

Løsbergvegen 28, 7712 STEINKJER

Sørli - Enderekkehus beliggende ved skole & barnehage. Tilbygget stue i 2.etg. Sjøutsikt. El-billader.



aktiv.



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 300 000,-
Omkostn.: Kr 60 100,-
Total ink omk.: Kr 2 360 100,-
Selger: Beate Hamrum

Salgsobjekt: Rekkehus
Eierform: Eiet
Byggeår: 1973
BRA-i/BRA Total 121/139 kvm
Tomtstr.: 189.7 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 252
Oppdragsnr.: 1708240324

Din nye bolig?

Velkommen til Løsbergvegen 28.

Tilbygget enderekkehus med sentral beliggenhet ved Lø. Utsikt mot Beitstadfjorden
Barnevennlig boområde, og kort veg til ballbinge, fotballbaner m.m.

Gang/sykelstiforbindelse inn til sentrum.

Boligen inneholder:

- 1. etasje: Vindfang, gang, vaskerom, toalettrom, bad, 2 soverom, kontor. 2 utvendige boder.
- 2. etasje: Stue, kjøkken og stue/soverom i tilbygg.

Mulighet for flere soverom. Nylig montert el-billader. Godt med bod/lagringsplass.

Vi sees på visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	38
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	65
Energiattest	70
Nabolagsprofil	76
Tinglyst festekontrakt	80
Tegninger mottatt fra kommunen	83
Vedtak fra kommunen	100
Kommunale avgifter	115
Grunnkart	116
Planopplysninger	117
Kommuneplankart	118
Budskjema	126

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 121 m²

BRA - e: 18 m²

BRA totalt: 139 m²

TBA: 19 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m²

BRA-e: 18 m²

2. etasje

BRA-i: 61 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rombenevnelse i rapport er basert på gjeldende bruk på befaringstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

189.7 m²

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Eystein Utheim

Årlig festeavgift: kr. 2.123,-

Regulering av festeavgift: KPI

Neste regulering av festeavgift: 2031

Festekontrakten utløper 2070

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 2070. Se tomtfestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Kjøper må betale et transportgebyr til gunneier på kr. 1.250,-. Dette blir inkludert i omkostningene for kjøp av 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

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt i Sørليا.

Nærhet til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot sjøen og omkringliggende bebyggelse.

Adkomst

Fra Sørليا kjører man opp Solliabakken, ta til venstre ved det første rekkehuset. Denne enheten ligger som den første i de grønne rekkehusene. Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består av rekkehus, småhus, blokk og villabebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Lø barnehage (1-5 år) 0.7 km

Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 2.1 km

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 2.1 km

Skoler

Lø skole (1-7 kl.) 0.4 km

Steinkjer skole (1-7 kl.) 2.4 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 3.6 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 5.8 km

Steinkjer vgs 3.6 km

Mære landbruksskole 10.1 km

Bygningssakkyndig

Takst Midt AS/Jan Inge Kristiansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Endeseksjon i et rekkehus over to etasjer. Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning, liggende kledning på deler av fasader. Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med pappshingel.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Jan Inge Kristiansen, datert 17.12.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Tidligere avvik vedrørende feierluke er lukket. Godkjent håndtverker har utført jobben, og dokumentasjon er sendt inn til Brannvesen Midt IKS. Se vedlagte dokumentasjon.

Pkt. 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Elvis Elektro har koblet strøm på ny varmtvannstank og elbillader, de har også lagt inn en større hovedsikring 63A. Nye stikkontakter på kjøkken er montert selv, men kontrollert av elektrikerfirma i ettertid at de er ok.

Arbeid utført av Elvis Elektro.

Pkt. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja

Beskrivelse: Zaptech-lader.

Innhold

1. etasje:

Vindfang, gang, vaskerom, toalettrom, bad, 2 soverom, kontor.

2 utvendige boder.

2. etasje:

Stue, kjøkken og stue/soverom i tilbygg

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Taket er tekket med pappshingel. Jf. opplysninger i tidligere tilstandsrapport er tekking pålagt over opprinnelig shingel i ca. 2007, og tekking på tilbygg fra ca. 1995. Tekking av asfaltpapp på takoverbygg ved inngangsparti. Bemerk om at tekking er besikttet fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

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 er registrert økende vær- og aldersslitasje. Stedvis mosebegroelse.

Shingel er lagt noe ujevnt, med stedvis utilstrekkelig heft i nedre kanter.

Takvinkel ved takoverbygg inngangsparti er for liten med hensyn til type tekking.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Vedlikeholdstiltak og lokale utbedringer.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje, stedvise avskalinger og korrosjon.

Overganger mellom tak- og veggflater mot naboseksjon er typisk skadeutsatte områder, med økt fare for fuktinntrengning og følgeskader. Slike konstruksjoner krever jevnlig observasjoner og vedlikehold.

Konsekvens/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.

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende beslagsløsninger på tak/vegg.

Lekkasje rundt pipe er utbedret med nytt blikk og tetting rundt pipe.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med tømmermannskledning, samt liggende kledning på deler av fasader.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje på overflater, stedvise oppsprekninger, antydning til råte og påkjente bord.

Omrammingsbord er stedvis satt helt ned på beslag, dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader. Stedvis lav frihøyde mot terreng.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking.

Kaltdtakkonstruksjon i saltaksform, oppført med w-takstoler.

Isolert i undergurter mot 2. etasje. Luftet med luftespalter langs raft.

Undertak av bord.

Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på stue.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik

Det er avvik:

Det er registrert synlig lekkasje/fuktinntrengning ved pipe. Fuktig undertak med påkjent trevirke.

NB! Selger opplyser at lekkasjen er utbedret ved etablering av nytt blikkeslag og tetting rundt pipegjennomføring.

Stedvis mangelfull lufting langs raft, samt misfarginger og fuktmerker i undertak.

Det bemerkes at oppbygging vedrørende brannskille mot naboseksjon er ukjent. Det er ikke kjent om konstruksjonen ivaretar gjeldende branntekniske krav.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

Vinduer

Vinduer er en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer med 2-lags isolerglass.

Enkelte vinduer fra byggeår, de fleste er opplyst byttet på 1990-tallet.

Flere vinduer er stemplet med produksjonsår 1995.

Vurdering av avvik

Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmer og omramminger, avskalinger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer. Enkelte vinduer har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Vinduer har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og

utskiftninger.

Dører

Utadslående balkongdør på soverom i 1. etasje, med 2-lags isolerglass i høy brystning, stemplet 1996.

Dobbel utadslående balkongdør på soverom i 2. etasje, med 2-lags isolerglass i lav brystning.

Vurdering av avvik

Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje. Stive pakninger. Balkongdør i 2. etasje er stedvis fuktpåkjent i nedre deler.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert veranda med tilkomst via balkongdør på stue i 2. etasje. Denne er oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke. Platt på mark ved soverom i 1. etasje, samt takoverbygd inngangsparti etablert på trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Vurdering av avvik:

Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon.

Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Det er avvik:

Deler av veranda er etablert over tilbygd soverom i 1. etasje. Slike konstruksjoner er ofte beheftet med skjulte feil og skader pga. feil oppbygging, kondens og lekkasjeprosblematikk. Tettesjikt/tekking under terrassebord er ikke tilgjengelig for inspeksjon, ukjent oppbygging.

Det er registrert skjevheter og ujevnheter, samt stedvis påkjent trevirke med råteskader i bærende konstruksjoner og overflater. Økende vær- og aldersslitasjer.

Rekkverkshøyder ivaretar ikke dagens sikkerhetskrav. Det er ikke etablert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tiltak:

Nærmere undersøkelser og jevnlig observasjoner anbefales. Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak må påregnes. Rekkverk bør utbedres og etableres for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

Andre utvendige forhold

Boligen er tilbygd 2 utvendige boder i 1. etasje.

Bod ved inngangsparti etablert på trebjelkelag og overbygning av trekonstruksjoner.

Pulttakskonstruksjon tekket med asfaltapp. Adkomst via utadslående ytterdør.

Bod under tilbygd soverom, oppbygd på tresøyler og trebjelkelag. Det er ikke etablert

gulv.

Vinduer med 2-lags isolerglass, eldre utadslående ytterdør med integrert glassfelt.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje på konstruksjoner og overflater.

Skjevheter og ujevnheter i fundamenter og bærende konstruksjoner. Jf. pkt. taktekking vedrørende lav takvinkel.

Utettheter i bod mot tilstøtende veranda i 2. etasje, samt i nedre del mot terreng.

Eldre ytterdører med slitasjer og behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Lokale utbedringer.

Innvendig

Overflater

Gulv: Laminat, flis, belegg, teppe

Vegger: Panel, malte plater, strie/tapet

Himlinger: Himlingsplater

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert stedvis hakk og sår. Økende slitasje på utsatte områder.

Høydeforskjell og skjevheter mot tilbygg.

For øvrig normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

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.

Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.

Stedvis merkbar svikt ved nedtramp.

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.

Pipe og ildsted

Boligen har en pipe.

Sotluke er plassert i 2. etasje.

Boligen har installert en vedovn på stue i 2. etasje.

Jfr. opplysninger fra selger er det foretatt branntilsyn 10.01.2025, uten å avdekke avvik.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje er en repostrapp med åpne stusstrinn.

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.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Rekkverk, håndløper og åpninger bør utbedres for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

Innvendige dører

Innvendige dører er i hovedsak formpressede dører i profilert utførelse.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert stedvis hakk og sår. Enkelte dører har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Lokale utbedringer.

Bad 1. etasje:

Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det bemerkes at det er etablert fliser på vegg kun i dusjsone. Panel på øvrige vegger.

Rommet er ikke oppbygd som tett våtrom etter gjeldende krav.

Det er registrert riss/sprekkdannelse i fliser og fuger, samt slitasjer og misfarginger.

Ikke tette overganger mellom flisgulv mot panelvegger.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Lokale utbedringer.

Med hensyn til oppbygging og oppnådd alder anbefales montering av tett dusjkabinett

eller tilsvarende løsning med kontrollert avrenning mot sluk.

Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er etablert tett bunnlist rundt dusjvegger. Dette er en skadeutsatt løsning som medfører økt fare for følgeskader ved evt. lekkasjer fra øvrige sanitærinstallasjoner på rommet.

Bom og trapping i fliser, ujevne fallforhold og økende bruksslitasje i fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Jfr. forrige pkt. vedr. dusjkabinett.

Det bør etableres fri avrenning mot sluk.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk, ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert stedvis mindre sår og svellinger i innredning, samt misfarginger i fuger.

For øvrig normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Vedlikeholdstiltak.

Ventilasjon:

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Konsekvens/tiltak

Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. etasje, toalettrom:

Overflater og konstruksjon:

Toalettrom i 1. etasje.

Innredet med et gulvmontert wc og en servant.

Naturlig avtrekk, ingen tilluftsmulighet.

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 avvik:

Det er registrert mangelfull innfesting av wc mot gulv.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilluft til toalettrom.

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Lokal utbedring må utføres.

Tekniske installasjoner

Vannledninger:

Synlig del av vanninntak på vaskerom, synlige innvendige vannledninger i kobber.

Innvendig stoppekran er plassert på inntaket.

Vurdering av avvik:

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:

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

Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast.

Bemerk om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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:

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

Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap er plassert på bod.

Skapet inneholder skrusikringer, en automatkurs og måler.

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

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

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering:

Evt. drenering er fra byggeåret.

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

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Grunnmur og fundamenter:

Boligen er etablert på betongdragere over betongsøyler. Tilbygg med trebjelkelag og tresøyler på støpte fundamenter.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i fundamenter på tilbygde deler, samt stedvis eksponert isopor og byggsaum.

Ingen tilkomst til område under boligen.

Trebjelkelag og trekonstruksjoner ligger stedvis lavt mot terreng, dette medfører økt fare for fuktopptrekk og påfølgende skader. Kryperom under bolig anses som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Det bør etableres tilkomst for inspeksjon av grunnmur, fundamenter og kryperom under boligen.

Terrengforhold:

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det anbefales 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 opprettholdt alle steder.

Eiendommen ligger ved et aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt kartdatatablad.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

Forhold som har fått TG3:

Generell:

Vaskerom i 1. etasje er fra byggeår.

Rommet har ikke gulvvarme.

Oppvarming via stråleovn på vegg.

Gulv har malt betong, vegger har malte plater og himling har himlingsplater.

Innredet med en utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr.

Sluk og evt. membran/tettesjikt har passert forventet levetid.

Rommet er ikke bygd som tett våtrom, og tilfredsstiller ikke dagens krav og normer for slik bruk. Det er ikke etablert forskriftsmessig membran eller fuktbestandige veggoverflater. Rommet mangler mekanisk avtrekk og tilluftsløsning.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3

for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.
Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Lovlighet:

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Jan Inge Kristiansen, datert 17.12.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiberbredbånd i boligen.

Parkering

Parkering for en bil utenfor huset, forøvrig gjesteparkering like nedenfor.

Solforhold

Morgensol på veranda, kveldssol sommers tid frem til ca. kl 2115.

Forsikringsselskap

JBF

Polisenummer

2272808

Diverse

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

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.
Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og ved.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 300 000

Kommunale avgifter

Kr 18 069

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt.

Eiendommen har vannmåler.

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 978 m3

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.- kommer i tillegg.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 635 671

Formuesverdi primær år
2023

Formuesverdi sekundær
Kr 2 542 683

Formuesverdi sekundær år
2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 252 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/96/252:

08.01.1974 - Dokumentnr: 115 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 99 år

FRAMFESTEKONTRAKT

Årlig avgift NOK 81

Med flere bestemmelser.

Prioritetsbest.

Pant for forfalt festeavgift.

05.12.1973 - Dokumentnr: 7821 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

Årlig avgift NOK 42,827

Kan pantsettes

Med flere bestemmelser.

Best. om overdragelse
Prioritetsbest.
Pant for forfalt festeavgift.

08.01.1974 - Dokumentnr: 114 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:96 Bnr:199

01.01.2018 - Dokumentnr: 106751 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:96 Bnr:252

01.01.2020 - Dokumentnr: 1208410 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:96 Bnr:252

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt brukstillatelse datert 20.11.1973.
Det foreligger godkjenning til tilbygg datert 25.10.2000.
Det er gitt godkjenning til bruksendring av bod til oppføring av soverom /varm bod datert 10.09.1997.
Det er gitt tillatelse til utvidelse av balkong og innsetting av nytt vindu datert 02.06.1977.
Det foreligger ferdigattest for fasadeforandring datert 08.08.1979.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

11.05.1973.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/ stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.
Eier opplyser at det er planlagt utbedring av veg forbi eiendommen. Kostnad anslås til ca. kr 5 000,-.

