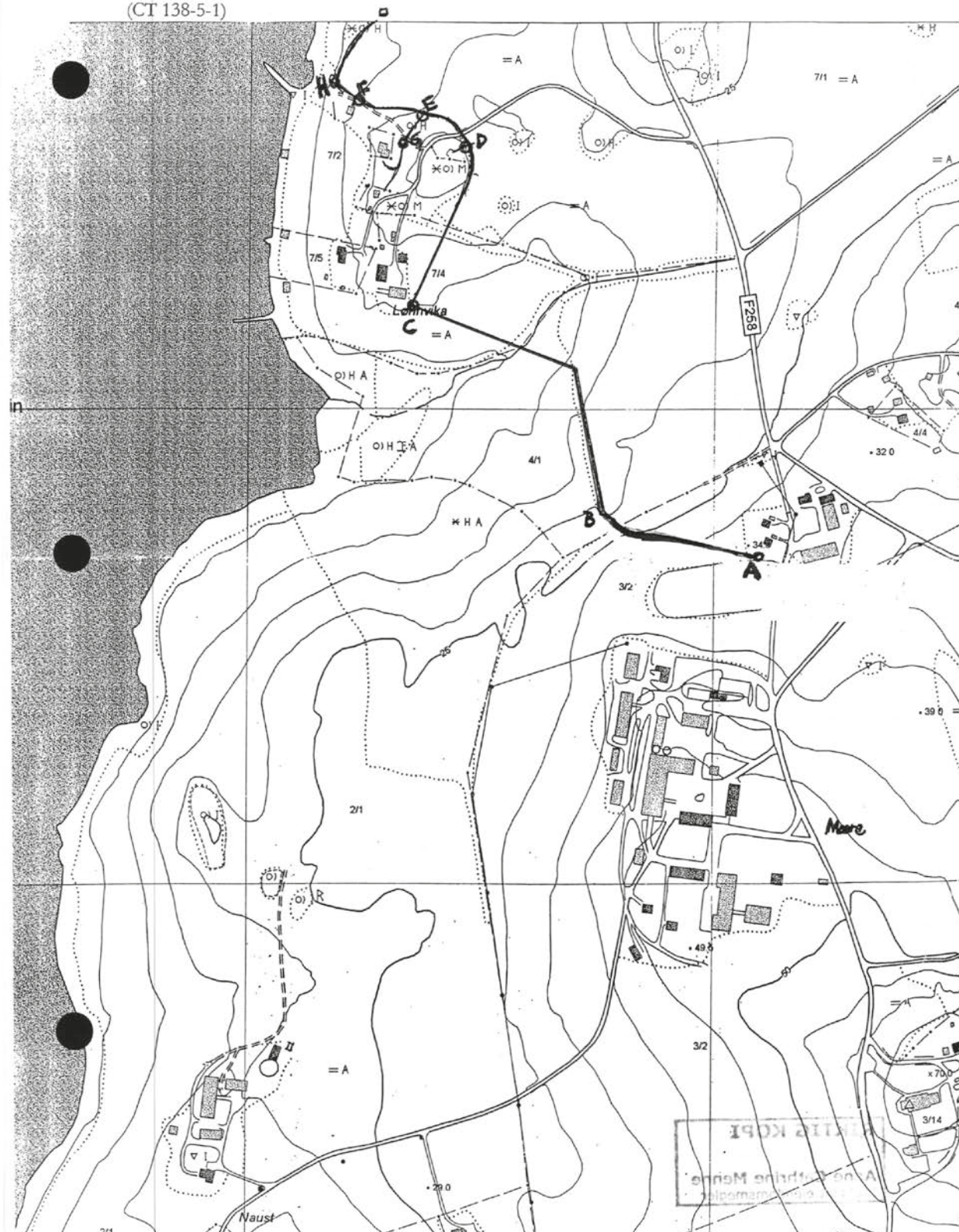
1. Oddvar Bragstad 7710 Sparbu 41 år
Navn/adresse/alder2. Lise Solberg, Bullhaugen 23, 7360 Vikhammer 54 år
Navn/adresse/alderUnderskrift av Bjørnar Solberg og Bodil Østerås bevitnes
6.9.09
Anne Cathrine Mennung



RIKTIG KOPI
Anne Cathrine Menne
Anne Cathrine Menne
Statsaut.eiendomsmegler

SITUASJONSPLAN 1 : 5000

(CT 138-5-1)