Regulerings- og arealplaner

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

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 300 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

1 250 (Transportgebyr bortfester)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

60 100 (Omkostninger totalt)

71 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

73 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 360 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 371 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 373 800 (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 60 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter

avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 44.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

16 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

5 000 Tilretteleggingsgebyr

1 875 Visninger per stk. (Visninger etter avtale gjør jeg gratis)

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 500 Utlegg fotograf

13 950 Utlegg takst/tilstandsrapport (Forutsetter direkte betaling, gjelder i år)

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

Totalt kr: 83 175

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

Oppdragsansvarlig

Anders Borgsø

Eiendomsmegler

anders.borgso@aktiv.no

Tlf: 928 92 938

Ansvarlig megler

Anders Borgsø

Eiendomsmegler

anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

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

Salgsoppgavedato
08.04.2025













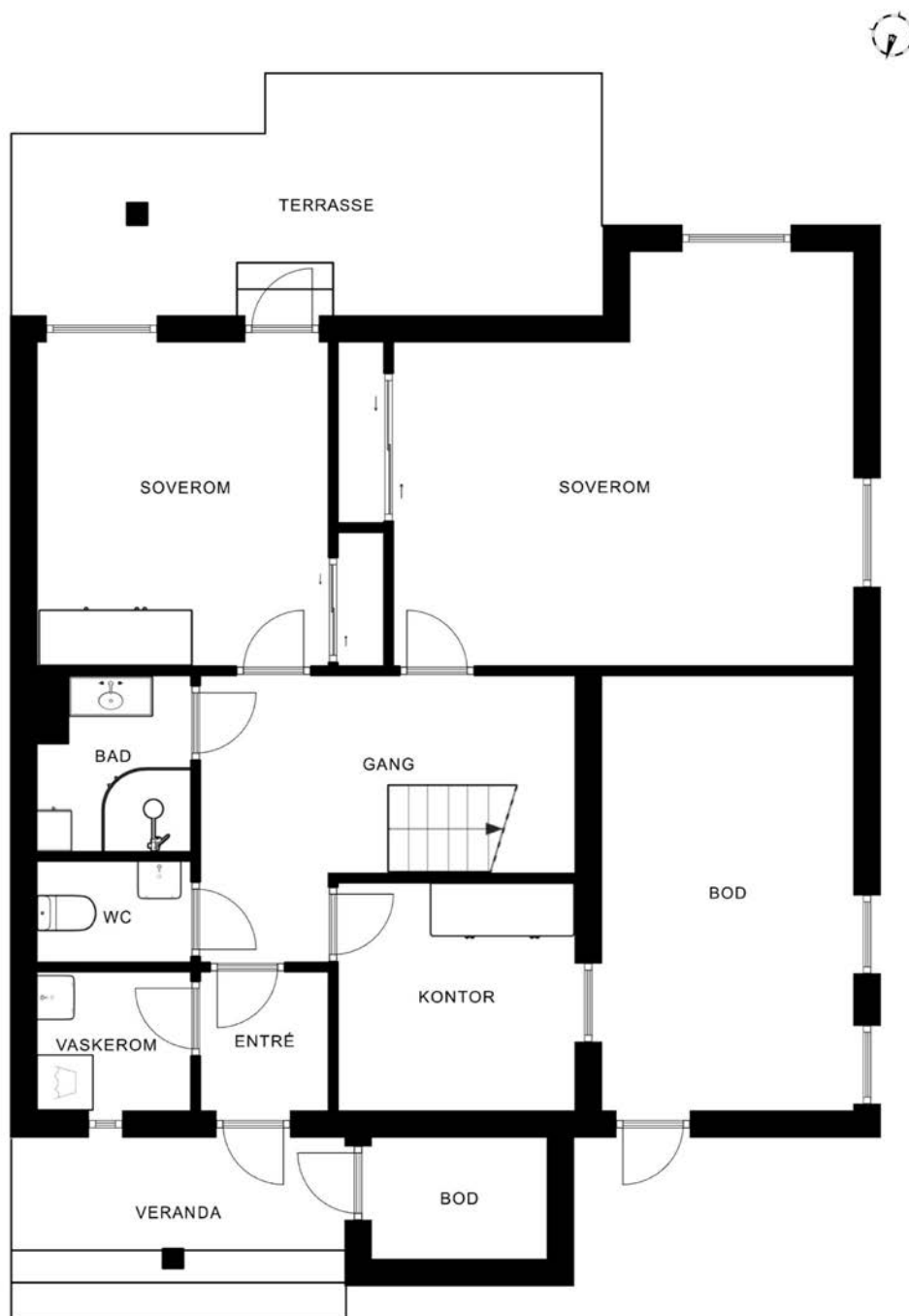










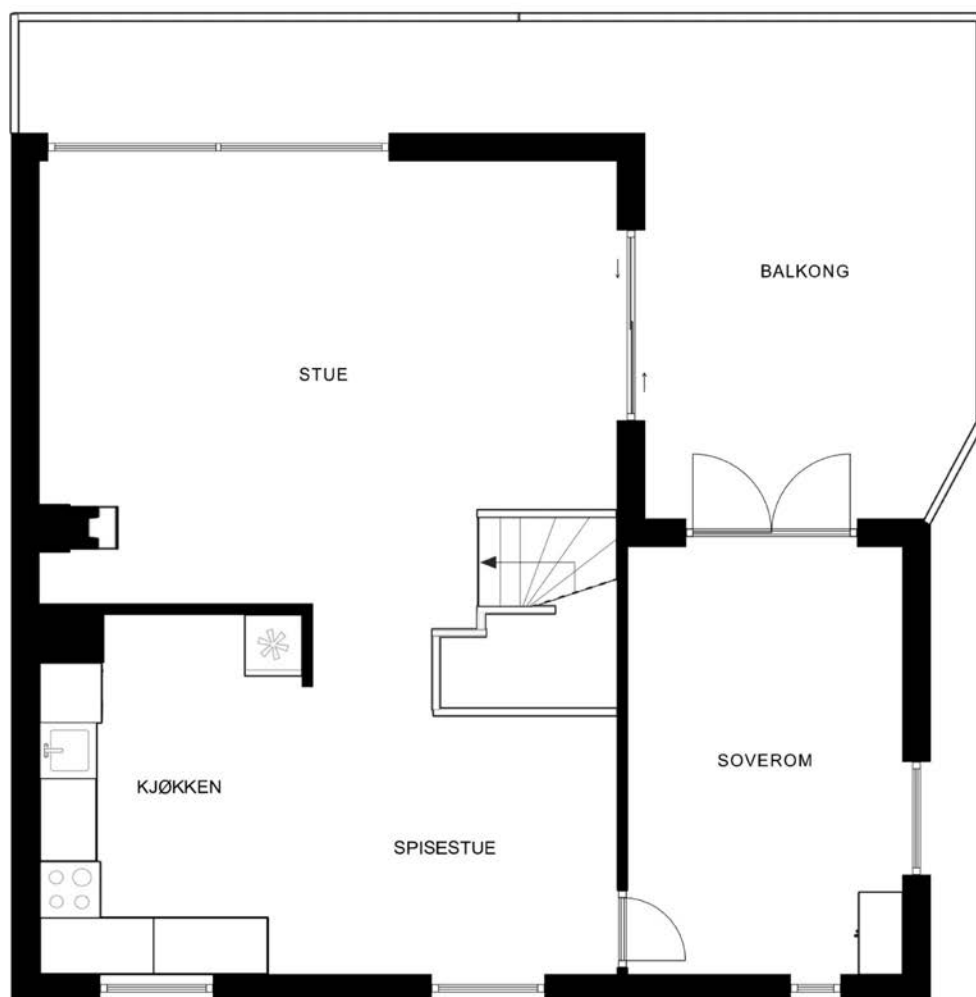


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

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

 Rekkehus

 Løsbergvegen 28, 7712 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 96, bnr. 252

Sum areal alle bygg: BRA: 139 m² BRA-i: 121 m²



TAKST

midt

T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 17.12.2024

Rapportdato: 17.12.2024

Oppdragsnr.: 21901-1267

Referansenummer: AQ1994

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Inge Kristiansen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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 for areal. 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.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst (Tidligere Norges Takseringsforbund).

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Jan Inge Kristiansen

Uavhengig Takstingeniør

janinge@takstmidt.no

944 86 610



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

Taksert objekt er endeseksjon i et rekkehus over to etasjer.
Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning, liggende kledning på deler av fasader.
Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med pappshingel.

HOVEDKONKLUSJON:

Hovedsaklig normalt vedlikeholdt eiendom.

Flere bygningsdeler og overflater har preg av alder og bruksslitasje.

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Rekkehus - Byggeår: 1973

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har oppvarming via strøm og vedfyring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

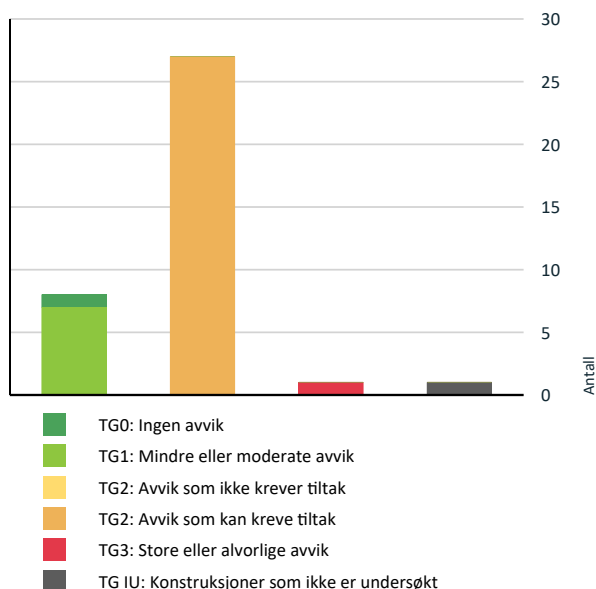
[Gå til side](#)

Rekkehus

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

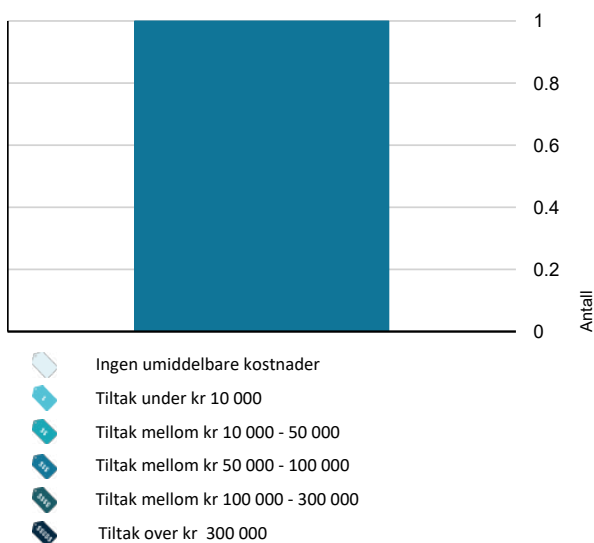
Sammendrag av boligens tilstand

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

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidens virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
!	Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

REKKEHUS

Byggeår

1973

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra tidligere tilstandsrapport.

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

Taket er tekket med pappshingel. Jf. opplysninger i tidligere tilstandsrapport er tekking pålagt over opprinnelig shingel i ca. 2007, og tekking på tilbygg fra ca. 1995.

Tekking av asfaltpapp på takoverbygg ved inngangsparti.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

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 er registrert økende vær- og aldersslitasje. Stedvis mosebegroelse.

Shingel er lagt noe ujevnt, med stedvis utilstrekkelig heft i nedre kanter.

Takvinkel ved takoverbygg inngangsparti er for liten med hensyn til type tekking.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

- Tiltak:

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.

Vedlikeholdstiltak og lokale utbedringer.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er avvik:
- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje, stedvis avskalinger og korrosjon.

Overganger mellom tak- og veggflater mot naboseksjon er typisk skadeutsatte områder, med økt fare for fuktinntrengning og følgeskader. Slike konstruksjoner krever jevnlig observasjoner og vedlikehold.

Konsekvens/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.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak:

Det anbefales nærmere undersøkelser vedrørende beslagsløsninger på tak/vegg, rundt pipe og luftehat, jf. lekkasje rundt pipeløp.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med tømmermannskledning, samt liggende kledning på deler av fasader.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje på overflater, stedvis oppsprekninger, antydning til råte og påkjente bord.

Omrammingsbord er stedvis satt helt ned på beslag, dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Stedvis lav frihøyde mot terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med w-takstoler.

Isolert i undergurter mot 2. etasje. Luftet med luftespalter langs raft.

Undertak av bord.

Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis mangelfull lufting langs raft, samt misfarginger og fuktmerker i undertak.

Det bemerkes at oppbygging vedrørende brannskille mot naboseksjon er ukjent. Det er ikke kjent om konstruksjonen ivaretar gjeldende branntekniske krav.

På befaringsdagen ble det registrert synlig lekkasje/fuktnettrenghet ved pipe, samt fuktig undertak med påkjent trevirke. Jfr. opplysninger fra selger er lekkasjen utbedret ved etablering av nytt blikkeslag og tetting rundt pipegjennomføring. Forholdet er ikke etterkontrollert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

TG IU Takkonstruksjon/Loft - 2

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen over tilbygd del er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Vinduer er en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen med 2-lags isolerglass. Enkelte vinduer fra byggeår, de fleste er opplyst byttet på 1990-tallet. Flere vinduer er stemplet med produksjonsår 1995.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmen og omramminger, avskalinger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer. Enkelte vinduer har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.
Vinduer har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og utskiftinger.

1 TG 2 Dører

Utadslående balkongdør på soverom i 1. etasje, med 2-lags isolerglass i høy brystning, stemplet 1996.
Dobbel utadslående balkongdør på soverom i 2. etasje, med 2-lags isolerglass i lav brystning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje. Stive pakninger. Balkongdør i 2. etasje er stedvis fuktpåkjent i nedre deler.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

1 TG 1 Dører - 2

Utadslående ytterdør med integrert glassfelt i 2-lags isolerglass.
Heve-skyvedør på stue i 2. etasje, med 2-lags isolerglass i lav brystning, stemplet 2006.

Det er registrert normal vær- og bruksslitasje med hensyn til alder.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert veranda med tilkomst via balkongdør på stue i 2. etasje. Denne er oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke. Platt på mark ved soverom i 1. etasje, samt takoverbygd inngangsparti etablert på trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.
- Det er avvik:

Deler av veranda er etablert over tilbygd soverom i 1. etasje. Slike konstruksjoner er ofte beheftet med skjulte feil og skader pga. feil oppbygging, kondens og lekkasjeproblematikk. Tettesjikt/tekking under terrassebord er ikke tilgjengelig for inspeksjon, ukjent oppbygging.

Det er registrert skjevheter og ujevnheter, samt stedvis påkjent trevirke med råteskader i bærende konstruksjoner og overflater. Økende vær- og aldersslitasjer.

Rekkverkshøyder ivaretar ikke dagens sikkerhetskrav. Det er ikke etablert rekkverk på utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak:

Nærmere undersøkelser og jevnlig observasjoner anbefales. Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak må påregnes.
Rekkverk bør utbedres og etableres for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

1 TG 2 Andre utvendige forhold

Boligen er tilbygd 2 utvendige boder i 1. etasje.
Bod ved inngangsparti etablert på trebjelkelag og overbygning av trekonstruksjoner. Pulttakskonstruksjon tekket med asfaltapp. Adkomst via utadslående ytterdør.
Bod under tilbygd soverom, oppbygd på tresøyler og trebjelkelag. Det er ikke etablert gulv.
Vinduer med 2-lags isolerglass, eldre utadslående ytterdør med integrert glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje på konstruksjoner og overflater. Skjevheter og ujevnheter i fundamenter og bærende konstruksjoner. Jf. pkt. taktekkning vedrørende lav takvinkel.

Utettheter i bod mot tilstøtende veranda i 2. etasje, samt i nedre del mot terreng.

Eldre ytterdører med slitasjer og behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, flis, belegg, teppe

Vegger: Panel, malte plater, strie/tapet

Himlinger: Himlingsplater

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis hakk og sår. Økende slitasje på utsatte områder. Høydeforskjell og skjevheter mot tilbygg.

For øvrig normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

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.

Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.

Stedvis merkbar svikt ved nedtramp.

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 2 Pipe og ildsted

Boligen har en pipe.

Sotluke er plassert i 2. etasje.

Boligen har installert en vedovn på stue i 2. etasje.

Jfr. opplysninger fra selger er det foretatt branntilsyn 10.01.2025, uten å avdekke avvik.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom 1. og 2. etasje er en repostrapp med åpne stusstrinn.

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.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk, håndløper og åpninger bør utbedres for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er i hovedsak formpressede dører i profilert utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis hakk og sår. Enkelte dører har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

VÅTROM

1. ETASJE > VASKEROM

TG 3 Generell

Vaskerom i 1. etasje er fra byggeår.

Rommet har ikke gulvvarme.

Oppvarming via stråleovn på vegg.

Gulv har malt betong, vegger har malte plater og himling har himlingsplater.

Innredet med en utslagsvask, varmtvannsbereder og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr.

Sluk og evt. membran/tettesjikt har passert forventet levetid.

Rommet er ikke bygd som tett våtrom, og tilfredsstiller ikke dagens krav og normer for slik bruk. Det er ikke etablert forskriftsmessig membran eller fuktbestandige veggoverflater. Rommet mangler mekanisk avtrekk og tilluftsløsning.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Badet er opplyst oppgradert i 2004.

Rommet har gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har flis og panel, og himling har panel.

Innredet med en vegghegt baderomsinnredning med heldekkende servanttopp og dusjvegger i hjørne med tett bunnlist.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

1. ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at det er etablert fliser på vegg kun i dusjsone. Panel på øvrige vegger. Rommet er ikke oppbygd som tett våtrom etter gjeldende krav.

Det er registrert riss/sprekkdannelse i fliser og fuger, samt slitasjer og misfarginger.

Ikke tette overganger mellom flisgulv mot panelvegger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

Med hensyn til oppbygging og oppnådd alder anbefales montering av tett dusjkabinett eller tilsvarende løsning med kontrollert avrenning mot sluk.

1. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert tett bunnlist rundt dusjvegger. Dette er en skadeutsatt løsning som medfører økt fare for følgeskader ved evt. lekkasjer fra øvrige sanitærinstallasjoner på rommet.

Bom og trapping i fliser, ujevne fallforhold og økende bruksslitasje i fliser og fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Jfr. forrige pkt. vedr. dusjkabinett.

Det bør etableres fri avrenning mot sluk.

1. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis mindre sår og svellinger i innredning, samt misfarginger i fuger.
For øvrig normal bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikeholdstiltak.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til våtrommet.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er opplyst fra 2013.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Det er registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i 1. etasje.
Innredet med et gulvmontert wc og en servant.
Naturlig avtrekk, ingen tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- 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 avvik:

Det er registrert mangelfull innfesting av wc mot gulv.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig del av vanninntak på vaskerom, synlige innvendige vannledninger i kobber.
Innvendig stoppekran er plassert på inntaket.

Vurdering av avvik:

- 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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlig er av plast.
Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besikket utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- 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

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert på vaskerom, denne rommer 194 liter og er opplyst byttet i 2022.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert på bod.

Skapet inneholder skrusikringer, en automatkurs og måler.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja Se kommentar.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for deler av anlegget.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ja Jfr. opplysninger fra selger har det vært problemer med at hovedsikringer har løst ut i forbindelse med lading av elbil. Dette er nå utbedret ved at det er etablert større hovedsikringer, utført av Elvis Elektro.

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Ja

11. 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 Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder.

Det er utført el-tilsyn (DLE) 21.10.2024. Ingen åpne avvik.

Jf. opplysninger fra selger er 3 stikkontakter ved kjøkken koblet av ufaglært, men kontrollert av godkjent foretak i ettertid.

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.

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

Nei

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei Jfr. opplysninger fra selger er det montert nye seriekoblede røykvarslere i 2024.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Disse er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Fuktsikring og drenering

Evt. drenering er fra byggeåret.

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

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Grunnmur og fundamenter

Boligen er etablert på betongdragere over betongsøyler. Tilbygg med trebjelkelag og tresøyler på støpte fundamenter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter i fundamenter på tilbygde deler, samt stedvis eksponert isopor og byggsaum.

Ingen tilkomst til område under boligen.

Trebjelkelag og trekonstruksjoner ligger stedvis lavt mot terreng, dette medfører økt fare for fuktopptrekk og påfølgende skader. Kryperom under bolig anses som en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Det bør etableres tilkomst for inspeksjon av grunnmur, fundamenter og kryperom under boligen.

Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales 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.

Det er ikke opprettholdt alle steder.

Eiendommen ligger ved et aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt kartdatablad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

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

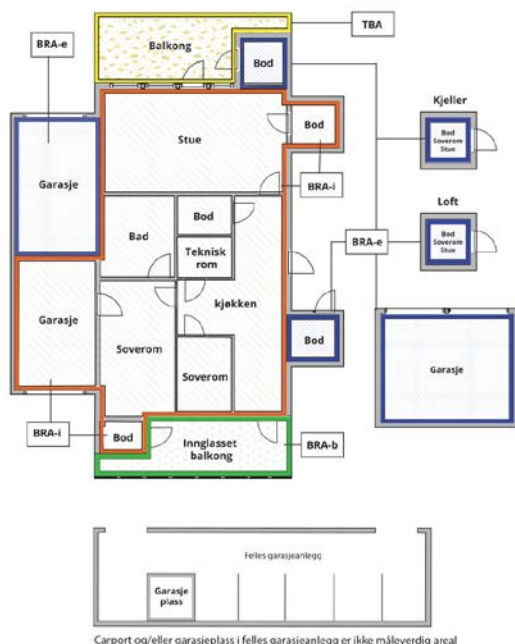
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel 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

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	60	18		78	19
2. Etasje	61			61	
SUM	121	18			19
SUM BRA	139				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang, Gang, Vaskerom, Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2, Bod	Utvendig bod, Utvendig bod 2	
2. Etasje	Stue, Kjøkken, Soverom		

Kommentar

Rombenevnelse i rapport er basert på gjeldende bruk på befaringstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Montering av ny VVB, elbillader og oppgradering av hovedsikringer, utført av Elvis elektro.
Flytting av feieluke fra bad i 1. etasje til stue 2. etasje, utført av Lilleberg snekkeri.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Rekkehus	114	7

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.12.2024	Jan Inge Kristiansen	Takstingeniør
	Beate Hamrum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	96	252		0	189.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løsbergvegen 28

Hjemmelshaver

Hamrum Beate, Utheim Eystein, Steinkjer
Boligindustri AS

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt i Sørliå.
Nærhet til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.
Utsikt mot sjøen og omkringliggende bebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 090 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.03.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	18.12.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.05.1973		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.05.1972		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	16.01.2025	
2	17.12.2024	

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 elektroaglig 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/AQ1994>

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.	
1708240324	

Selger 1 navn
Beate Hamrum

Gateadresse	
Løsbergvegen 28	

Poststed	Postnr
STEINKJER	7712

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1708240324

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det kom inn litt fukt ved pipe vinteren 2024 når det var kombinert kraftig regn og vind. Her er det lagt på nytt blekk og tettet rundt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Feieluke var inne i baderomsinnredning i 1.etasje. Denne er nå tette igjen og det er tatt på nytt hull og satt inn ny feieluke i 2 etasje. Utført av faglært og godkjent av Brann Midt.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En liten skjevhet i overgang til tilbygg i soverom 1.etasje.

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Observert og fanget en mus på loftet i den perioden jeg har bodd her. Denne kom mest sannsynlig inn i forbindelse med oppussing i naboileilighet.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Elvis Elektro har koblet strøm på ny varmtvannstank og installert elbillader. I tillegg har de montert større hovedsikring på 63 A. Nye stikkontakter på kjøkken er montert selv, men kontrollert av overnevnte elektrikerfirma i ettertid at disse er ok.

Arbeid utført av

Elvis Elektro

Filer

[ELdoc\(1\) \(1\).PDF](#)

[ELdoc.PDF](#)

[ELdoc Montering større hovedsikring 63A.PDF](#)

[ELdoc oppretting feil fra El-tilsyn.PDF](#)

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eltitsyn 21.10.24. Ett avvik. Rettet opp av Elvis Elektro 13.12.24.

Filer

[15954283029503_inr.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptech-lader

Document reference: 1708240324

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

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

Beskrivelse

Bygget ut i 1999

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Godkjent 25.10.2000

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

Det er planlagt en opprusting av veien ved huset. En av naboene som organiserer dette og det er estimert en pris på ca kr 5 000 pr leilighet.

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: 1708240324

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: 1708240324

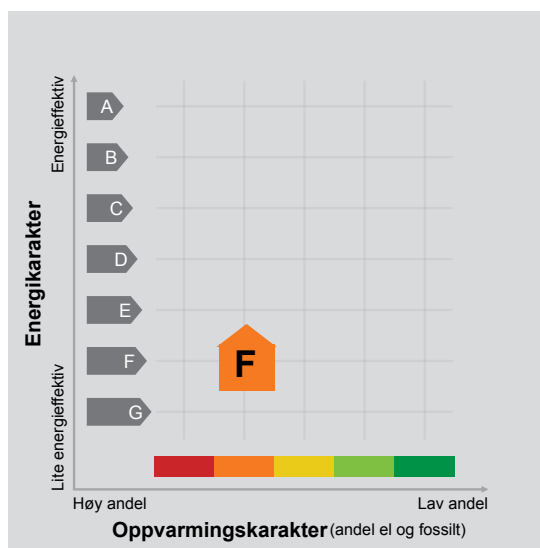
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Beate Hamrum	a30d64b5e1832bef083fbb2 bb3d3fa659d761758	27.03.2025 07:38:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240324

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

ENERGIATTEST

Adresse	Løsbergvegen 28
Postnummer	7712
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	252
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184962373
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-61942
Dato	19.12.2024
Innmeldt av	JAN INGE KRISTIANSEN



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

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

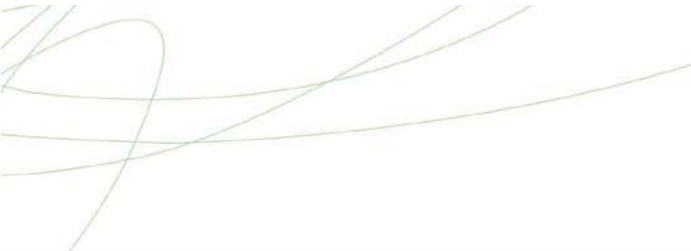
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

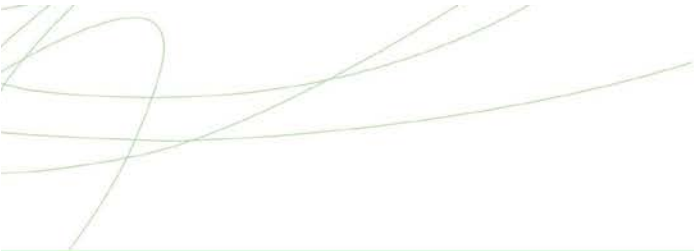
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere automatikk på utebelysning
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1973
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	121
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 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 urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: 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 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 10: 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: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

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.

Nabolagsprofil

Løsbergvegen 28 - Nabolaget Lø/Figga - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Lø	4 min
Linje 733	0.2 km
Steinkjer stasjon	4 min
Linje F7, R70	2.3 km
Namsos lufthavn	1 t 10 min
Trondheim Værnes	1 t 16 min

Skoler

Lø skole (1-7 kl.)	7 min
162 elever, 11 klasser	0.4 km
Steinkjer skole (1-7 kl.)	5 min
345 elever, 23 klasser	2.4 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	7 min
498 elever, 38 klasser	3.6 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	10 min
311 elever, 18 klasser	5.8 km
Steinkjer vgs	7 min
750 elever, 44 klasser	3.6 km
Mære landbruksskole	9 min
165 elever	10.1 km

«Koselige naboar, skule og barnehage i nærheten. Kort vei til butikker og bensinstasjon. Har koselig fellesareal der me treffes med ongene og voksne kan snakka og kosa seg?»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

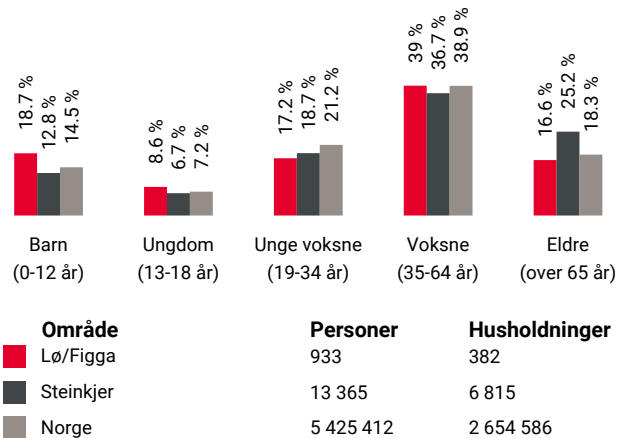
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Barnehager

Lø barnehage (1-5 år)	11 min
77 barn	0.7 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	4 min
82 barn	2.1 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	4 min
16 barn	2.1 km

Dagligvare

Kiwi Sannan	26 min
Rema 1000 Sørsia	4 min
Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	2.4 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



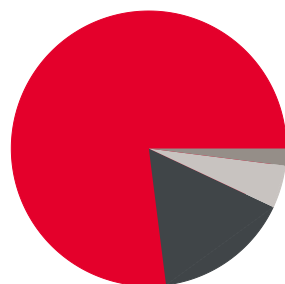
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Sport

⚽ Lø skole	4 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.2 km	
⚽ Sørli IL kunstgress Grong Sparebank	6 min	🚶
Fotball	0.4 km	
🚴 Motus Treningssenter	26 min	🚶
🚴 3T-Steinkjer	4 min	🚗

Boligmasse



77% enebolig
16% rekkehus
2% blokk
5% annet

Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

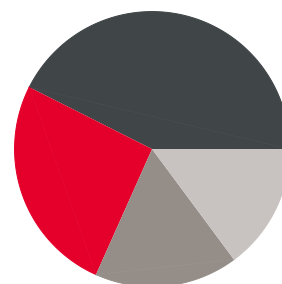
4 min 🚗



Vitusapotek Elgen

4 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
43% 6-12 år
17% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