Skm. Nr. 6/-

Lagboks nr. 105 del. 5
Lagboks nr. 105 del. 5
1961.OVERENSKOMST

Mellom Edvard Gjerv som eigar av Lønvik, gnr.7, bnr.4 i Sparbu, og Alfred Lein som eigar av Vika, gnr.7, bnr.5 i Sparbu, er inngått følgende overenskomst vedkomande felles vassledning frå tilkoplingsstaden på eigedomen Gilberg, gnr.4, bnr.1 i Sparbu og fram til forgreiningen av ledningen til eigedomane Lønvik og Vika:

1. Anlegg- og vedlikehaldskostnadene fordeles mellom eigedomane Lønvik, gnr.7, bnr.4 og Vika, gnr.7, bnr.5 etter forholdet 9:7.
2. Eigedomane koster sjølv sine stoppkraner og stikkledningar frå forgreiningstaden.
3. Eigedomen Lønvik, gnr.7, bnr.4 gir rett til å leggja og halda vedlike denne felles vassledning over eigedomens grund. Same rett gis for stikkledningen fram til eigedomen Vika, gnr.7, bnr.5. Denne rett gis utan vederlag, men settes til ein verdi av kr.100,- ein gong for alle.
4. Ved eventuell tildeling av tilskot til denne felles vassledning fordeles tilskotet mellom eigedomane Lønvik og Vika etter same forhold som fordelingen av anlegg- og vedlikehaldskostnadene etter pkt. 1 ovenfor.
5. Dersom ein av eigedomane ikkje nyttar vassledningen, kan han ikkje krevja å få sin part betalt tilbake. Denne overenskomst følger eigedomen slik at ein ny eigar har dei same rettar og plikter som den gamle. Ingen av eigedomane kan overdra sin part til ein annan eigedom.
6. Denne overenskomst kan tinglysast på våre eigedomar.

Møre, den 2.mai 1961.

Edvard Gjerv

Eigar av Lønvik 7/4.