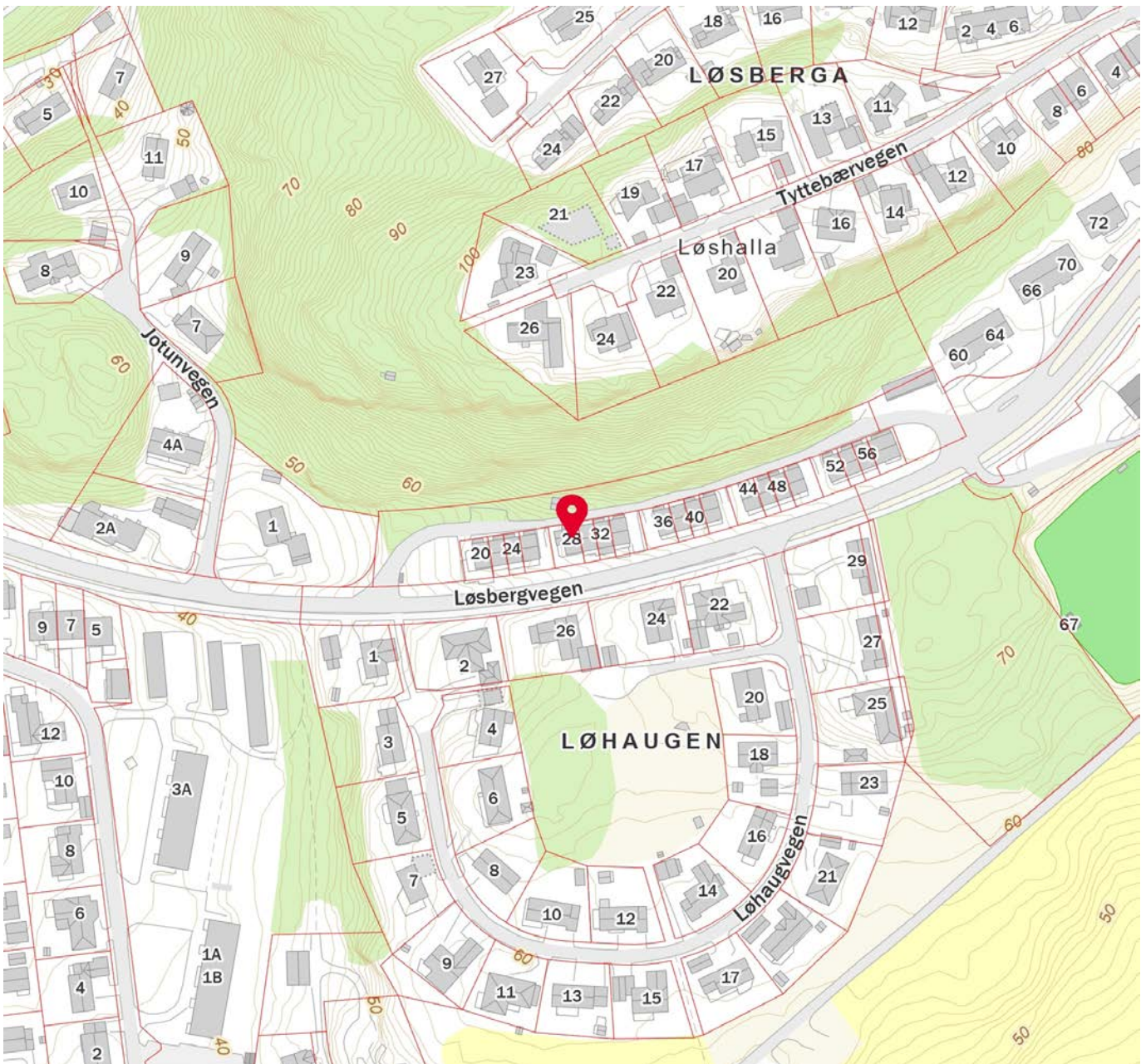
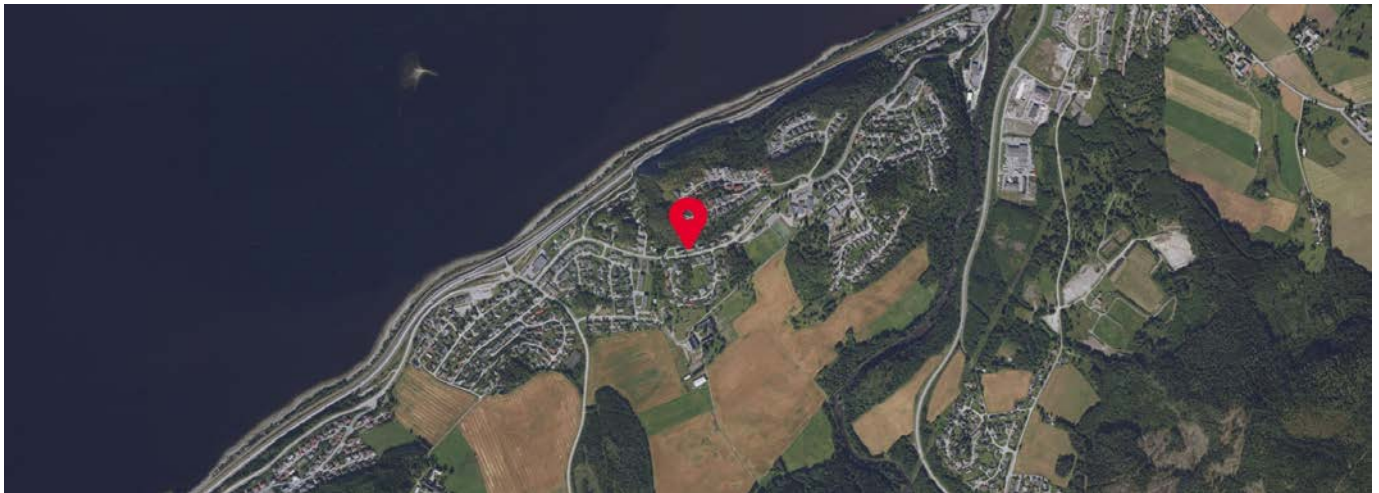
0%

46%

Lø/Figga
Steinkjer
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





BEATE HAMRUM
Løsbergvegen 28
7712 STEINKJER

Saksnummer	2025/272
Dokumentdato	19.02.2025
Kontrolldato	16.01.2025
Saksbehandler	Ingunn Wåde Derås
Gnr/bnr.	96/252
Adresse	Løsbergvegen 28
Leilighet	H0101

Tilfredsstillende tilbakemelding

Tilbakemeldingen du har sendt oss er tilfredsstillende. Avvik skal eller er rettet forskriftsmessig. Vi vil kontrollere dette ved neste tilsyn, og avslutter dermed saken. Det er eiers ansvar å sørge for at fyringsanlegget virker som forutsatt.

Sotluke flyttet, bilde sendt på sms 19.02.25

Har du spørsmål?

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

Med vennlig hilsen

Ingunn Wåde Derås
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

1
Dokument 115 del. 8 / 1 74
Inndrag saksbehandlerens notat
2

FESTEKONTRAKT

1. I henhold til pkt. 3 i festekontrakt (hovedfestekontrakt) av 4/11 1972
tinglyst 10/11 1972 mellom Morten Utheim og A/S Steinkjer Boligindustri om
feste av et areal benevnt Sollia II av eiendommen Lø Nedre, gnr. 96, bnr. 1
i Steinkjer, bortfester (framfester) herved A/S Steinkjer Boligindustri en
tomt av Sollia II til ~~Karetein Stubbø, f.~~
Grensene for tomten er beskrevet i målebrav av ...28. sept. 1973.....
Tomtens størrelse er189,8.... m2 og den har fått betegnelsen
...~~Lesbergvegen nr. 28~~.....
2. Festeavgiften skal være kr80,66.... pr. år. Den er beregnet på
grunnlag av en tomtepris på kr 8.500,00 pr. dekar i samsvar med avholdt
pristakst og 5 % p. a. renter. Festeavgiften betales forskuddsvis og ukrevet
hvert år, nemlig hver 2. januar. Sammen med festeavgiften betaler festeren
dessuten hvert år kr. 140.00 som utgjør tomtens andel av festeavgift for
fellesarealer innen Sollia byggefelt, felles friareal, veger og arealer som
ikke kan bebygges eller tillegges bestemte tomter.
Avgiftene er fastsatt på grunnlag av det nå gjeldende pris- og rentenivå.
Ved vesentlige endringer i det alminnelige prisnivå for tomter, skal begge
parter hvert 10. år være berettiget til å kreve avgiftene regulert. Reguler-
ingen skal i så fall foretas i samsvar med engrosprisindeksen og/eller det
aktuelle rentenivå. Utgangspunktet skal være pantelånsrenten, som for tiden
settes til 6 % p. a. Hvis det skulle være meningsforskjell mellom partene om
adgangen til regulering og/eller hva den nye avgift skal være, avgjøres dette
ved voldgift av en nemnd på tre medlemmer, hvorav hver av partene oppnevner
en og sorenskriveren i Inderøy den tredje, som skal være oppmann. Nemndas
avgjørelse er endelig, og hver av partene bærer halvparten av omkostningene
ved voldgiften.
3. Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de byg-
ninger som er eller blir oppført på tomten. Hvis bygningen(e) er pantsatt til
Den Norske Stats Husbank, eller til annen bank, forsikringsselskap eller kre-
dittforening, skal panteretten for festeavgiften til enhver tid bare ha prioritet
for forfallede avgift for inntil ett år (foruten retten til framtidig avgift). Hvis
festeavgiften ikke betales i rett tid, skal den kunne inndrives uten søksmål og
bygningen(e) skal kunne settes til tvangsauksjon.
4. Festetiden skal være 99 år, regnet fra 1. juli 1971. Etter festetidens utløp
skal festeren ha rett til å innløse tomten etter dens verdi på innløsningsdagen
med fradrag for verdipøkning som følge av påkostninger og forbedringer be-
kostet av festeren og dennes forgjengere, dersom grunneieren ikke vil forlenge

- 2 -

festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere. I tilfelle at partene ikke blir enige om vilkårene for festekontraktens forlengelse, avgjøres dette ved voldgift på samme måte som fastsatt i pkt. 2.

5. Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta. I tilfelle tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.
6. Så lenge det hviler lån til Den Norske Stats Husbank eller til annen bank, forsikringsselskap eller kredittforening, på bygningen(e) på tomta skal:
 - a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
 - b. Tomten ikke kunne forlanges ryddet.
 - c. Vedkommende bank, forsikringsselskap eller kredittforening, evtl. Steinkjer kommune, i tilfelle av festedighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden, evtl. lånets løpetid.
7. Tomten skal være fri for pengeheftelser eller andre heftelser av betydning med bedre prioritet enn nærværende festekontrakt.
8. Eventuell fredning (inngjerding) av tomten påhviler festeren.
9. Eventuelle refusjonskrav eller andre krav fra kommunen vedrørende tomten skal påhvile festeren. Festeren betaler den eiendomsskatt som måtte falle på tomten. Alle utgifter i forbindelse med opparbeidelse og klargjøring av tomten, herunder tomtens andel i utgifter til veg, vann og kloakk, dekkes av festeren etter oppgave fra A/S Steinkjer Boligindustri.

I henhold til erklæring tinglyst som heftelse på Sollia II den 26/4 1973 forplikter festeren seg til å ta del i kostnadene med felles renseanlegg med et beløp tilsvarende prisen for anlegg av septiktank for enebolig. Videre forplikter festeren seg til eventuelt å delta i driftskostnadene for renseanlegget med et årlig beløp i samsvar med framtidig vedtak. En kopi av den tinglyste erklæring vedheftes festekontrakten.
10. Grunneieren skal når som helst i festetiden med 6 måneders skriftlig varsel kunne forlange tomten innløst av festeren. Innløsningssummen skal være den verdi som ligger til grunn for beregning av festeavgiften i den 10-års perioden da innløsningen finner sted.

- 3 -

11. Festeren betaler kr 600,00 i meglerprovisjon ved utferdigelsen av dette festebrev. Videre betaler han stempel- og tinglysingsgebyr, samt utgiftene med utstedelse av målebrev og linglysing av dette.
12. I tillegg til festeavgiften betales ved utstedelsen av dette festebrev en innfestingsavgift som svarer til ett års festeavgift (innkludert avgift for fellesarealer), og som under ingen omstendighet tilbakebetales.
13. I henhold til den i pkt. 1 nevnte hovedfestekontrakt mellom grunneieren Morten Utheim og A/S Steinkjer Boligindustri skal framfestekontraktene tiltransporteres grunneieren når arealet er bebygget. Festeavgiften (inkl. avgift for fellesareal) skal deretter betales til grunneieren.
14. Kontrakten er opprettet i et eksemplar til hver av partene samt et eksemplar til grunneieren.

Steinkjer den 8/1 1978

Som hovedfester:

A/S STEINKJER BOLIGINDUSTRI

I. Lunnan
Stedets faste eier

Som framfester:

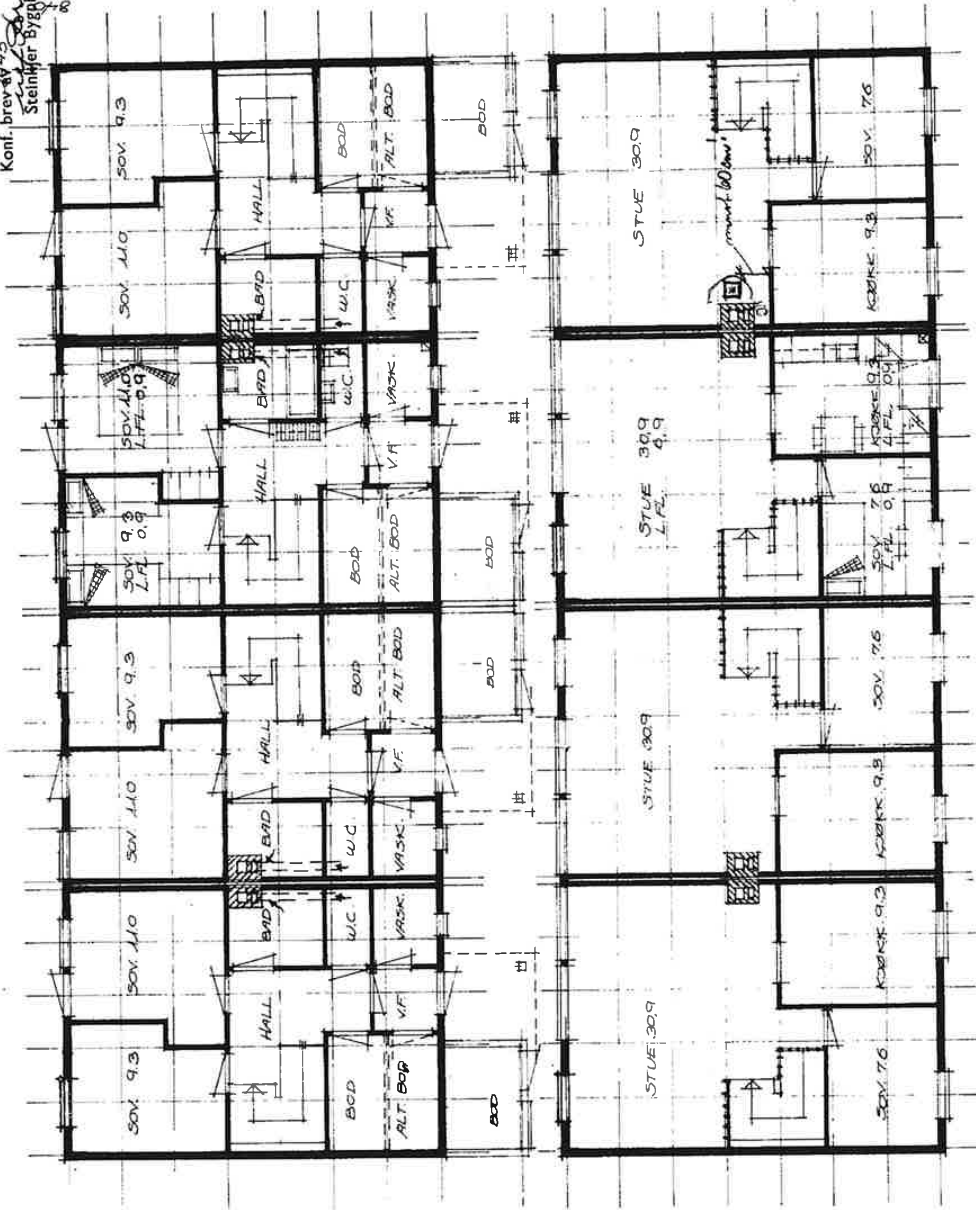
Knut Pettersen

Til vitterlighet:

Ingvann Kjelcheth

Kjeller 24,70 x 8,50

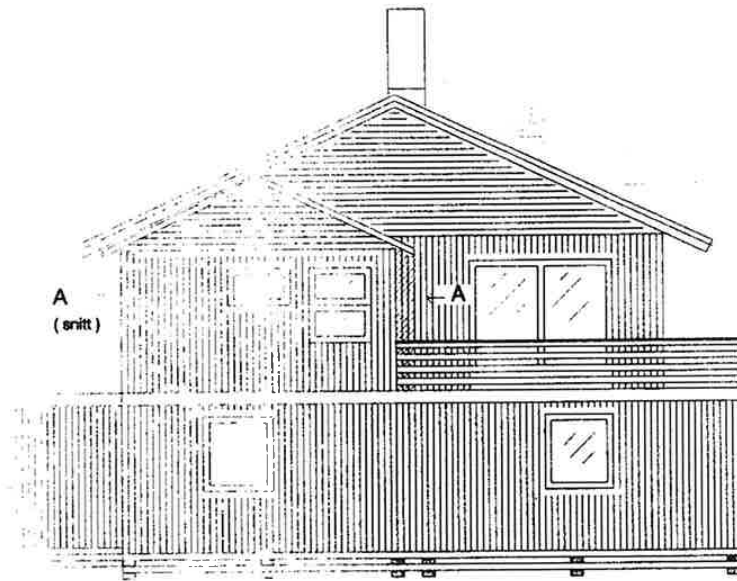
Sak nr. 62872
godkjent den 21/0 1922
Konf. brev nr. 45
Steinkjer Byggesråd



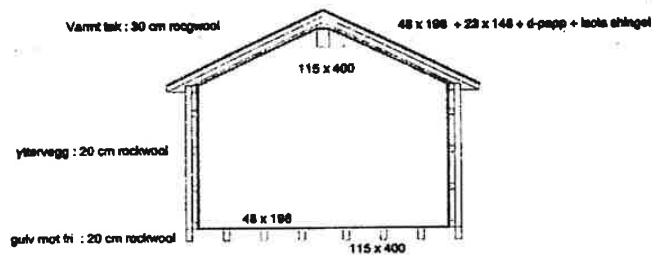
Byggesråd
nr. 62872
21/0 22

BYGGESÅDET		HUSSTYRE	
28 steinkjer boligindustri		BECKE HUS	
BYGGESÅDET		TEGN. NR.	
ADN.		ARK.	
TEKNISSKE INNHOLD:		DATO	
1:100		12. 5. 72	
PLAN AV 1. OG 2. ETS.		TEGN. H	

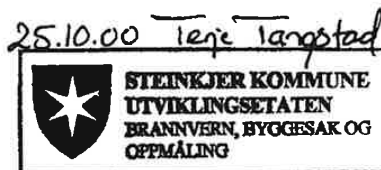
D-3



FASADE MOT ØST

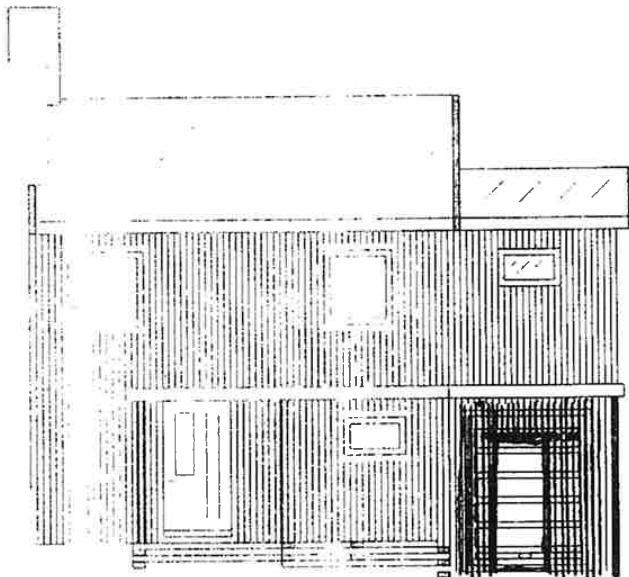


SNITT A - A

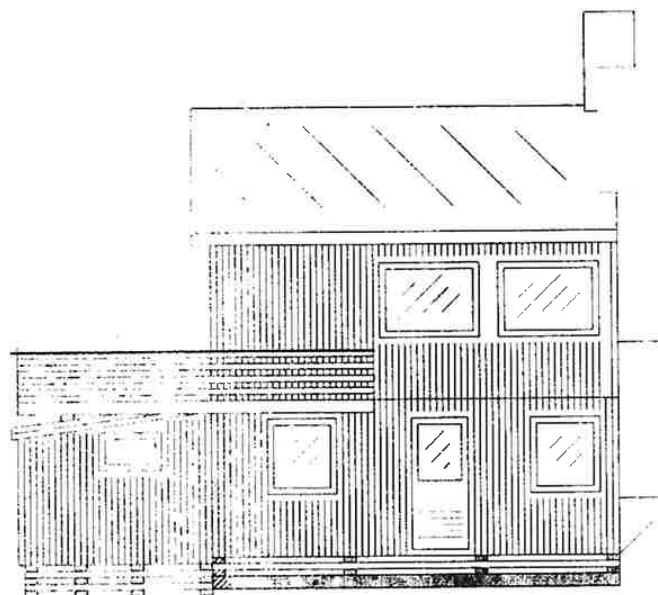


revidert 16 okt 2000 etter konfer. Tangstad / Steinkjer kommune	målestokk : 1 : 100
LØSBERGVEGEN 28	tegn / konstr : TUFTHAUG
FASADE OG SNITT	dato : 21 aug 2000

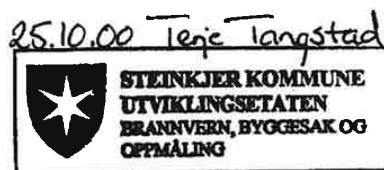
D-2



FASADE MOT SYD

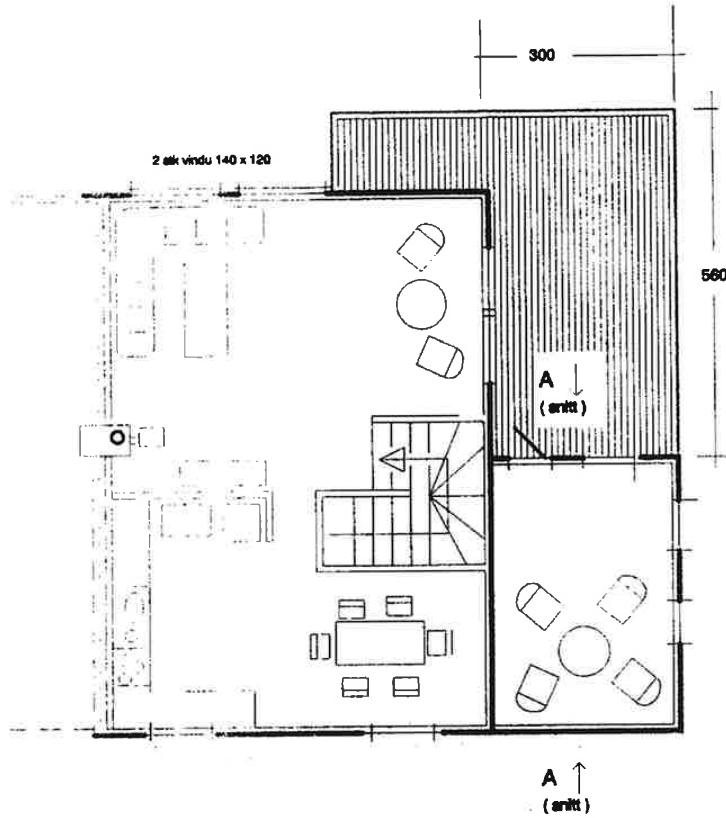


FASADE MOT NORD



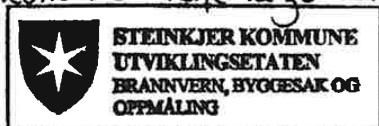
revidert 16 okt 2000 etter konfer. Tangstad / Steinkjer kommune	målestokk: 1:100
LØSBERGVEGEN 28	tegn / konstr.: TUFTHAUG
FASADER	dato: 21 aug 2000

D-1



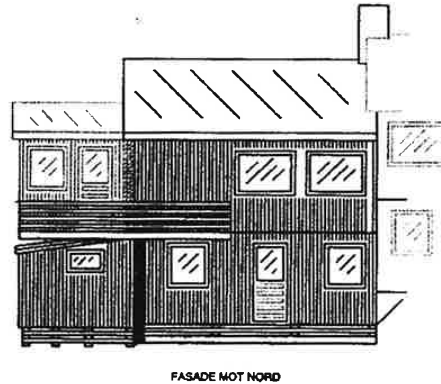
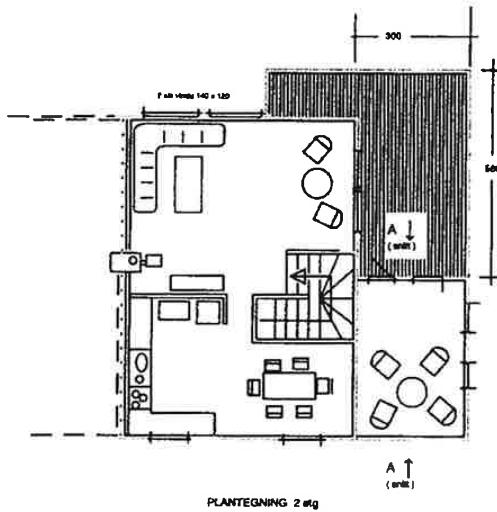
PLANTEGNING 2 etg

25.10.00 Tene Tangstad

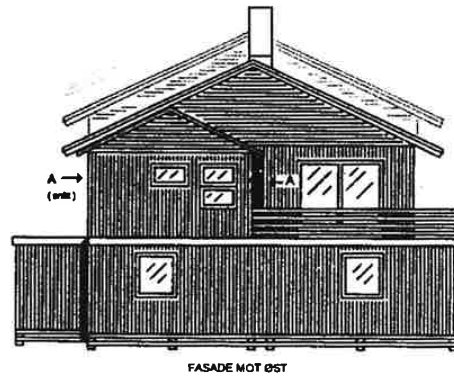


revidert 16 okt 2000 etter konfer. Tangstad / Steinkjer kommune	
LØSBERGVEGEN 28	målestokk : 1 : 100
PLANTEGNING 2 ETASJE	tegn / konstr : TUFTHAUG
	dato : 21 aug 2000

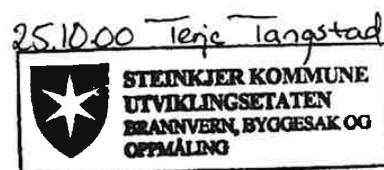
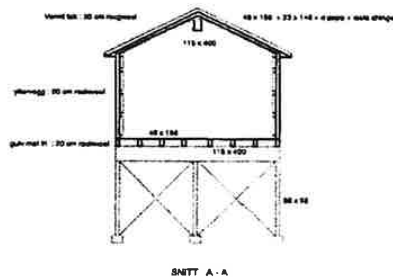
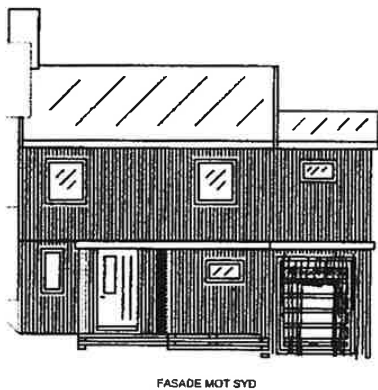
D-4 Samlet oppstilling



revidert 16 okt 2000 etter konfer. Tangstad / Steinkjer kommune	revisjonsnr. : 1 : 100
LØSBERGVEGEN 28	tegn / korsett : TUFTHAUG
FASADER	dato : 21 aug 2000



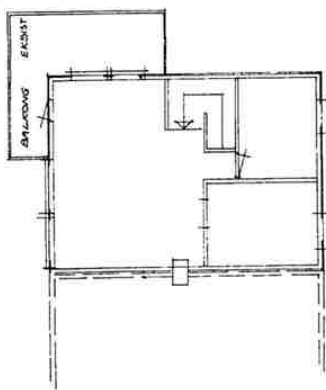
revidert 16 okt 2000 etter konfer. Tangstad / Steinkjer kommune	revisjonsnr. : 1 : 100
LØSBERGVEGEN 28	tegn / korsett : TUFTHAUG
PLANTEGNING 2 ETASJE	dato : 21 aug 2000



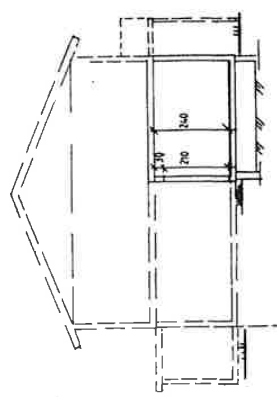
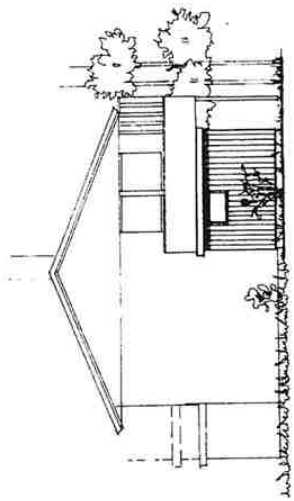
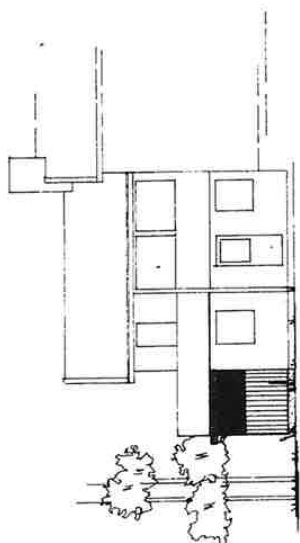
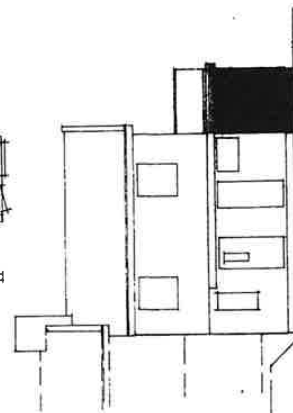
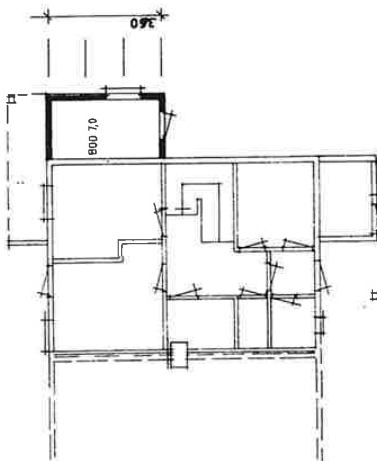
OVERSIKTSARK

revidert 16 okt 2000 etter konfer. Tangstad / Steinkjer kommune	revisjonsnr. : 1 : 100
LØSBERGVEGEN 28	tegn / korsett : TUFTHAUG
FASADE OG SNITT	dato : 21 aug 2000