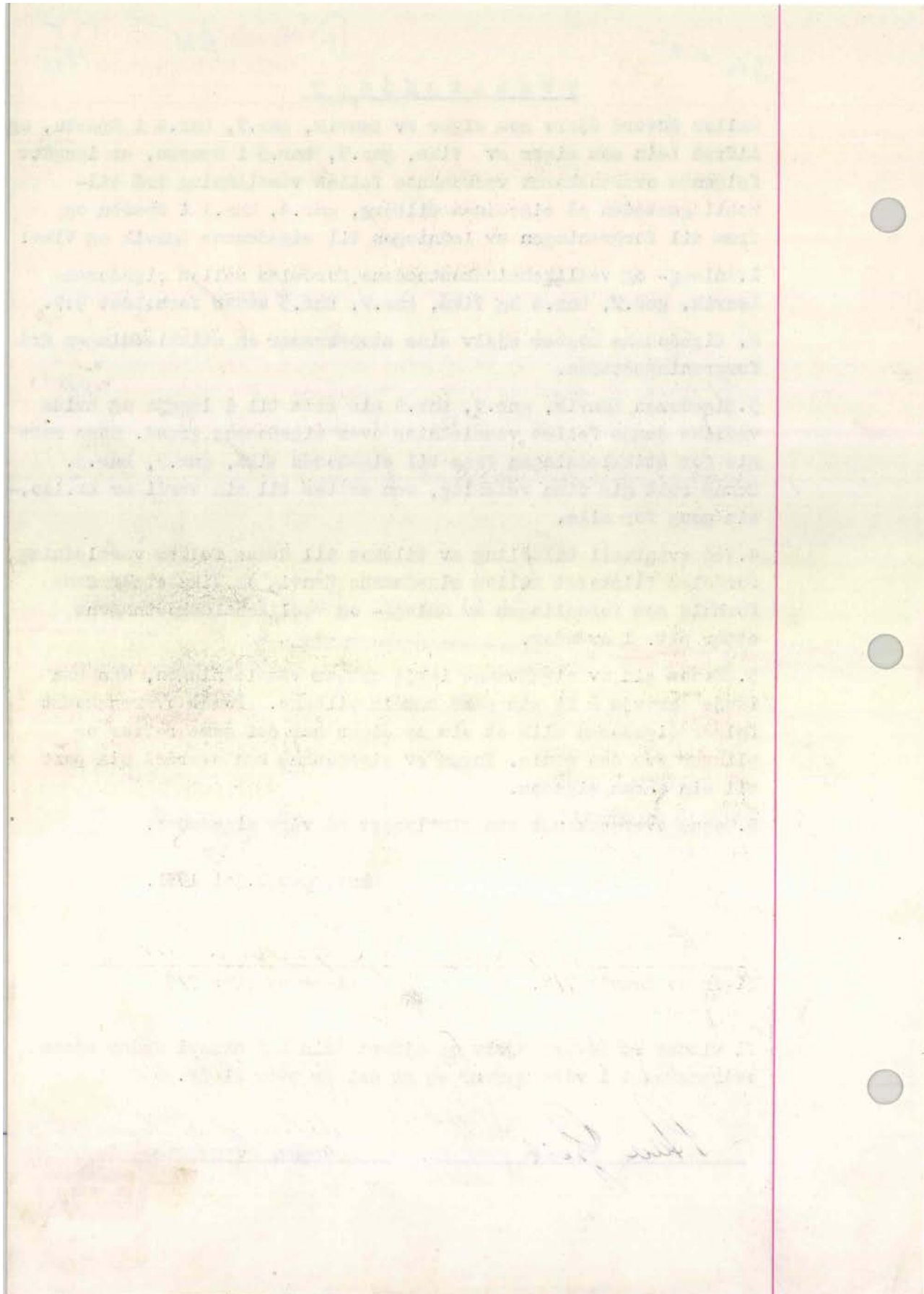
Alfred Lein

Eigar av Vika 7/5

Vi vitnar at Edvard Gjerv og Alfred Lein har skreivi under denne overenskomst i vårt nærvær og at dei er over 21 år.

Per G. G.Geir H.

T/a



Nabolagsprofil

Lønnavikvegen 50 - Nabolaget Sørli - vurdert av 64 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Mære landbruksskole Linje 640	17 min 1.4 km
Sparbu stasjon Linje R70	4 min 4.2 km
Trondheim Værnes	1 t 13 min

Skoler

Mære skole (1-7 kl.) 192 elever, 10 klasser	3 min 2.7 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	14 min 12.5 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 17 klasser	16 min 13.7 km
Mære landbruksskole 165 elever	13 min 1.2 km

«Stille, landlig, bra skole, ikke så langt unna byen»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

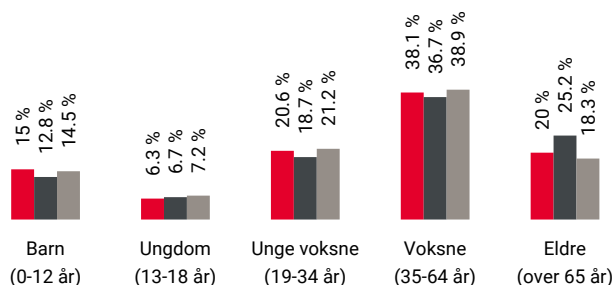
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 79/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sørli	1 243	544
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Mære barnehage (1-5 år) 71 barn	3 min 2.6 km
Sandvollan barnehage (1-5 år) 46 barn	3 min 3.5 km
Kringla friluftsbarnhage (1-5 år) 42 barn	7 min 7.1 km

Dagligvare

Coop Extra Mære Post i butikk, PostNord	2 min 2 km
Coop Prix Sandvollan PostNord	4 min 5.1 km

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

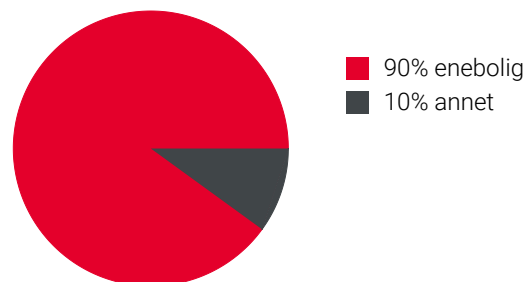
 Mærehallen 2 min 
Aktivitetshall 2.3 km