15/10/00 Tufthaug



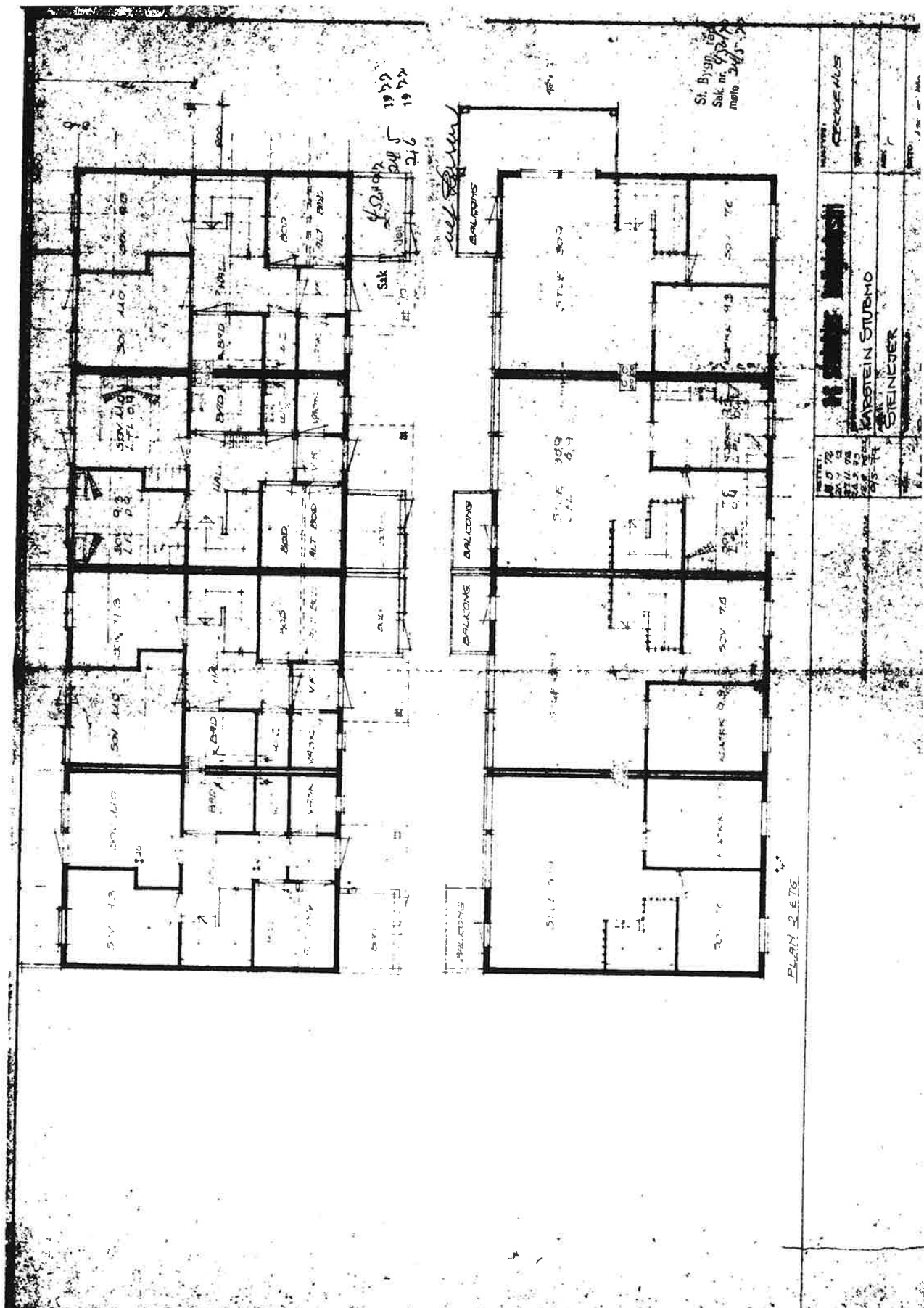
2 ETG 20

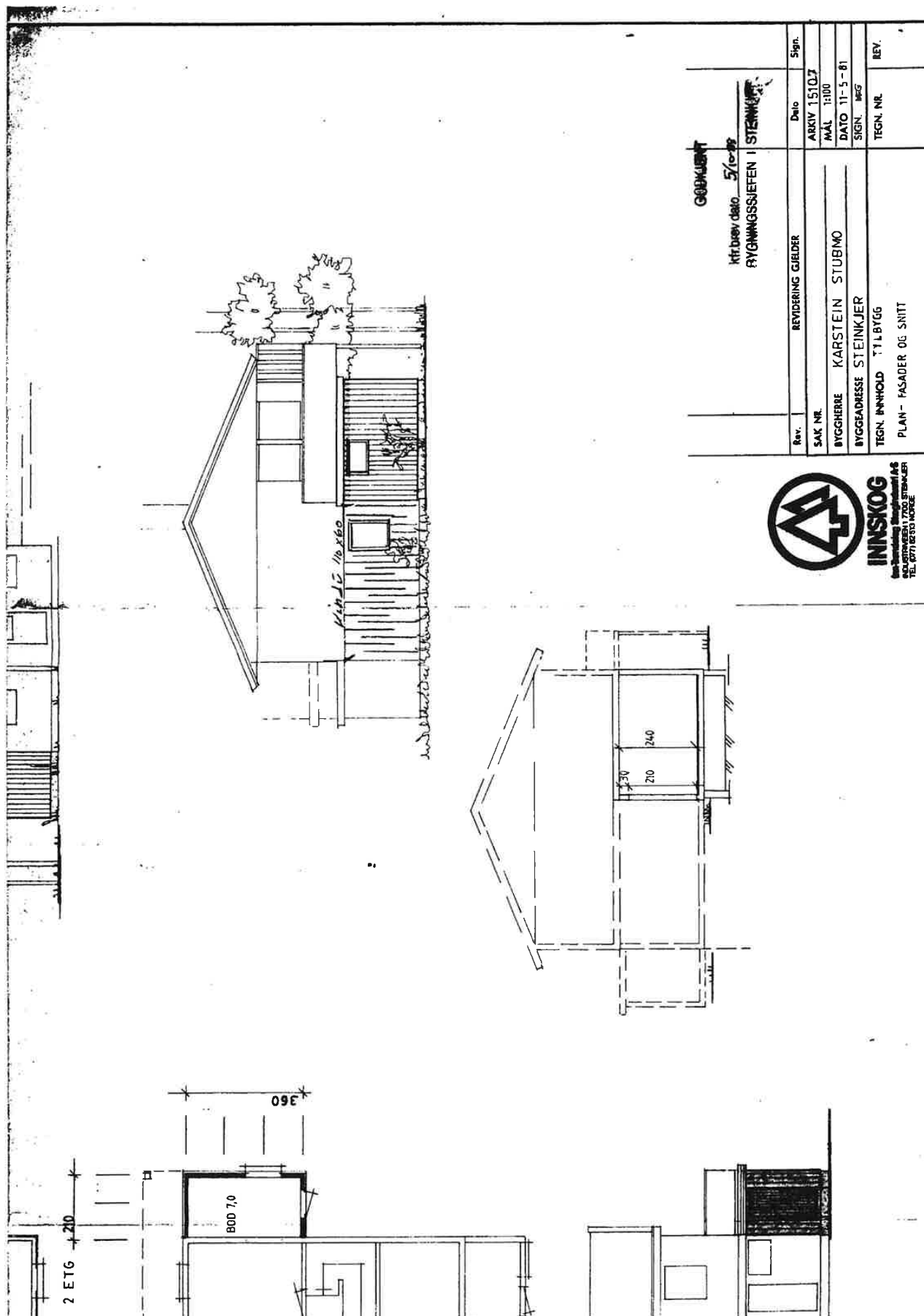


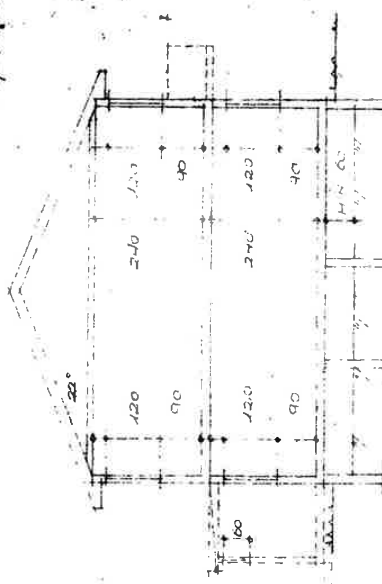
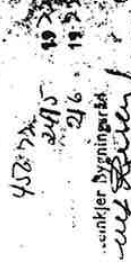
6.4.12. 10/6-12
 godkjent den 10/6 1992
 Kant. brev av 10/6 1992
 Sogvikter bygningråd
 utf. R. R. R.



Rev.	REVIDNING GJØRER	Dato	Sign.
1	BYGGHIRE KARSTEIN STUBNO	10/6 1992	
2	BYGGHIRE STEINJØR	10/6 1992	
3	TEK. INNHOLD TILBYGG	10/6 1992	
4	PLAN- FASADER OG SNITT	10/6 1992	

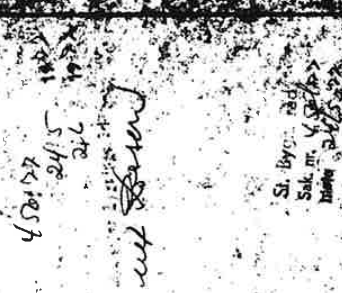


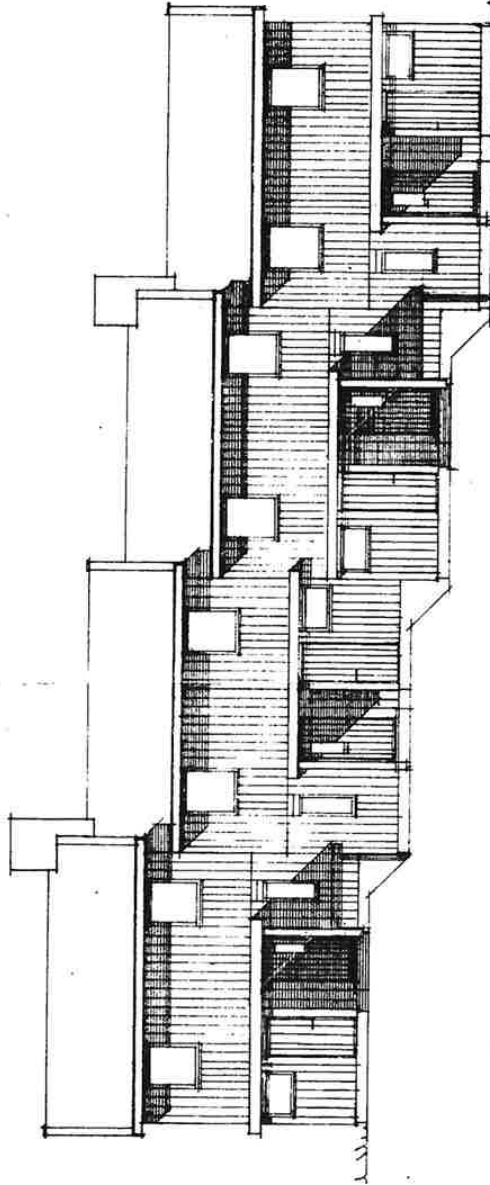




St. Louis, Mo.
Sak. W. 4.26/100
Mesa 22/5-72

NET WT.	AS STEINKER befordert	MAINT.	DECKEN
10 1/2			
11 1/2			
12			
25 9/12			
36 9/12			
37 11/12			
38			
5 5/8			
5 3/4			
TECHNISCHE BEHÖRDE	KARSTEN STUBMO	TRAIN. NO.	
	STEINKER	AGE	
		SEX	
		DATE	12.5.72
WAL.	FRASDE"08 SMIT		
1.100			

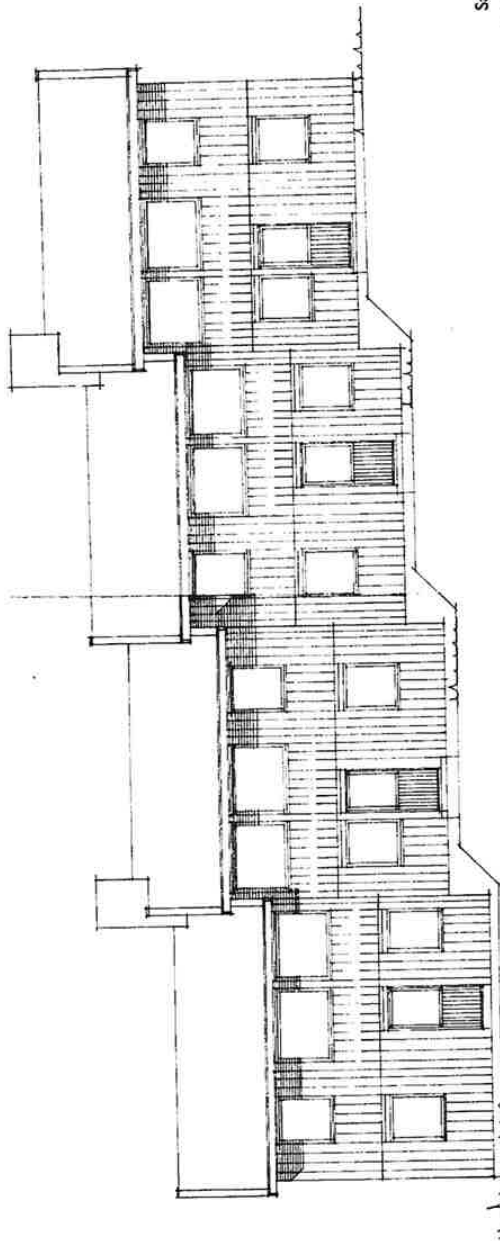




Sak nr. 47723
 godkjent den 30/11 1973
 Konf. brev av 31/1 1973
 Steinkjer Byggesråd
upassen

St. Byggesråd
 sak. nr. 477/73
 møte 30.11.73

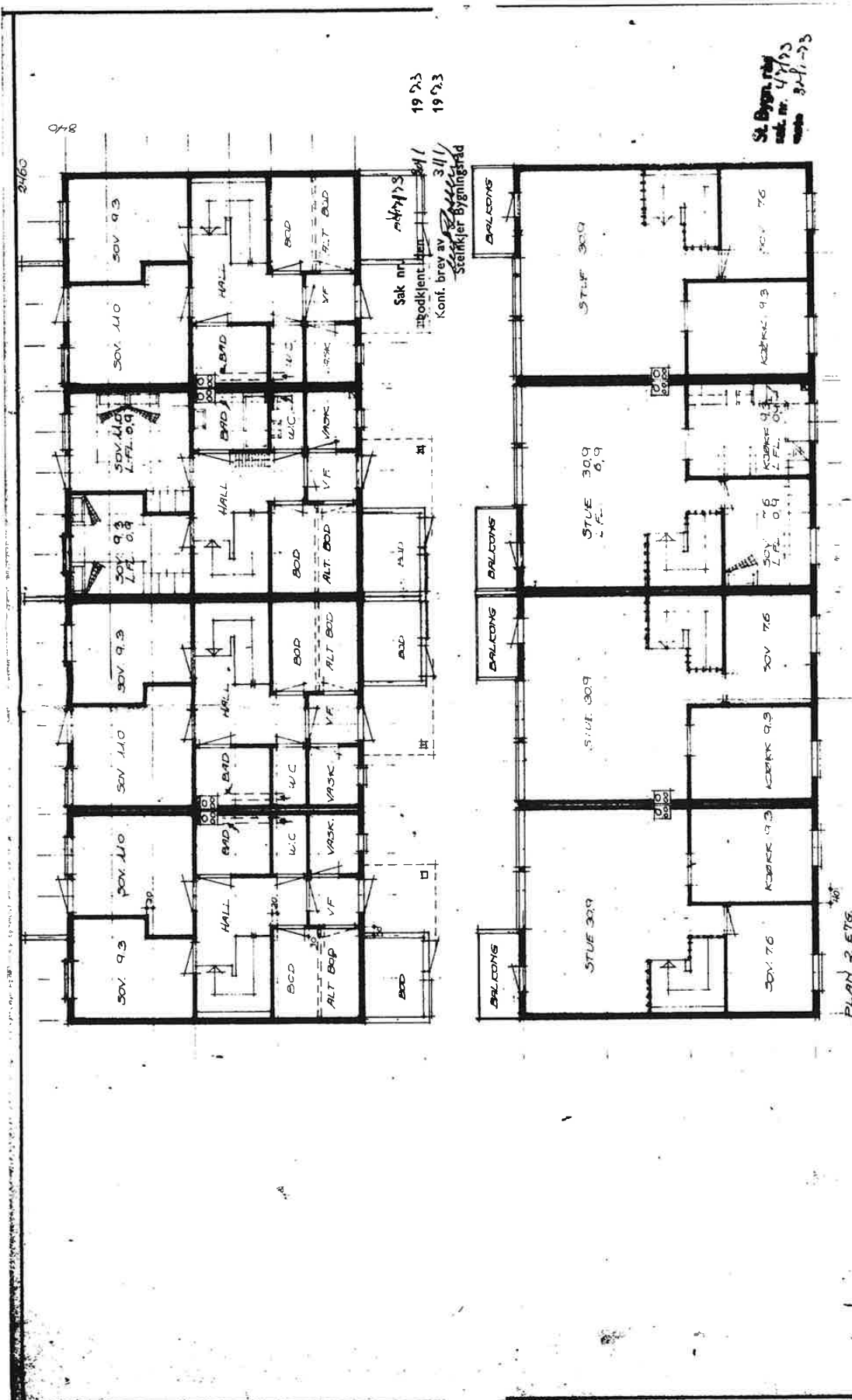
NOTIS nr. 1 18.5.72 26.9.72	BYGGESAK nr. 1 St. Steinkjer Byggesråd	MUTY nr. 1 SEKKENHUS
	AREAL	AREAL
MÅL 1:100	TEKNIKKENS INNHOLD: FASADE NORD	DATE: 12.5.72
		TEKNIKKEN: HA

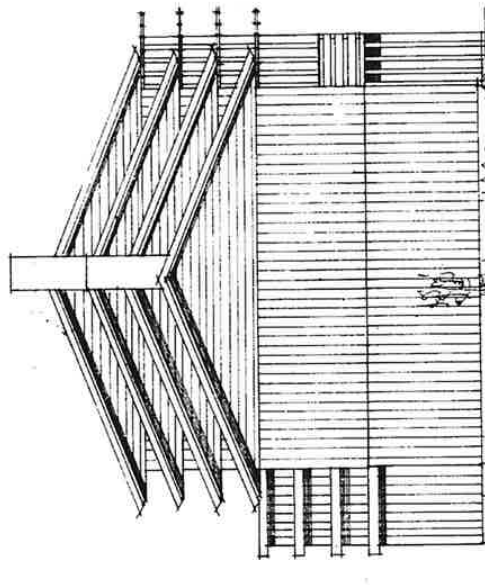


Sak nr. 62892 1922
 godkjent den 31.10 1922
 Konf. brev av 6.10 1922
 Steinkjer Byggingråd
 utgitt

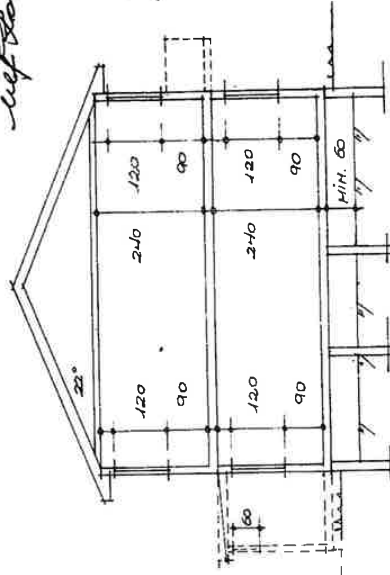
St. Bygning
 sak. nr. 62892
 1922 31.10.22

BYGGINGEN		KORTTITTEL	
28 steinkjer boligindusiri		REKKEHUS	
BYGGINGENS INNHOLD		TEGN. NR. 1	
FASADE SØR		ARK. 1	
MÅL: 1:100		DATO: 12. 5. 72	
TEGNINGS INNHOLD		TEGN. NR. 1	





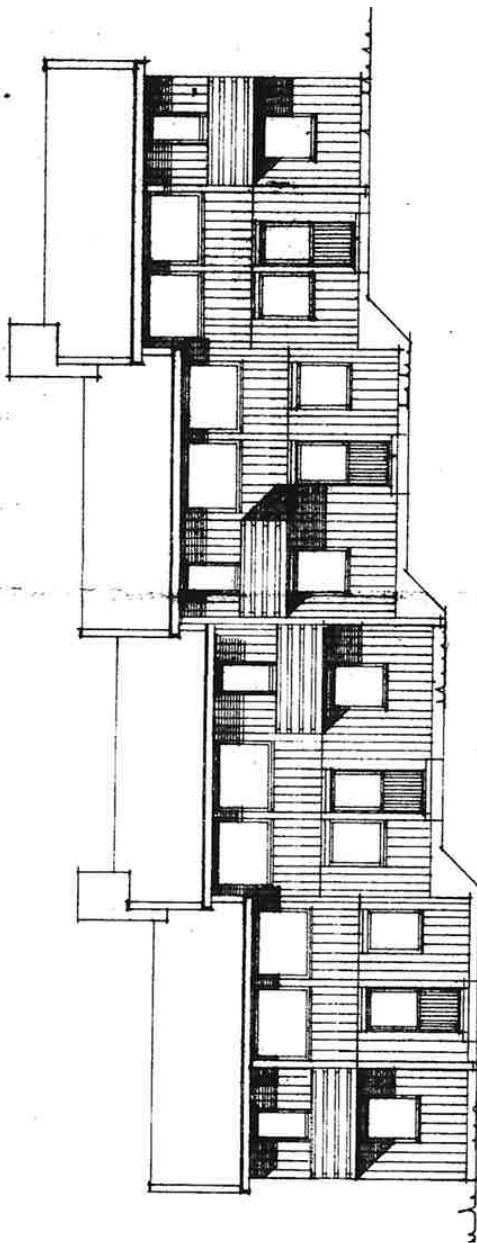
Sak nr. 4473
 godkjent den 31/1 1973
 "onf. brev av 31/1 1973
 Steinkjer Bygningråd
Ulf Rosen



St. Byggesak
 sak. nr. 4473
 dato 31/1-73

BYGGETYPE: CEKKEHUS		TEK. NR. 1	
BYGGENR.:		ARE. 1	
ADN. 1		DATO: 12.5.72	
TEGNINGS INNHOLD:		TEK. 1: A	
MÅL: 1:100		FRANSE OG SHITT	
NETTET: 18.5.72			
11.8.72			
26.9.72			
27.11.72			

25 steinkjer byggesak

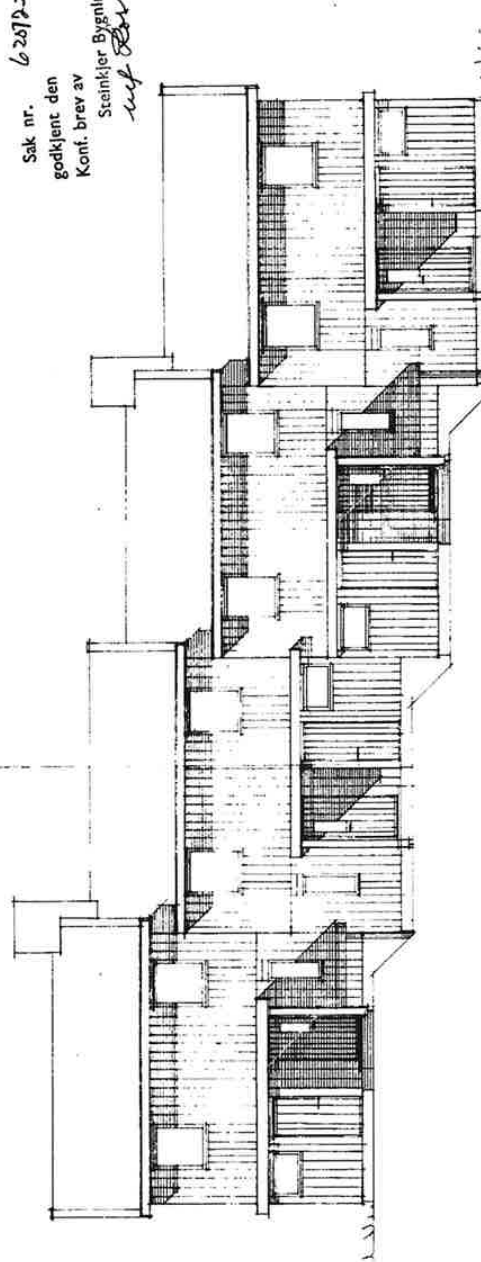


Sak nr. 47123
godkjent den 30/1 1923
Konf. brev av 30/1 1923
Steinkjer Bygningssråd
ref. Bussen

St. Bygningssråd
sak. nr. 47123
vedtatt 30/1 1923

HVERTV. I 10. 5. 1923 25. 9. 23 27. 11. 22		25 Steinkjer Bygningssråd Bygningssråd		Sak nr. 47123
TITTEL 1/100		FASADE		Arkiv 1
TEGNER 1/100		FASADE		Arkiv 1

Sak nr. 6207/72
godkjent den 31.10.1972
Konf. brev av 6/10
Steinkjer Bygningråd
uf. Botten



St. Bygm. råd
sak. nr. 6207/72
nota 4/10-72

NOTIS 18.7.72 28.9.72	HUSSTYRE REKKEHUS	
BYGGHERR 25 Steinkjer kommune		
ADM.	TECH. NR. 1	
ADN.		
TEKNISSKIS INNHOLD		
MÅL 1:100	FRASIDE NORD	
DATO 12.5.72		
TEK. 1		

5254/72.

Tr.

A/S Steinkjer Boligindustri,
Steinkjer.

Rækkehus på Sollia, mellom Løshalla og "vannledningsvegen" -
4 stk. a 4 leiligheter.

Deres byggemelding av 14.7.72 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 3. oktober 1972 (sak 625/72), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Saniteranlegget må av autorisert rørlegger anmeldes til byingenisøren før byggestart.
2. Kryperom under bjelkelag må ventileres godt. Bjelkene må impregneres. M.h.t. høyde fra bjelkelag til grunnen vises til forskriftenes kap.41, pkt. 4, annet avsnitt.
3. Det må sørges for hensiktsmessig plassering av feisluke i bod . Luken må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 30 cm. (Forskriftenes kap.49, pkt. 126).

Merknad:

Ildsted i stue burde vært vist på tegningen.

Vindu i bod kan sløyfes eller få en annen form.

Grunnet høyden må byggherren finne seg i visse uregelmessigheter i vannforsyningen inntil et nytt trykkbasseng på Løshalla er bygd.

Bygningsrådet vil gjøre merksam på at Steinkjer kommune vil forlange at byggherren må forplikte seg til å ta del i kostnadene for et felles renseanlegg med et beløp tilsvarende en enebolig-septiktank pr. leilighet. Det tas videre forbehold om at byggherren eventuelt skal ta del i driftskostnadene for renseanlegget med et visst årlig beløp i samsvar med et framtidig vedtak. Erklæring om disse forpliktelser skal tinglyses som en heftelse på eiendommen før byggestart."

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

./. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Utsikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er innlevert hertil i underskrevet stand.

Steinkjer, den 8. oktober 1972.

Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbak
fullm.

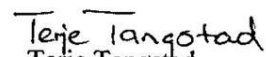
Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen



Geir Gilde

bygnings- og oppmålingssjef



Terje Tangstad
saksbehandler

Vedlegg: Fakturagrunnlag/gioblankett
Tegninger



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Jorun Svebakk og Bjørn Tore Tufthaug
Løsbergvegen 28

7712 STEINKJER

Vår ref:
97/08273-4/TMT

Arkiv
96 /252

Deres ref:

Dato:
25.10.00

Godkjent melding om tilbygg til bolig

Gnr.: 96	Bnr.: 252	Fnr.:	Snr.:	Adresse: Løsbergvegen 28, 7712 STEINKJER
Tiltakshaver: Jorun Svebakk og Bjørn Tore Tufthaug				
Tiltakets art: Mindre byggerb., bolig		Bruksareal i m ² 24 m2		Byggets art: Tilbygg bolig

Det vises til melding mottatt 24.08.00 av bygnings- og oppmålingsavdelingen.

Bygningsmyndigheten har ingen merknader til arbeidet som er meldt.

Meldingen er behandlet i samsvar med reglene i plan- og bygningslovens § 86 a.

Øvrige opplysninger:

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager til å komme med merknader. Fristen regnes fra den dato nabovarsel er underskrevet eller rekommandert varsel er sendt. Når fristen er utløpt uten at det er innkommet merknader, kan arbeidet påbegynnes.

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

For behandling av meldingen skal det betales saksbehandlingsgebyr jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag.
Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.

Bjørn Tore Tufthaug
7850 FOSSLANDSOSEN

STEINKJER KOMMUNE	
UTVIKLINGSETATEN	
DATE: 9.9.97	SOINN: 97/8273/1
EMNE: L42	OBJEKT: P96/252
GRAD:	SAKSBEH:

Steinkjer 01 sept 1997

Steinkjer Kommune v / Utviklingsetaten
v / Oddvar Govassmark

REHABILITERINGSTILTAK REKKEHUSLEILIGHET LØSBERGVEGEN 28

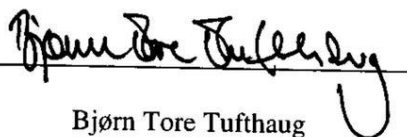
Viser til samtale med O Govassmark / Utviklingsetaten på Steinkjer Rådhus fredag 29 august, og gjengir herved saksinnholdet som ble forelagt og avklart.

- 1) Bruksendring av tilbygd bod fasade vest.
Bod oppført i 1981 av tidl huseier rives og gjenoppføres og tas deretter i bruk som soverom. Som boden står i dag er den ubrukelig, fundamenteringen har sviktet og taket lekker flere plasser.
- 2) Bruksendring av bod fasade nord.
Bod oppført som del av opprinnelig bruttoareal isoleres og oppjusteres i den hensikt å benytte denne til soverom / varm bod.
- 3) Utskifting av vinduer i 2 etg fasade vest.
Det ble i ettertid (ca 20 år siden) satt inn 2 vinduer (110 x 150) i stuen mot vest, disse planlegges å erstatte med en heve / senkedør med mål ca 180 x 200. Dette kan ikke sees å ha vesentlig innflytelse på fasadens karakter.

Disse tre reparasjons og utbedringsprosjekter vil ikke endre husets størrelse eller karakter og er således etter PBL untatt for meldeplikt og er huseiers ansvar å følge opp hva gjelder forhold til andre etater (Brannforskrifter, Husbank, Naboloven etc).

På vegne av huseier Jorund Svebakk

Rett fremstilling av samtaleinnhold


Bjørn Tore Tufthaug

Oddvar Govassmark

Returadresse på dette skriv : **Jorund Svebakk
Løsbergvegen 28
7700 STEINKJER**



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Bjørn Tore Tufthaug

7850 FOSSLANDSOSEN

Vår ref:
97/08273-2/

Arkiv
96/252

Deres ref:

Dato:
10.09.97

Jorund Svebakk - Løsbergvn. 28 - rehabiliteringstiltak

Viser til samtale og til mottatt brev med referat fra samtale. Brevet er mottatt 09.09.97.

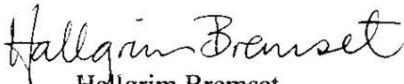
I brevet framkommer det, under punkt 1, noe som nok må være en misforståelse. Det å ta i bruk deler av en bolig til soverom (fra bod) betraktes ikke som bruksendring og dermed ikke søknadspliktig. Riving av hele eller deler av bygg, er derimot søknadspliktig i henhold til plan- og bygningslovens § 93.d. Oppføring av bygningsdel etter riving omfattes også av søknads- eller meldepliktige tiltak. Jfr plan- og bygningslovens § 93 event. § 86a.

Tiltak innvendig i en bolig som feks. isolering etc. er ikke søknads- eller meldingspliktig tiltak. Likeens kan mindre fasadeendringer gjøres uten melding/søknad forutsatt at bygningens eksteriørkarakter ikke endres. Jfr. forskrift om saksbehandling § 7.2.

Innvendige endringer i en bolig skal ikke føre til at de tekniske bestemmelsene til plan- og bygningsloven fravikes, bestemmelsene gjelder selv om tiltaket ikke er meldings- eller søknadspliktig. Det gjelder feks. krav til tetthet og isolasjon, branntekniske krav, krav til rom (høyde og volum) og krav til bod.

Konklusjon: I dette tilfellet, der riving og bygging etter riving inngår i tiltaket, skal det søkes om byggetillatelse. Byggetillatelse skal være gitt før tiltaket (arbeidet) startes.

Med hilsen


Hallgrim Bremset
bygningssjef


Oddvar Govasmark
avd.ing.

Jorund Svebakk Løsbergvegen 28 7700 STEINKJER

3848/77.

BS/Tr.

Karstein Stubmo,
Løsbergvegen 28,
7700 Steinkjer

Innsetting av nytt vindu og utvidelse av balkong -
Løsbergvegen 28.