 Mære stadion 3 min 
Ballspill, fotball 2.8 km

 Motus Treningssenter 10 min 

 3T-Steinkjer 11 min 

Boligmasse



«Godt å bo her, stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

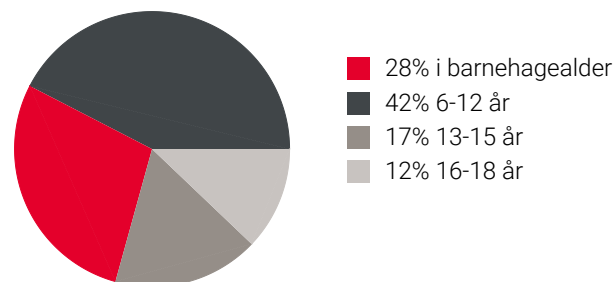


Varer/Tjenester

 AMFI Steinkjer 11 min 

 Vitusapotek Elgen 11 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



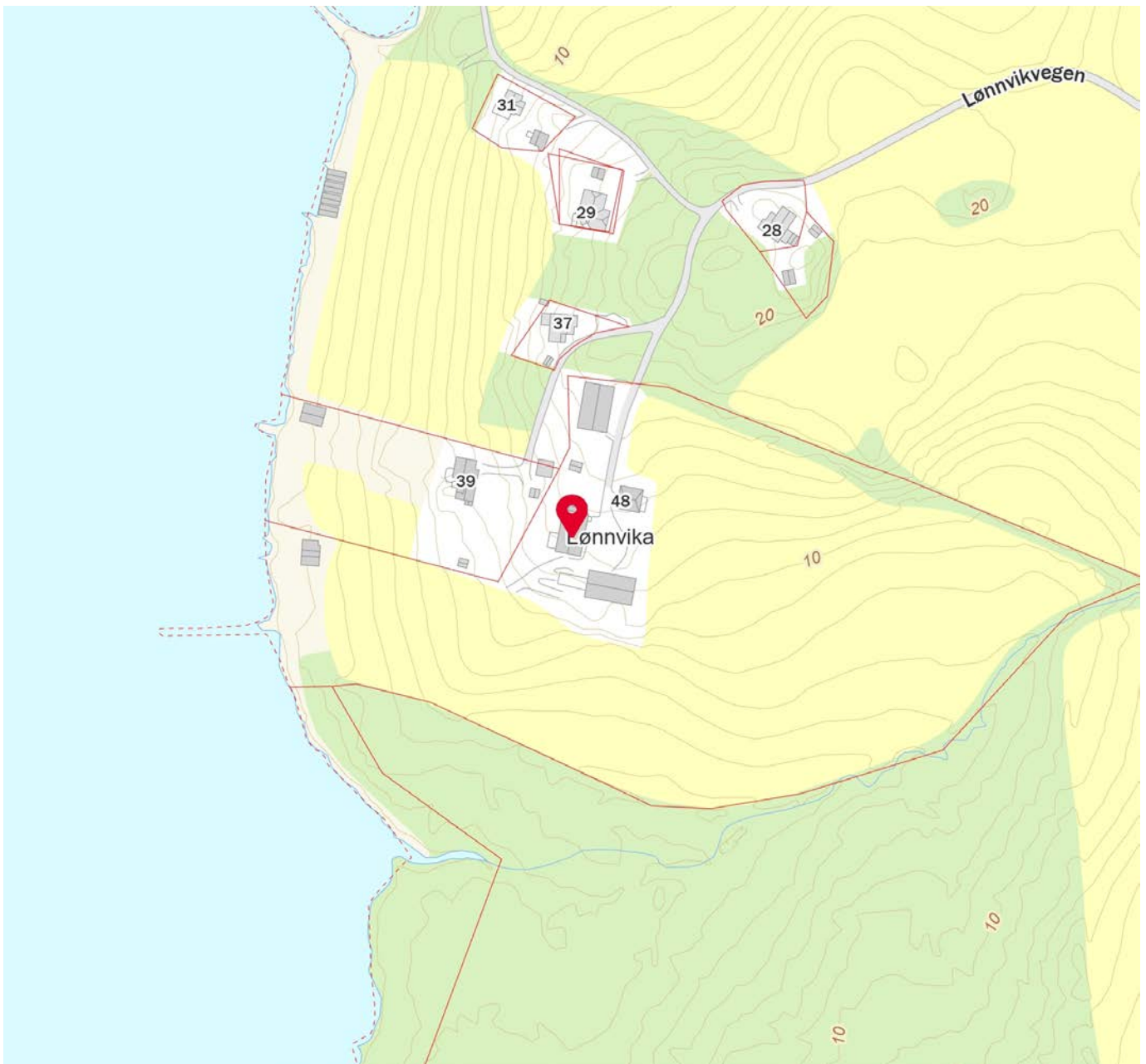
0%

46%

■ Sør lia
■ Steinkjer
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%





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 tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 4 800/4 900/5 400 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 ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Lønnvikvegen 50
7710 SPARBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

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

Oppdragsnummer:

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