Deres søknad datert 4.5.77 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 24. mai 1977 (sak 456/77), hvor slikt vedtak ble fattet:

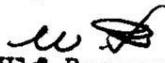
"Bygningsrådet godkjenner søknaden om innsetting av vindu og utvidelse av balkong på Løsbergvegen 28 på følgende vilkår:

1. Søylar må fundamenteres frøstfritt.
2. Utvidelse av balkong skal ha utførelse og farge som nåværende balkong."

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

./. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes sendt i retur hertil i undertegnet stand .-

Steinkjer, den 2. juni 1977.


Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
sekr.

Gjenpart sendt: Innskog A/S, her.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN
HUSNEMNDA

J. NR. 4275/79
JTE/gø

Karstein Stubmo
Løsbergvegen 28
7700 Steinkjer

ANG. FERDIGATTEST FOR FASADEFORANDRING PÅ LØSBERGVEGEN 28.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 1.8.79.
./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

Utførelsen er i samsvar med godkjente tegninger.

Steinkjer, den 8.august 1979

Ulf Rossen
bygn. sjef

Jon Th. Eriksen
bygn. kontr.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 2957/81
UR/tv

Karstein Stubmo
Løsbergvegen 28

7700 Steinkjer

St. Bygn. råd/
Sak. nr. 454/81
møte 16/6-81

Tilbygg for bod.

Byggemelding datert 26.5.81 er mottatt, og kan med dette godkjennes.
Saken refereres i bygningsråd 16. juni.

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes,
for kontroll.
./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema
"Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnet skjema bes innlevert
hertil i undertegnet stand før byggestart.

Steinkjer, den 5. juni 1981

Med hilsen

u. R.

Ulf Rossen
bygn. sjef

Gjenpart sendt: Innskog A/S.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 349/84
JTE/tv

Karstein Stubmo
Løsbergvegen 28

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest for bod på Løsbergvegen 28 i Steinkjer.

Ved kontroll på ovennevnte sted den 15.11.83 har bygningskontrollen
konstatert at det anmeldte byggearbeid er fullført.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

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

Utførelsen er i samsvar med godkjennelsen.

Steinkjer, den 24. januar 1984

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Dok.nr. TA885689 ⁰⁶⁷⁰⁶

Vidar Ramberg
Løsbergveien 28
7700 Steinkjer

Vår ref.8806450/L42/JTE/kbs

Steinkjer 05.10.1988

MELDING OM ARBEID ETTER PLAN - OG BYGNINGSLOVENS § 86A
PÅ EIENDOMMEN LØSVINGEN 28 GNR. 96 BNR. 252

Det vises til melding vedrørende fasadeendring mottatt av byggesaks- og boligkontoret den 30.09.1988.

Byggesaks- og boligkontoret har ingen merknad til det arbeid som er meldt.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser.

Naboer/gjenboere har frist på 14 dager etter underskrift eller nabovarsel er avsendt rekommandert, med å avgi uttale. Når fristen er utløpt uten at det har innkommet merknader av noe slag, kan arbeidet påbegynnes.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 250,-.

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkommande bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Ulf Rossen
Ulf Rossen
bygningssjef

Jon Th. Eriksen
Jon Th. Eriksen
avd.ing.

6203/73.

BS/Tr.

A/S Steinkjer Boligindustri,
Steinkjer.

Rekkehus Lesbergvegen nr. 20-50 - ferdigbefaring.

En viser til brev datert 10.9.73 hvor ferdigattester for alle leiligheter, unntatt nr. 40 og nr. 46 fulgte vedlagt. Det var for mye gjenstående arbeid til at ferdigattest kunne utstedes på samtlige leiligheter.

Sammen med salgssjef Olsen har en foretatt befaring 15.11.73. Under befaringen har en notert følgende bemerkninger:

1. I alle leiligheter var mekanisk avtrekk fra kjøkken koblet sammen med avtrekk fra vaskerom. Dette må forandres så det blir forskriftsmessig avtrekk fra vaskerom uten forbindelse med kjøkkemavtrekket.
2. Spalte i dør til bad og vannklosett må utvides i de leiligheter hvor den er for liten.
3. Terreng under og rundt byggene må oppfylles og planeres slik at vannlommer ikke forekommer.

./.. Vedlagt følger ferdigattest på nr. 40 og nr.46.

Rekkehusene er utført etter de godkjente tegninger.

Steinkjer, den 20. november 1973.

Bjarne Skogseth
bygn. inspekter

E. Det tas videre forbehold om at byggherren eventuelt skal ta del i driftskostnadene for renseanlegget med et visst årlig beløp i samsvar med et framtidig vedtak.

Erklæring om disse forpliktelser skal tinglyses som en heftelse på eiendommen før byggestart."

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

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

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

En ber Dem komme innom kontoret for å underskrive erklæring som nevnt i ovenstående vedtaks merknad, og derpå sørge for å få denne tinglyst .-

Steinkjer, den 15. februar 1973.

U. R.
Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
fullm.

842/73.

UR/Tr.

Steinkjer Boligindustri A/S,

Steinkjer.

Rekkehus med 4 leiligheter på Sollia.

Deres byggemelding av 7.2.73 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningeråds møte 13. februar 1973 (sak 80/73), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Saniteranlegget må av autorisert rørlegger anmeldes til byingenisøren før byggestart.
2. Det forutsettes at 1. etasjes gulv utføres i lettbetong-elementer.
3. Det må sørges for hensiktsmessig plassering av feieluke i bad. Luken må ikke komme nærmere brennbart materiale enn 30 cm. (Forskriftenes kap.49, pkt. 126).
4. Godkjenningen gjelder ikke situasjonsplanen. På denne er vist avkjørsel til Løshaugvegen nordøst for rekkehuset. Denne avkjørsel må tas opp som en del av en utvidet reguleringsplan på et senere tidspunkt.

Merknader:

- A. Ildsted i stue burde vært vist på tegningen.
- B. Vindu i bod kan med fordel sløyfes eller få en annen form.
- C. Grunnet høyden må byggherren finne seg i visse uregelmessigheter i vannforsyningen inntil et nytt trykkbasseng på Løshalla er bygd.
- D. Bygningerådet vil gjøre merksam på at Steinkjer kommune vil forlange at byggherren må forplikte seg til å ta del i kostnadene for et felles renseanlegg med et beløp tilsvarende en enebolig-septiktank pr. leilighet.

566/73.

Tr.

A/S Steinkjer Boligindustri,
Steinkjer.

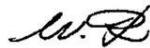
Balkonger på rekkehus i Sollia.

Deres brev av 17. januar 1973 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningeråds møte 30. januar 1973 (sak 47/73), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Balkonger godkjennes".

Dette til orientering .-

Steinkjer, den 31. januar 1973.


Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
fullm.

2585/73.

JTE/Tr.

A/S Steinkjer Boligindustri,
Steinkjer.

Brukstillatelse rekkehus, Sollia.

Etter befaring i dag sammen med Jakob Bjerkem kan en herved
gi brukstillatelse til følgende leiligheter i rekkehusene på
Sollia:

Hus nr. 20	-	Sigurd Strand
" " 22	-	Per Odd Thorshaug
" " 24	-	Jostein Lønnum
" " 26	-	Arnulf Gottvassli
" " 28	-	Karstein Stubbmo

Ferdigattest vil bli utstedt under ett med samtlige 20 leiligheter.

Steinkjer, den 11. mai 1973.

Ulf Rossen
bygn. sjef

Jon Th. Eriksen
bygn. kontr.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 96

Bnr: 252

Adresse: Løsbergvegen 28

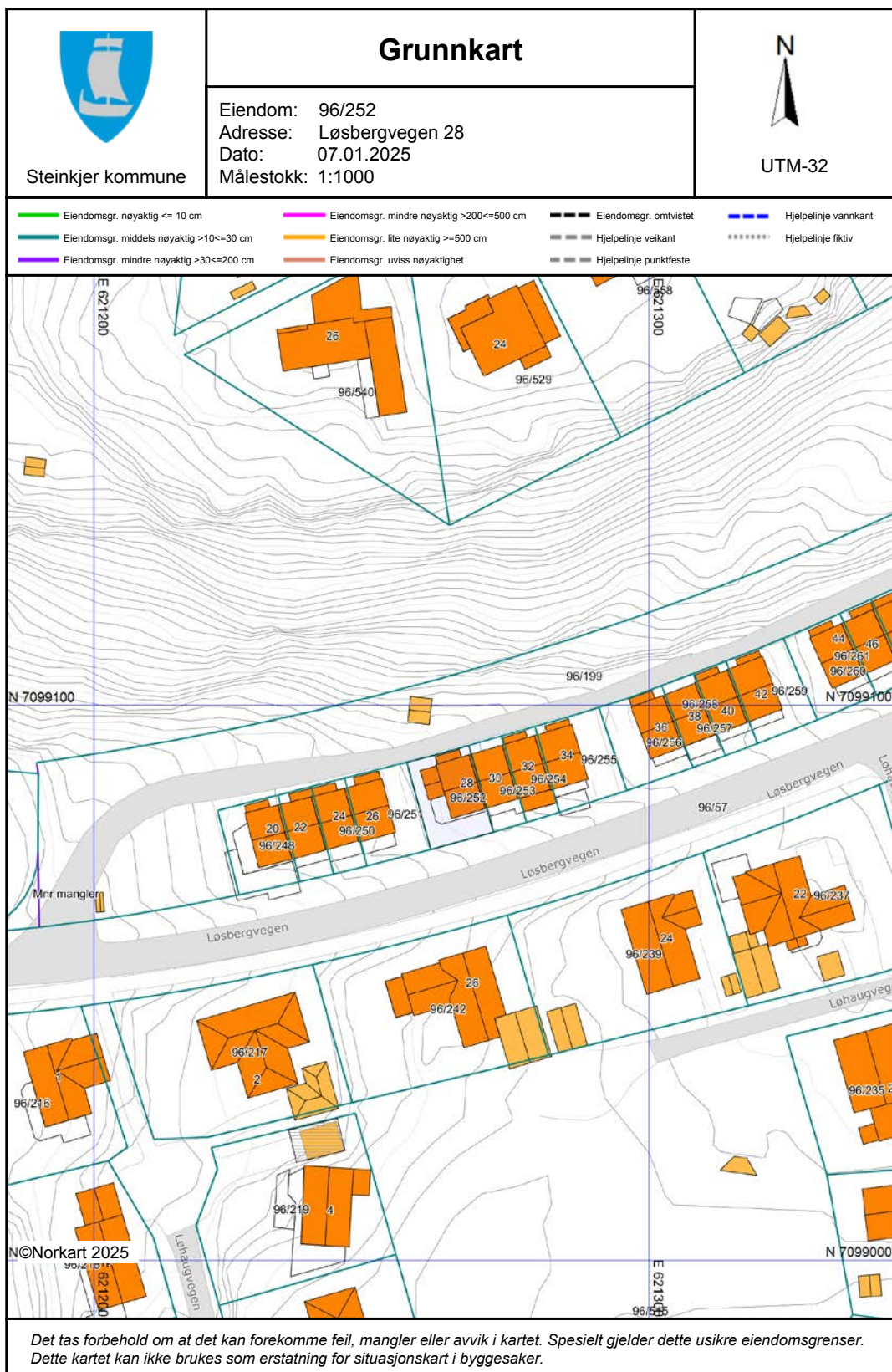
VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 739,68	Basert på siste års forbruk	83 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 388,74	Basert på siste års forbruk	83 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	2 980,00		
	Kr.			
SUM eks. mva.	Kr.	10 096,42		
25% mva.	Kr.	2 524,11		
SUM inkl. mva.		12 620,53		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	5 449,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år	Kr.	18 069,53		

Vannmålerstand pr 01.01.2025:

978 m3

Totalt utfakt. forskudd 2025:

0 m3





Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 07.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	252	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løsbergvegen 28, 7712 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommunedelplaner

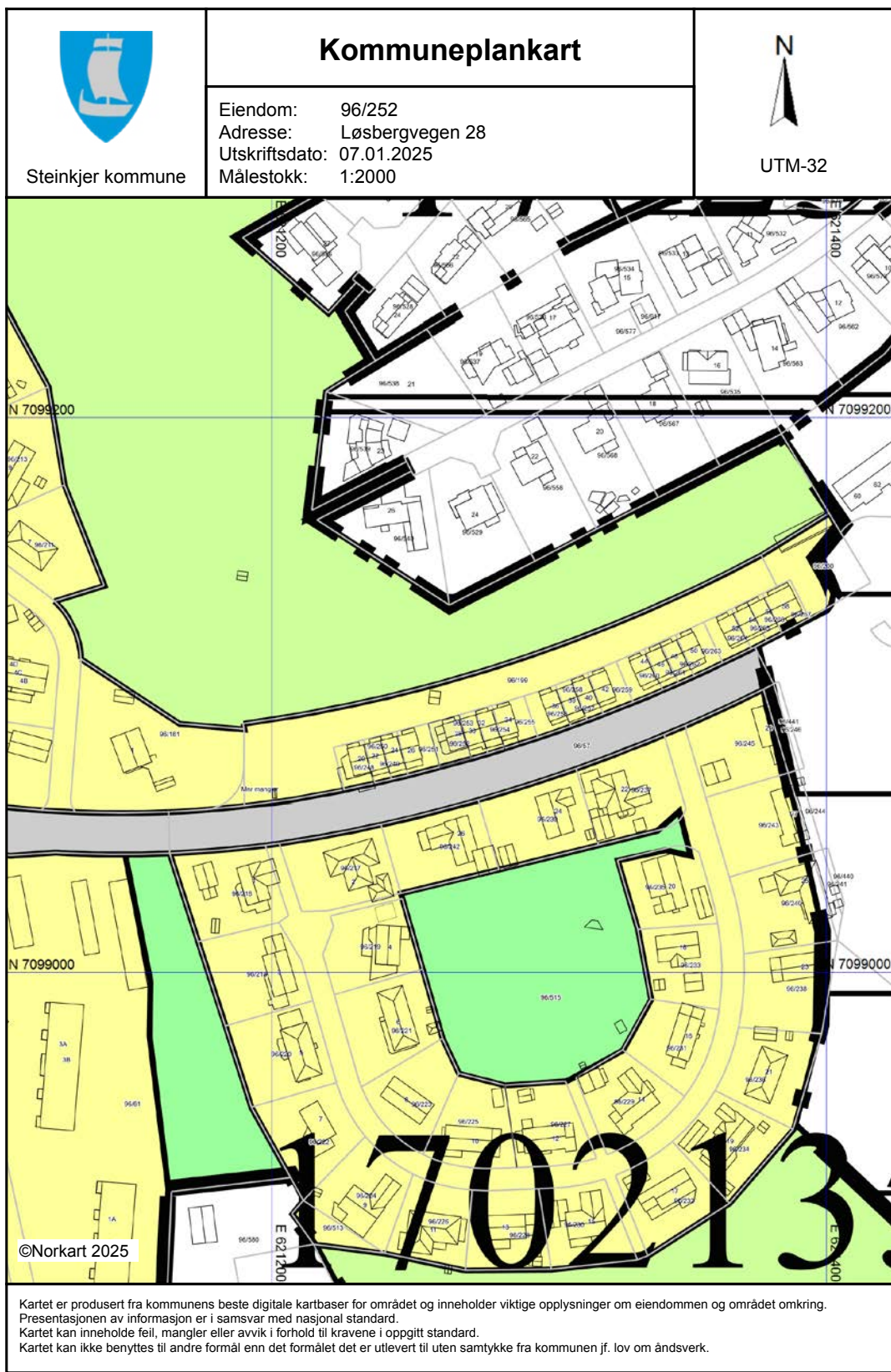
Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Platype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 190 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Jernbane - nåværende
-  Påskrift områdenavn



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast 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 musikk-anlegg 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. 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: Lønsbergvegen 28
7712 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Oppdragsnummer:

Telefon: 928 92 938
E-post: anders.borgso@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre