

The image shows a white, single-story house with a gabled roof and a balcony. The house is surrounded by lush green trees and a clear blue sky. A gravel driveway leads to the house. In the background, another house is visible through the trees.

aktiv.

Kombinertkroken 9, 7715 STEINKJER

**Steinkjer, Nordre Kvam - Pen
enebolig med 3 soverom, 2 stuer
og 2 bad m.m. Lettstelt tomt!
Grenser til friarealer**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 925 000,-
Omkostn.: Kr 74 360,-
Total ink omk.: Kr 2 999 360,-
Selger: Ingeborg Almås Sørhøy
Steinar Megård

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1989
BRA-i/BRA Total 117/126 kvm
Tomtstr.: 399.3 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 205, bnr. 399
Oppdragsnr.: 1708240074

Din nye bolig?

Velkommen til Kombinertkroken 9!

Velholdt enebolig med 3 soverom, 2 stuer og 2 bad

Gjennomgående god standard

Grenser til friarealer og lekeplass.

Gjennomgående god standard

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	32
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	62
Nabolagsprofil	67
Tinglyst erklæring	70
Vedtak fra kommunen	72
Tegninger	75
Kommunale avgifter	78
Opplysninger vedr. pipe og ildsted	79
Situasjonskart	80
Planopplysninger	81
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 117 m²

BRA - e: 9 m²

BRA totalt: 126 m²

TBA: 51 m²

Hovedbygg

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 72 m²

2. etasje

BRA-i: 45 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

38 m²

6 m²

Hagebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

7 m²

Drivhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

- Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbart pga lav takhøyde.
- Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

399.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 399 kvm

Flat lettstelt tomt som er delvis inngjerdet. På tomten står det en utebod og drivhus, stor solrik terrasse med utgang fra stue.

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

Beliggenhet

Eiendommen ligger i Nordre Kvam boligfelt. Solrikt og barnevennlig område med stort lekeareal som nærmeste nabo. Barnehage like ved, skoler (barne- og ungdomsskole), skistadion og Byafjellet med flott turterreng sommer som vinter i umiddelbar nærhet. Utsikt til fjorden fra terrasse i 2. etg.

Adkomst

Kjør forbi Egge/Kvamsenget. Ta av til høyre opp til Nordre Kvam, inn i Slalåmsvingen. Følg denne å ta så av til høyre for å komme til Kombinertkroken. Ta deretter til høyre og boligen ligger på venstre side av veien. Det vil bli skiltet frem til boligen ved visning

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Egge barnehage (1-5 år) 0.9 km

Vikingen barnehage (1-5 år) 0.9 km

Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 4.4 km

Skolekrets

Egge barneskole (1-7 kl.) 1.4 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 1.1 km

Steinkjer vgs 4.6 km

Mære landbruksskole 16.4 km

Offentlig kommunikasjon

Sellisvingen 0.3 km

Steinkjer stasjon 4.3 km

Trondheim Værnes 1 t 26 min med bil

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Støpt plate i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass. Overflater med noen bruksmerker og slitasje på grunn av alder, men det registreres ikke skader/slitasje ut over det som kan forventes med tanke på alder. Laminatgulv har stedvis svelling i skjøter.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 07.11.2024 av Norconsult Norge AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Skal ha vært en lekkasje på tak, under eier vi kjøpte av. Skal ha blitt fikset.

Vi har ikke merket noe til det.

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

Beskrivelse: Flaggermus i sommeren 2021, kom inn under takstein i overgang

blybeslag ved pipehatt i sør. Fikset og utbedret selv, ikke problem i ettertid.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Har jobbet som snekker.

Beskrivelse: Utført på rekkverk til balkong og inngangsparti i vest, sommeren 2024.

Arbeid utført av: Egeninnsats.

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

Beskrivelse: Felles lekeplass drives på dugnad, og det finnes en velforening.

Innhold

- Hovedbygg:

1. etasje: Entre, bad, gang, soverom, stue, kjøkken og bod

2. etasje: Gang, bad, 2 soverom og loftstue.

- Hagebod

- Drivhus

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:

- Støttemur:

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak:

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas. Tiltak kan ikke utelukkes.

- Lufterbalkong 2. etasje:

Det registreres en del oppsprukkede/slitte terrassebord. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 90 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm som var gjeldende da rekkverket ble skiftet. Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring. Balkongen er ikke tekket, men på undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til den ene siden.

Anbefalte tiltak:

For å lukke avviket må høyden på rekkverket monteres i henhold til krav.

Overflatebehandling må påregnes.

- Vinduer og dører:

Karmer er værslitte. Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering. Det registreres noen bruksmerker på dører. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales. Med tanke på alder på vinduene nærmer det seg tid for å skifte vinduer.

- Yttervegger:

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

Kledningen er stedvis værslitt. Bordkledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid. Det er stedvis registrert manglende bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

- Loft (konstruksjonsoppbygging):

Det registreres noen fuktmerker på gulv og i himling i knekott. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot ventilasjonskanal.

Anbefalte tiltak:

Dampsperran må tettes rundt gjennomføring i knekott.

- Taktekking:

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak:

Med tanke på tekkingen og undertakets alder nærmer tiden for en utskifting seg, men når det blir nødvendig er vanskelig å si med sikkerhet. Tilstandsgrad er satt mtp mose på tekkingen og pga tekkingen/undertakets alder. For å få TG-1 må tekking og undertak skiftes.

- Ildsted/skorstein:

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale på gulv.

Avstandskravet er 30 cm. Det henvises forøvrig til rapport fra Brannvesenet Midt IKS for mere informasjon.

Anbefalte tiltak:

Det bør monteres ildfast plate under sotluke. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen. Det bør vurderes om det bør tas tiltak ifm anmerkninger i rapport fra Brannvesenet Midt IKS. For en avklaring om behovet for dette anbefales det å ta kontakt med Brannvesenet Midt IKS.

- Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen er i tidligere takstrapport på samme bygg opplyst å være fra 2009. Det registreres en del sår/småskader i overflater. Enkelte skuffer/fronter tar i kanter/sider.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Utbedring av nevnte forhold må påregnes.

- Trapp:

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiller slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

- Avløpsrør:

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Vannledninger:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Stoppekran er plassert på bod. Utvendige stikkledninger er ikke vurdert. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Bad 1. etasje:

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Vindu er plassert i våtsone. Vindu med karmen og listverk vil ikke tåle belastningen av fritt vann. Det registreres noe misfarging i fuger.

Anbefalte tiltak overflater:

Misfarget fugemasse bør utbedres. Vindu og karmelister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring, eller er revnet over klemring. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Med bakgrunn i alder og slitasje (revnet membran/kke klemt under klemring i sluk) står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

- Bad 2. etasje:

Det blir ikke målt fall til sluk på badet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt. Det opplyses om at det er svakt fall mot vegg til knekott, så selv om vann ikke vil komme ut av rommet ved en eventuell lekkasje, så vil det bli stående noe vann på rommet som ikke når sluk. Avtrekkskanal er ført gjennom tak. TG-2 er satt pga at ikke alt vann ledes til sluk ved en eventuell lekkasje, men blir stående på rommet.

Anbefalte tiltak overflater:

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett. Ved en fremtidig oppgradering bør fall til sluk fra hele rommet etableres.

Forhold som har fått TG3:

- Utsyr på tak:

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Anbefalte tiltak:

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

- Elektrisk:

Det registreres dårlig innfesting på stikkontakt til varmtvannsbereder. 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.

Anbefalte tiltak:

Løs stikkontakt bør festes.

Pga løs stikkontakt og anleggets alder anbefales det gjennomført en el-kontroll.

Kostnadsoverslag knyttes til festing av løs stikkontakt og til el-kontrollen, men ikke til en utbedring av eventuelle feil/mangler en slik kontroll kan avdekke.

Utbedringskostnader: Under 10 000

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser. Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult Norge AS v/ Tommy Berg, datert 07.11.2024. 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.

Moderniseringer og påkostninger

Tiltak etter byggeår:

2022: Skitet et nedløpsrør på takrenne. Rør som ble skiftet er det som er på karnappet på stuen - mot stor markterrasse. Opplyst av eier.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? Nei

2024: Byttet rekkverk på markterrasse ved inngangsparti og rekkverk på luftebalkong i 2. etasje - utført som egeninnsats, opplyst i egenerklæring. Byttet balkongdør i 2. etasje.

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? Nei

Parkering

På gårdsplass

Forsikringsselskap

Utdanningsforbundet

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.

Eier opplyser følgende:

Støttemur som beskrevet i salgsoppgave står på naboens eiendom, men om den raser så raser den inn på gårdsplassen, bak søppeldunkene.

Ny terrasse dør lufte balkong høsten 2024, utført selv.

Nytt gulv i juni 2025 i gang, trapperom stue og kjøkken. Utført av firma

Nytt gulvbelegg bod juni 2025. Samt malt vegger. Utført av firma.

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.

Det er en velforening i området.

Velforeningen holder dugnader og vedlikeholder fellesarealer. Dette gjøres etter avtale med naboer

Det er laget en egen Facebook-gruppe hvor det kommuniseres om dugnader osv.

Energi

Oppvarming

Både elektrisk oppvarming og oppvarming med ved.

Følgende er opplyst fra Brannvesenet Midt IKS:

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing: 30.05.22. Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse

Siste tilsyn: 15.03.22: Neste tilsyn: 2027

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Viking Nordic 7 på stua i 1.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.- eks. mva.

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

Riss i øverste skorsteinsselement

Sprekk i plate på ildsted

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

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

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 925 000

Kommunale avgifter

Kr 22 152

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Inkludert er avgift for vann, avløp, renovasjon samt eiendomsskatt.

Eiendommen har vannmåler så gebyr for vann vil variere i forhold til forbruk.

Gebyr for feiing/branntilsyn kommer i tillegg med kr. 612,- pr. år.

Eiendomsskatt

Kr 6 507

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 6 507,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 738 115

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 804 836

Formuesverdi sekundær år

2022

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 205, bruksnummer 399 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst fra Brannvesenet Midt IKS:

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing: 30.05.22. Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse

Siste tilsyn: 15.03.22: Neste tilsyn: 2027

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Viking Nordic 7 på stua i 1.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.- eks. mva.

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

Riss i øverste skorsteinslement

Sprekk i plate på ildsted

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/205/399:

31.07.1989 - Dokumentnr: 5854 - Erklæring/avtale

Rett for Steinkjer komm. samt eiere av nabotomter til å legge div. ledn. over tomten, tomten skal kun benyttes til boligbygg. Forøvr. div. vilkår.

06.07.1989 - Dokumentnr: 4924 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:205 Bnr:5

01.01.2018 - Dokumentnr: 195293 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:205 Bnr:399

01.01.2020 - Dokumentnr: 1257095 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:205 Bnr:399

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse 20.12.1989.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.12.1989.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett. Det er private stikkledninger frem til offentlig nett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

2 925 000 (Prisantydning)

Omkostninger

73 120 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

74 360 (Omkostninger totalt)

89 460 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

92 260 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 999 360 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 014 460 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 017 260 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 74 360

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i 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 stor kr 45.500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 4.900,- og visninger kr 1.875,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 4.740,-. Utleggene omfatter fotograf og grunnboksutskrift. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1.800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Ansvarlig megler

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

07.07.2025





















Plantegning

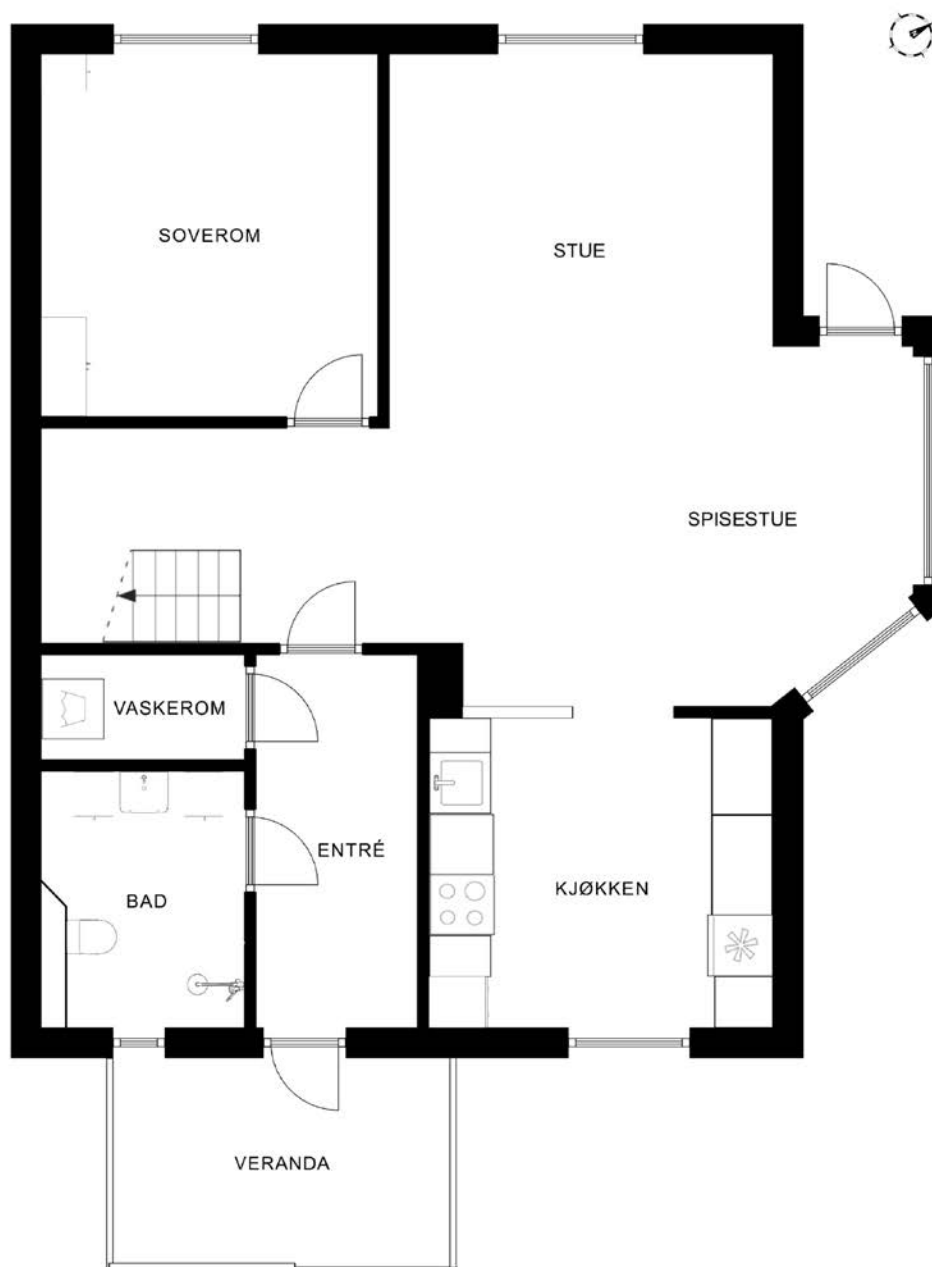


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

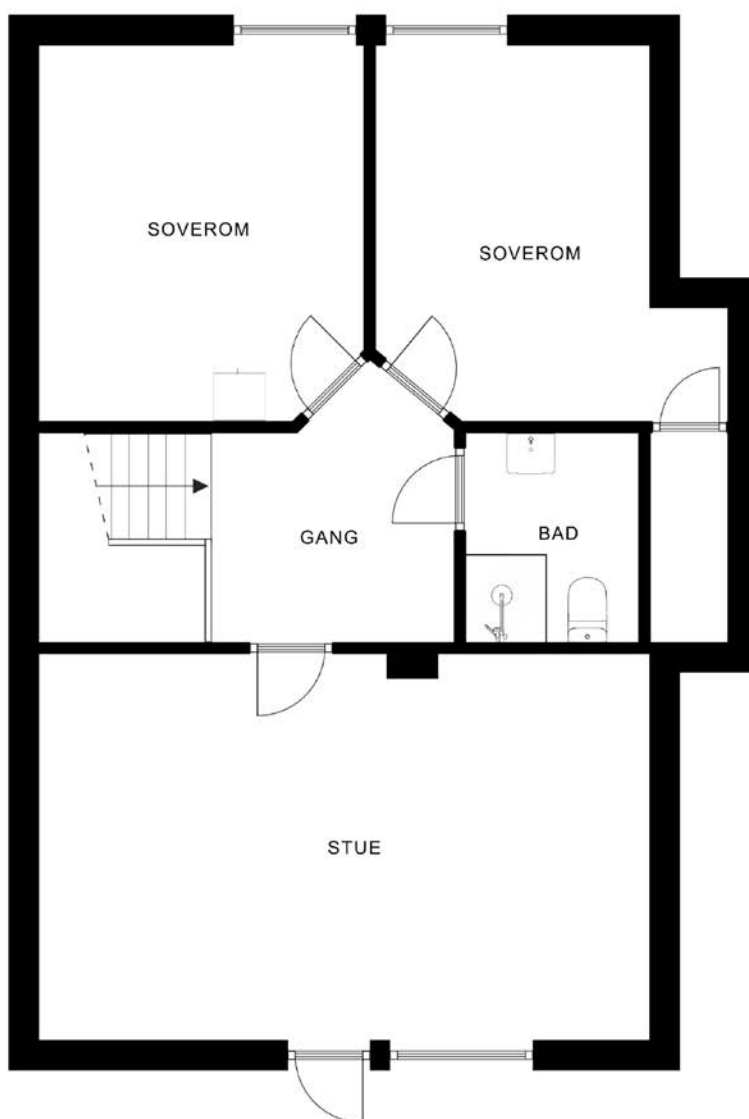


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Kombinertkroken 9 7715 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1989

BRA: 117 m²

BRA-i: 117 m²



Samlet vurdering

TG-0

3

TG-1

13

TG-2

15

TG-3

2

TG-IU

0



GNR: 205 BNR: 399

Tommy Berg
Norconsult Norge AS

tommy.berg@norconsult.com
41301188

Kombinertkroken 9
7715 Steinkjer

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24550>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfanger.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa.

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Elektrisk

Oppsummering

Det registreres dårlig innfesting på stikkontakt til varmtvannsbereider.

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 eittilsyn) 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.

Anbefalte tiltak

Løs stikkontakt bør festes.

Pga løs stikkontakt og anleggets alder anbefales det gjennomført en el-kontroll.

Kostnadsoverslag knyttes til festing av løs stikkontakt og til el-kontrollen, men ikke til en utbedring av eventuelle feil/mangler en slik kontroll kan avdekke.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Støttemur

Oppsummering

Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas. Tiltak kan ikke utelukkes.

Balkong, terrasse, platting: Luftebalkong 2. etasje

Oppsummering

Det registreres en del oppsprukkede/slitte terrassebord.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 90 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm som var gjeldende da rekkverket ble skiftet.

Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.

Balkongen er ikke tekket, men på undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til den ene siden.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket monteres i henhold til krav.

Overflatebehandling må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er værslitte.

Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.

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

Det registreres noen bruksmerker på dører.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Med tanke på alder på vinduene nærmer det seg tid for å skifte vinduer.

Yttervegger

Oppsummering

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

Kledningen er stedvis værslitt.

Bordkledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukting og skader over tid.

Det er stedvis registrert manglende bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det registreres noen fuktmerker på gulv og i himling i knekott. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot ventilasjonskanal.

Anbefalte tiltak

Dampspærren må tettes rundt gjennomføring i knekott.

Taktekking

Oppsummering

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

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

Med tanke på tekkingen og undertakets alder nærmer tiden for en utskifting seg, men når det blir nødvendig er vanskelig å si med sikkerhet.

Tilstandsgrad er satt mtp mose på tekkingen og pga tekkingen/undertakets alder. For å få TG-1 må tekking og undertak skiftes.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30 cm.

Det henvises forøvrig til rapport fra Brannvesenet Midt IKS for mere informasjon.

Anbefalte tiltak

Det bør monteres ildfast plate under sotluke. Denne skal være minimum 30 cm utenfor illegget (døren) til ovnen.

Det bør vurderes om det bør tas tiltak ifm anmerkninger i rapport fra Brannvesenet Midt IKS. For en avklaring om behovet for dette anbefales det å ta kontakt med Brannvesenet Midt IKS.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen er i tidligere takstrapport på samme bygg opplyst å være fra 2009.

Det registreres en del sår/småskader i overflater.

Enkelte skuffer/fronter tar i kanter/sider.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedring av nevnte forhold må påregnes.

Trapp

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

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

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

Vannledninger

Oppsummering

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

Stoppekran er plassert på bod.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

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

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Vindu er plassert i våtsone.

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

Det registreres noe misfarging i fuger.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse bør utbedres.

Vindu og karmen bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring, eller er revnet over klemring.

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

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

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

Med bakgrunn i alder og slitasje (revnet membran/kke klemt under klemring i sluk) står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.

Våtrom: Bad 2. etasje

Oppsummering av overflater

Det blir ikke målt fall til sluk på badet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Det opplyses om at det er svakt fall mot vegg til knekott, så selv om vann ikke vil komme ut av rommet ved en eventuell lekkasje, så vil det bli stående noe vann på rommet som ikke når sluk.

Avtrekksskanal er ført gjennom tak.

TG-2 er satt pga at ikke alt vann ledes til sluk ved en eventuell lekkasje, men blir stående på rommet.

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Ved en fremtidig oppgradering bør fall til sluk fra hele rommet etableres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
7.11.2024

Rapportdato
19.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Ingeborg Almås Sørhøy
Navn: Steinar Megård

Tilstede ved inspeksjon: Nei
Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Ja

Informasjon om bygningssakkyndig

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

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Kombinertkroken 9, 7715 Steinkjer
Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 205 Bruksnr: 399 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1989 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bygg.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Støpt plate i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med liggende panel. Taket har saltaksform teknet med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Overflater med noen bruksmerker og slitasje på grunn av alder, men det registreres ikke skader/slitasje ut over det som kan forventes med tanke på alder.

Laminatgulv har stedvis svelling i skjøter.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2022	Skittet et nedløpsrør på takrenne. Rør som ble skiftet er det som er på karnappet på stuen - mot stor markterrasse. Opplyst av eier.	Nei
2024	Byttet rekkverk på markterrasse ved inngangsparti og rekkverk på luftebalkong i 2. etasje - utført som egeninnsats, opplyst i egenerklæring. Byttet balkongdør i 2. etasje.	Nei

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	117	117	0	0	44
Hagebod	4	0	4	0	7
Drivhus	5	0	5	0	0
Totalt m²	126	117	9	0	51

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	72	72	0	0	38
2. etasje	45	45	0	0	6
Totalt m²	117	117	0	0	44

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	71	69	2	Entre, bad, gang, soverom, stue og kjøkken.	Bod.
2. etasje	45	45	0	Gang, bad, 2 soverom og loftstue.	
Totalt m²	116	114	2		

Bygning: Hagebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	4	0	4	0	7
Totalt m²	4	0	4	0	7

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	4	0	4		Hagebod.
Totalt m²	4	0	4		

Bygning: Drivhus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	5	0	5		Drivhus.
Totalt m²	5	0	5		

Kommentar til arealberegning

Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbart pga lav takhøyde.

Eventuelle avvik i ny og gammel arealstandard skyldes avrundingsregler.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Støpt plate på mark
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	
TG-1	
Drenering fra byggeår. Det er ukjent om taknedløp leder ned i drenerør eller i egne rør for overvann. Da boligen ikke har rom under terreng er sjansen liten for at vann trenger inn i boligen selv om dreneringen er gammel.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Plate på mark
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	
TG-1	
Boligen er oppført med støpt plate på mark. Eventuelle sprekker og skader i plate på mark vil ikke være synlig da konstruksjonen er tildekket og ligger under bakkenivå.	

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Det sannsynligvis naboens støttemur når man ser på plassering av grensepåle, men undertegnede har valgt å ta med muren i rapporten likevel da den er plassert i helt inntil tomtegrensen.	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	
TG-2	
Det registreres skjevhet/ retningsavvik som antas og skyldes jordtrykk eller telebelastning.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas. Tiltak kan ikke utelukkes.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Stor markterrasse

Type	Platting
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på balkongen/terrassen etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Overflatebehandling anbefales.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti

Type	Platting
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassebordene er skiftet, men det er ukjent når.	
Rekkverket er skiftet i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Overflatebehandling anbefales.	

6.6 Balkong, terrasse, platting: Luftebalkong 2. etasje

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rekkverket ble skiftet i 2024.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det registreres en del oppsprukke/slitte terrassebord.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket blir målt til 90 cm og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm som var gjeldende da rekkverket ble skiftet.	
Åpning mellom liggende rekkverksbord er over 20 mm. og gir muligheter for klatring.	
Balkongen er ikke teknet, men på undersiden av balkongen er det etablert metallplater med fall til den ene siden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må høyden på rekkverket monteres i henhold til krav.	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse
Vinduer med 2-lags glass.
Ytterdør og terrassedør med glass.
Innvendige fyllingsdører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Ytterdører er fra 2010.	
Balkongdør 2. etasje ble skiftet i 2024.	
Vinduer og øvrige dører er fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Karmen er værslitte.	
Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Enkelte innvendige dører tar i karm/terskel og har behov for justering.	
Det registreres noen bruksmerker på dører.	
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes.	
Justeringer/smøring anbefales.	
Med tanke på alder på vinduene nærmer det seg tid for å skifte vinduer.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Kledningen ble malt i 2022.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja

Oppsummering av yttervegger	TG-2
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.	
Kledningen er stedvis værslitt.	
Bordkledningen er stedvis avsluttet for nærme bakken med påfølgende fare for nedfukning og skader over tid.	
Det er stedvis registrert manglende bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Konstruksjonen er en lukket konstruksjon.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Det registreres noen fuktmerker på gulv og i himling i knekott. Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	
Dampsperra er ikke tilfredsstillende tett mot ventilasjonskanal.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Dampsperran må tettes rundt gjennomføring i knekott.	

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Nedløp ved stor markterrasse ble skiftet i 2022 - opplyst av eier.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	På tak
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.12 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med tanke på tekkingen og undertakets alder nærmer tiden for en utskifting seg, men når det blir nødvendig er vanskelig å si med sikkerhet. Tilstandsgrad er satt mtp mose på tekkingen og pga tekkingen/undertakets alder. For å få TG-1 må tekking og undertak skiftes.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Gulv i 1. etasje er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det er en nivåforskjell på ca 15 mm mellom stue og kjøkken. Det registreres små målbare skjevheter på opptil 7 mm, men tiltak anses ikke som nødvendig.	

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn er i tidligere takstrapport på samme bygg opplyst å være fra 2009.	

Dersom elementpipe – er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra taket
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale på gulv. Avstandskravet er 30 cm.	
Det henvises forøvrig til rapport fra Brannvesenet Midt IKS for mere informasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør monteres ildfast plate under sotluke. Denne skal være minimum 30 cm utenfor ilegget (døren) til ovnen.	
Det bør vurderes om det bør tas tiltak ifm anmerkninger i rapport fra Brannvesenet Midt IKS. For en avklaring om behovet for dette anbefales det å ta kontakt med Brannvesenet Midt IKS.	

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen er i tidligere takstrapport på samme bygg opplyst å være fra 2009.	
Det registreres en del sår/småskader i overflater.	
Enkelte skuffer/fronter tar i kanter/sider.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Utbedring av nevnte forhold må påregnes.	

Avtrekk

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

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Det er forevist en midlertidig brukstillatelse datert 20/12-1989.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.18 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå. Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannledninger er av kobber.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger**TG-2**

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

Stoppekran er plassert på bod.

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

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

6.21 Elektrisk

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

Nei

Type sikringer

Skrusikringer

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2018.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?

Nei

Er det manglende kursfortegnelse?

Nei

Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?

Nei

Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?

Nei

Er kabler tilstrekkelig festet?

Ja

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?

Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?

Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?

Nei

Oppsummering av elektrisk**TG-3**

Det registreres dårlig innfesting på stikkontakt til varmtvannsbereder.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løs stikkontakt bør festes.

Pga løs stikkontakt og anleggets alder anbefales det gjennomført en el-kontroll.

Kostnadsoverslag knyttes til festing av løs stikkontakt og til el-kontrollen, men ikke til en utbedring av eventuelle feil/mangler en slik kontroll kan avdekke.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.22 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Opphøyd hylle

Årstall

2006

Størrelse

200 liter.

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder**TG-1**

6.23 Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Mekanisk avtrekk og spalteventiler i vinduer.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Nei

Oppsummering av ventilasjon**TG-1**

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er i tidligere takstrappert samme bygg opplyst renovert i 2002.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Vindu er plassert i våtsone.

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

Det registreres noe misfarging i fuger.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse bør utbedres.

Vindu og karmelister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring, eller er revnet over klemring. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Med bakgrunn i alder og slitasje (revnet membran/kke klemt under klemring i sluk) står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene og en dusjvegg i glass.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drepsåpning.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende entre.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.	

6.25 Våtrom: Bad 2. etasje

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er i tidligere takstrappport på samme bygg opplyst renoveret i 2011.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Det blir ikke målt fall til sluk på badet. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.	
Det opplyses om at det er svakt fall mot vegg til knekott, så selv om vann ikke vil komme ut av rommet ved en eventuell lekkasje, så vil det bli stående noe vann på rommet som ikke når sluk.	
Avtrekkskanal er ført gjennom tak.	
TG-2 er satt pga at ikke alt vann ledes til sluk ved en eventuell lekkasje, men blir stående på rommet.	

Anbefalte tiltak overflater

Badet fungerer med dagens tilstand, men på grunn av påviste forhold anbefales fortsatt bruk av dusjkabinett.

Ved en fremtidig oppgradering bør fall til sluk fra hele rommet etableres.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
-----------	-------

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ja
---	----

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
---	-----

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
--	-----

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
---	-----

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-1

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Det er etablert servantskap, dusjkabinett og et servantskap.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
--	-----

Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
--	-----

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
------------------	------------------

Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
-----------------------------------	----

Oppsummering av ventilasjon

TG-0

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
---	----

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
---	-----

Oppsummering av fukt**TG-0**

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

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.

6.26 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.27 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240074	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Steinar Megård	Ingeborg Almås Sørhøy
Gateadresse	
Kombinertkroken 9	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7715
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	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Utdanningsforbundet
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708240074

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, fuktinnslag, 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

Skal ha vært en lekkasje på tak, under eier vi kjøpte av. Skal ha blitt fikset. Vi har ikke merket noe til det.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Flaggermus i sommeren 2021, kom inn under takstein i overgang blybeslag ved pipehatt i sør. Fikset og utbedret selv, ikke problem i ettertid.

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

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har jobbet som snekker. Utført på rekkverk til balkong og inngangsparti i vest, sommeren 2024.

Arbeid utført av

Egeninnsats

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☐ Nei ☒ Ja
- Beskrivelse

Felles lekeplass drives på dugnad, og det finnes en velforening.

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

Document reference: 1708240074

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Steinar Megård	f6d7cef49f27fee9a6a8407a 5e00b40850cfeda2	06.11.2024 23:48:34 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ingeborg Sørhøy	04c2d7c6a2e9f6ead19ce8d ec256b0189dee6c35	07.11.2024 07:40:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240074

- 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>

Kombinertkroken 9

Nabolaget Kvamsenget/Nordre Kvam - vurdert av 56 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Sellisvingen Linje 630	4 min 0.3 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	7 min 4.3 km
Namsos lufthavn	1 t 7 min
Trondheim Værnes	1 t 26 min

Skoler

Egge barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 20 klasser	19 min 1.4 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 311 elever, 18 klasser	15 min 1.1 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	8 min 4.6 km
Mære landbruksskole 165 elever	18 min 16.4 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer kommune lading	13 min
--------------------------	--------

«Trivelig og godt sted å bo med gode naboforhold.»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Naboskapet

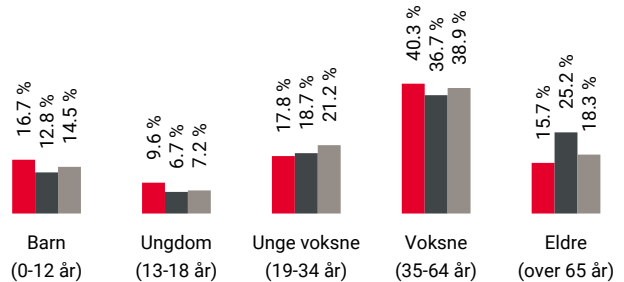
Godt vennskap 80/100



Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Kvamsenget/Nordre Kvam	1 142	502
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Egge barnehage (1-5 år) 62 barn	12 min 0.9 km
Vikingen barnehage (1-5 år) 28 barn	12 min 0.9 km
Steinkjer Montessoribarnhage (1-5 år) 41 barn	7 min 4.4 km

Dagligvare

Coop Extra Nordsileiret	6 min
Post i butikk	3.4 km
Kiwi Nordsia	6 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Steinkjer kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 95/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 95/100



Trafikk

Lite trafikk 94/100

Sport

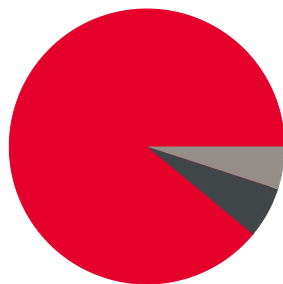
⚽ Langrennshalla balløkke 6 min 🚶
Ballspill 0.5 km

⚽ Egge vgs, barne- og ungdomsskole 14 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1 km

🚴 Care Treningssenter Steinkjer 9 min 🚗

🚴 Motus Treningssenter 9 min 🚗

Boligmasse



■ 89% enebolig
■ 6% rekkehus
■ 5% annet

«Et godt sted å vokse opp.»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Dampsaga Senter

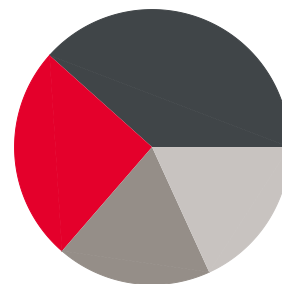
6 min 🚗



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

7 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 25% i barnehagealder
■ 38% 6-12 år
■ 18% 13-15 år
■ 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

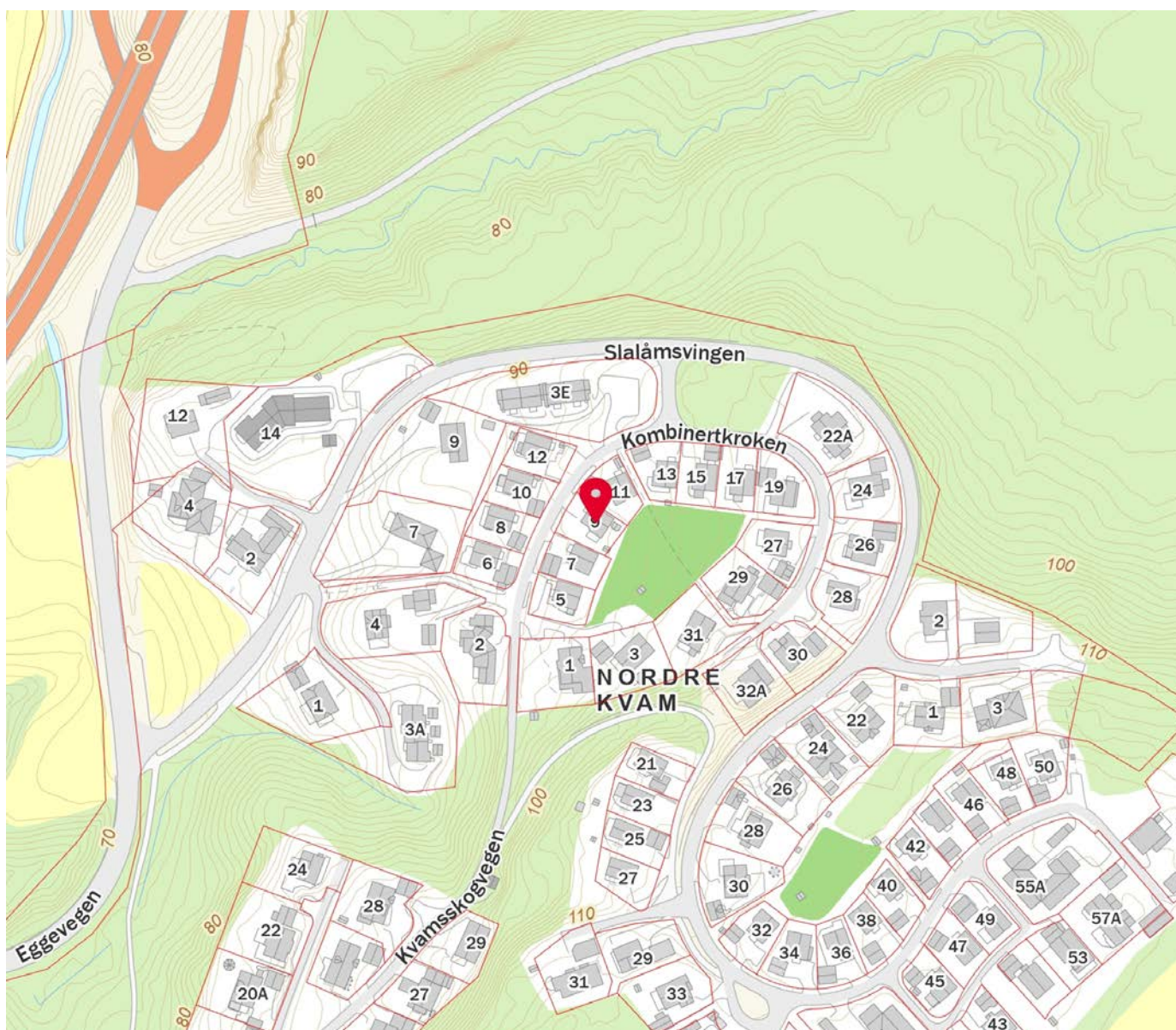
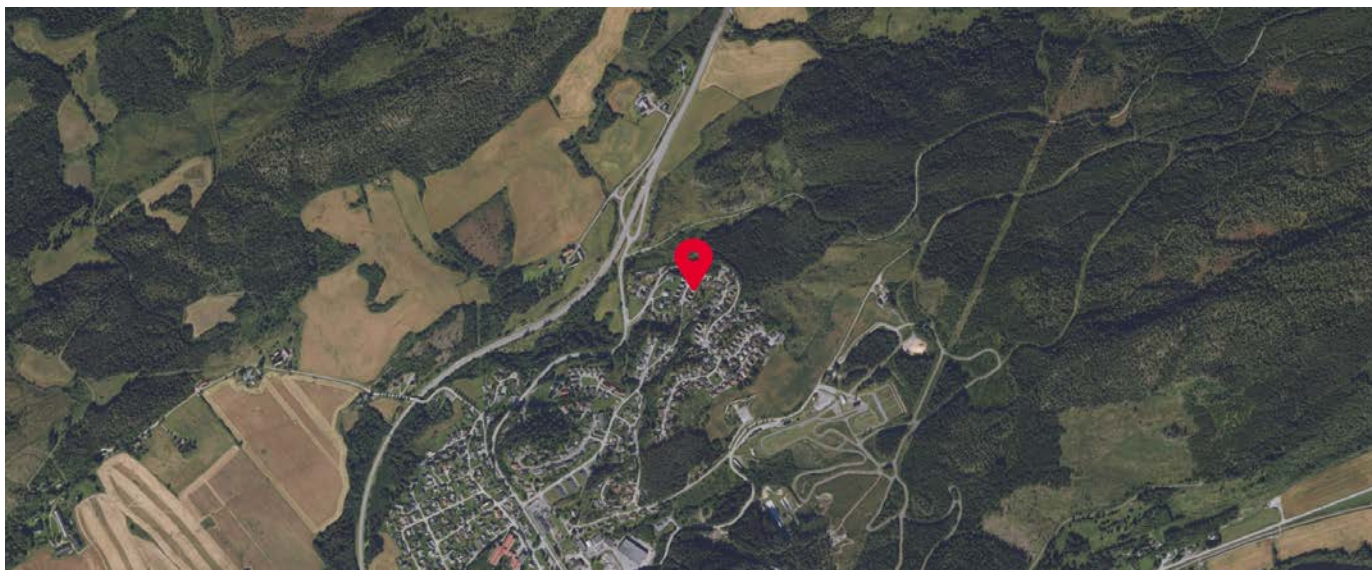
46%

■ Kvamsenget/Nordre Kvam
■ Steinkjer
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Steinkjer kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Steinkjer kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Doknr: 5854 Tingyst: 31.07.1989 Emb. 068
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

S K J Ø T E



Steinkjer kommune skjøter og overdrar herved til

Arve Aunan _____ personnr.: ~~120202020~~

eiendommen Kombinertkroken 9 _____ gnr. 205 bnr. 399

av boligfelt Nordre Kvam for en kjøpesum kr. 94.834,- _____ som

er avgjort på omforenet måte.

Vedlikehold av felles stikkledninger fra anboringspunktet og inn til tomta samt vedlikehold av de felles avkjørsler, herunder snørydding, påligger eieren av denne eiendom som betjener seg av disse fellesanlegg.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over denne eiendom, plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til Steinkjer kommune som gir kommunen rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Eier av denne eiendom er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraseen.

Tomtekjøpere innenfor samme gruppe er forpliktet til å delta i samarbeid om etablering og vedlikehold av fellesanlegg og fellesareal. Etter utført arbeid plikter kjøperen å sette opparbeidete veger og ledninger i samme stand som før.

Kommunen har rett til å legge fram vann- og kloakkledninger samt elektriske ledninger og/eller kabler over eiendommen. E-verket og Tele-verket er berettiget til å legge kabler uten å yte erstatning herfor.

Det er ikke anledning til å bruke offentlige eller felles private veger og grøftetraceer som opplagsplass for materialer eller maskiner. Det må ikke kjøres med beltegående maskiner på opparbeidet veggrunn, eller kjøres med lastebiler og anleggsmaskiner på slik måte at kantstein og asfalt skades.

Den enkelte eier av tomt som er utskilt av samme byggefelt i Steinkjer, er berettiget til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over nærliggende tomter fram til hovedledning etter godkjent plan for stikkledninger og forøvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning.

Steinkjer kommune og A/S Steinkjer Tomteselskap er i ethvert tilfelle fritatt for gjerdeplikt.

Rett kopi bekreftes:



For bebyggelse og utnyttelse av tomta gjelder kommunale vedtekter for feltet, og bygningsrådets bestemmelser. Selgeren overtar intet ansvar dersom reguleringsplan eller vedtekter måtte bli endret.

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomta innen 2 - to - år etter at tomta er stilt til hans disposisjon. Hvis bebyggelse ikke er iverksatt innen nevnte frist, kan Steinkjer kommune/A/S Steinkjer Tomteselskap kreve å få tomta tilbakeført mot å tilbakebetale innbetalt kjøpesum i henhold til kjøpekontrakt med tillegg av innbetalte omkostninger som kan belastes ny kjøper.

Tomta skal kun benyttes til boligbygg, og det tillates ikke drevet noen form for næringsvirksomhet uten bygningsrådets skriftlige tillatelse. Eier av denne eiendom kan ikke motsette seg, eller kreve erstatning om slik tillatelse gis til andre tomtakjøpere.

Steinkjer, den ... 13. 7. 89

STEINKJER KOMMUNE

Eivind Børst
.....

Steinkjer kommune, ordføreren





STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Arve Aunan
Øvre Helgesmark 10
7700 STEINKJER

Vår ref.
8901679/L42/OGS/TV

Reg.nr.
89004468

Dato
11.07.89

**VEDR. BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR
EIENDOMMEN KOMBINERTKROKEN 9 GNR.205 BNR. 399.**

Deres søknad mottatt: 26.06.89

Arb. art: Nybygg Byggets art: Enebolig Bto.gr.areal: 81,7 m2

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 29.06.88 - sak 200/88 (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetninger:

Huset har svært lite bodplass (2,7 m2). BF kap. 41:52 har krav om minimum 5 m2 bodplass pr. boenhet. Det forutsettes at garasje bygges forholdsvis raskt etter innflytting slik at behovet for "ytte rom" blir tilfredstilt. Det må søkes særskilt om byggetillatelse for garasje når dette blir aktuelt jfr. plan- og bygningslovens §§ 93 og 86 a.

Tett vegg mot nabo må utføres i brannteknisk klasse B 30 (også raft) når avstanden blir mindre enn 8 m.

Annet hvert rom i etasjer og plan som ikke har utgang til det fri, skal ha minst ett vindu som tilfredsstiller kravene til rømningsveg, jfr. BF kap. 31:52 og 30:76.

Vindu skal kunne pusses på farefri måte. Vindu over 1. etasje i bolig skal ha barnesikring, utført slik at den ikke hindrer bruk av vinduet som rømningsveg, når slik bruk er krevet, jfr. BF kap. 43:23.

Boligen(e) skal ventileres i medhold til bestemmelser i byggeforskriftene. Spesielt vises til bestemmelser om avtrekk fra kjøkken, bad, og wc, jfr. BF kap. 47:53.



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Arve Aunan
Kombinertkroken 9
7700 STEINKJER

Vår ref.
8901679/L45/OG/OG

Reg.nr.
89007649

Dato
20.12.89

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR ENEBOLIG PÅ KOMBINERTKROKEN 9,
GNR.205, BNR.399.**

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted 19.12.89, hvor
De var til stede.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 (ferdigattest) og
kommunestyrets vedtak av 29.06.88 - sak 200/88 (delegasjon av
myndighet) - utstedes med dette midlertidig brukstillatelse for
ovennevnte bygg.

Med dette bekreftes at byggearbeidet er lovmessig utført i
samsvar med byggetillatelse utstedt 11.07.89.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

- Ventilasjonsanlegget må kobles ferdig.
- Boligen skal ha brannslukkingsutstyr som kan benyttes i alle
rom. Boligen skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at
alarmstyrken, målt i soverom, er minst 60 db (A) når
mellomliggende dører er lukket. Jfr. B.R. kap. 31:4.
- Trapp skal ha gripelist på begge sider jfr. BF 44:34.

Med hilsen

Ulf Rossen
Ulf Rossen
bygningssjef

O. Govasmark
Oddvar Govasmark
avd.ing.

Kopi: Selmer Furuholmen Bogavn 24, her

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjonen, Ølvegt. 2
Steinkjer

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-64250



STEINKJER KOMMUNE

Baderom skal ha vanntette gulv, eksempelvis utført etter NBI-anvisning A 527.204, jfr. BF kap. 41:511.

Varmeisolasjon og tetthet må være i samsvar med byggeforskriften, jfr. BF kap. 53.

Boligen skal ha brannslukkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Boligen skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken, målt i soverom, er minst 60 db (A) når mellomliggende dører er lukket. Jfr. B.R. kap. 31:4.

Merknader/orientering:

Garasje bør bygges med en minimumsstørrelse på 30 m².

Behovet for kjølerom el. lign. bør vurderes.

Det må tas tilstrekkelig hensyn ved plassering av feieluke da denne ikke er inntegnet.

Sanitæranlegget skal anmeldes til drifts- og vedlikeholdskontoret av autorisert rørlegger før byggestart.

De bes gi beskjed når byggearbeidet skal igangsettes for utstikking og kontroll. Vedlagt oversendes skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Utstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er returnert i undertegnet stand, samt at De har mottatt den formelle byggetillatelsen.

Dette dokumentet er ikke å betrakte som byggetillatelse. Byggetillatelsesdokument og godkjente tegninger skal avhentes ved ekspedisjonen, BRANNSTASJONEN, mot framvisning av kvittering for betalt gebyr kr.16824,-.

Beløpet bes innbetalt til kemneren i Steinkjer med vedlagte postgiroblankett, eller til bankgirokonto 4410 06 00444, innen en - 1 måned fra dags dato.

Dokumentene må være avhentet og gebyr betalt før byggearbeidet lovlig kan starte i henhold til byggesaks- og boligkontorets godkjenning.

Saken refereres i førstkomende bygningsrådsmøte.

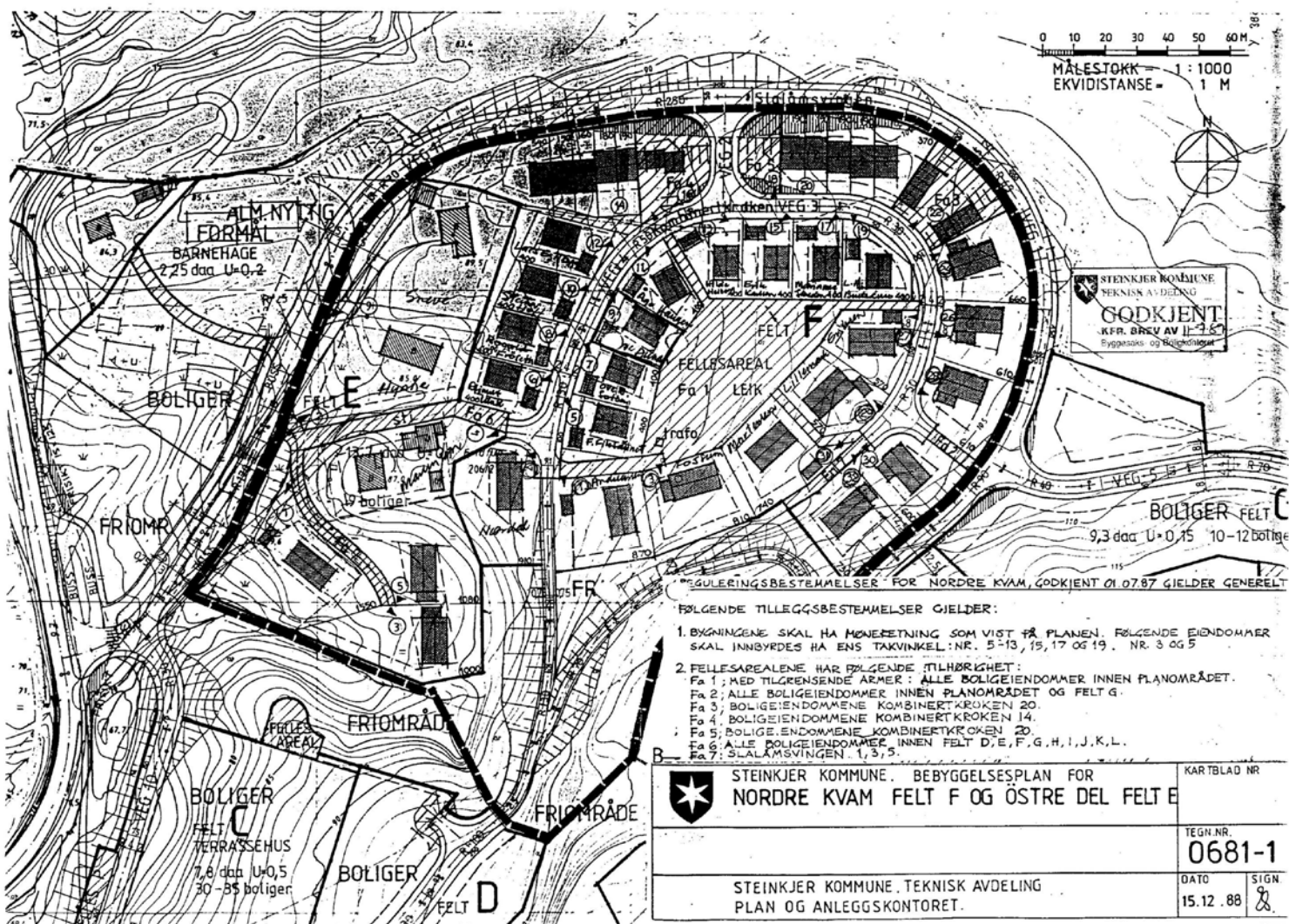
Med hilsen
Ulf Rossen
Ulf Rossen
bygn.sjef

Odd Georg Skjemstad
Odd Georg Skjemstad
boligkonsulent

Vedlegg.

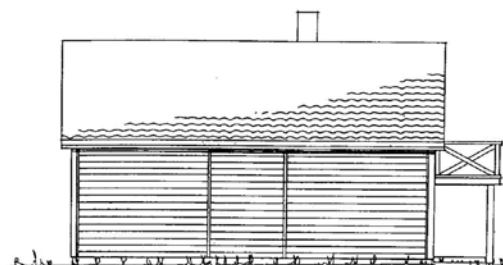
Gjenpart: NBBL, Industrivegen 1, Steinkjer.

Siv.ark. Hallgrim Bremseth, Jäktskippergt.8, her.

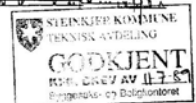




FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE SØR

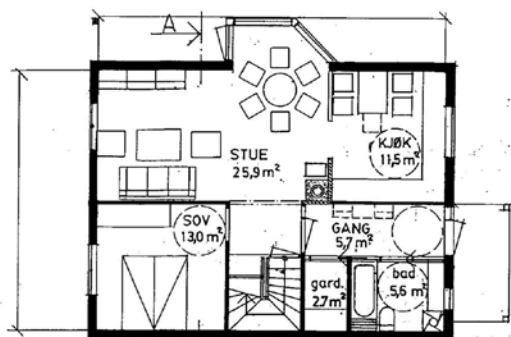


FASADE VEST

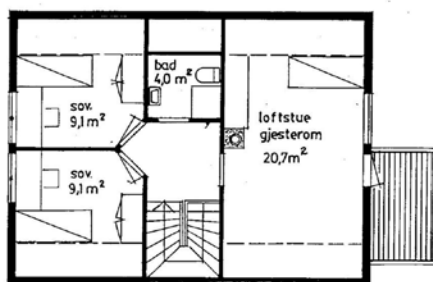
UNGDOMSBOLIGER,

dato:	mål:
24.01.88.	1:100
tegn.nr.:	sign.:
6-88-3	H. Br.
tegnings innhold:	
FASADER	

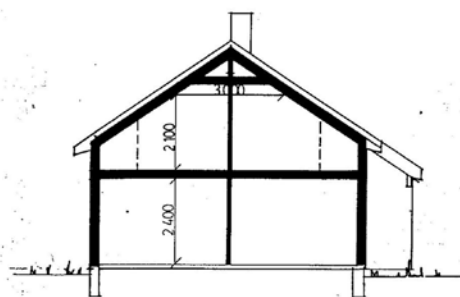
 **Hallgrim Bremset**
Sivilarkitekt MNAL, 7700 Steinkjer



HOVEDPLAN 72,0 m² BA



LOFTSPLAN 27,5 m² BA



snitt A-A



UNGDOMSBOLIGER,	dato:	20.01.88.	mål:	1:100
	tegner:	Heidi	sign:	
	tegningens innhold:	PLAN SNITT		
			 Hallgrim Bremset Sivilarkitekt MNAL, 7700 Steinkjer	



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 205

Bnr: 399

Adresse: Kombinertkroken 9

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 695,95	Basert på siste års forbruk	135 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	3 631,50	Basert på siste års forbruk	135 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 370,00		
	Kr.			
SUM eks. mva.	Kr.	12 516,45		
25% mva.	Kr.	3 129,11		
SUM inkl. mva.		15 645,56		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	6 507,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år	Kr.	22 152,56		

Vannmålerstand pr 01.01.2024:

885 m3

Totalt utfakt. forskudd 2024:

23 m3



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 15.03.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 7676278
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 205
Bruksnr: 399

Adresse: Kombinertkroken 9, 7715 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing: 30.05.22

Siste tilsyn: 15.03.22

Feiehyppighet:

Neste tilsyn:

Kategori 1, høy sotdannelse

2027

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Viking Nordic 7 på stua i 1.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.- eks. mva.

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

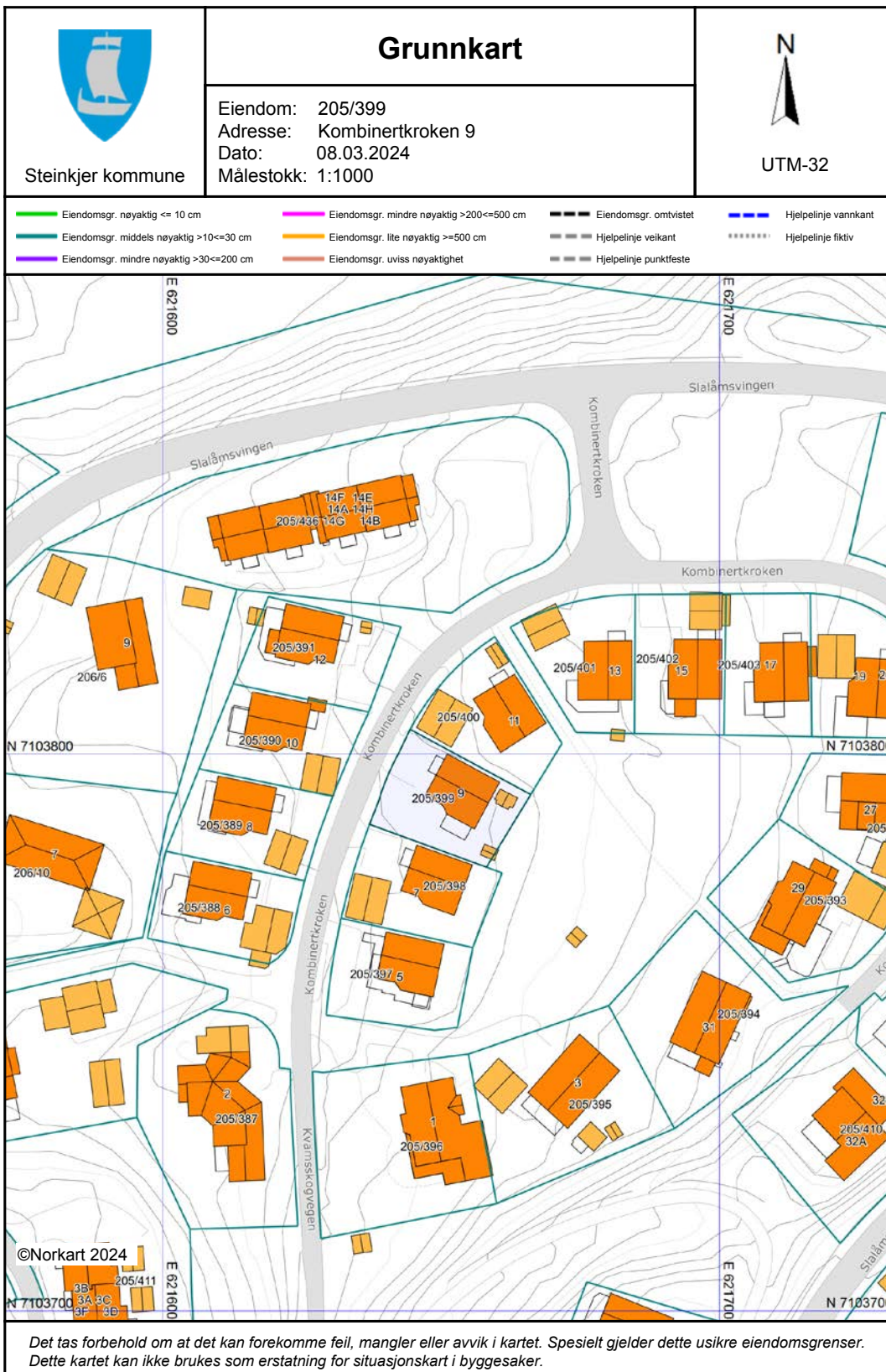
- Riss i øverste skorsteinsselement
- Sprekk i plate på ildsted

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

Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS





Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 08.03.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	205	Bruksnr.	399	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kombinertkroken 9, 7715 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 derfor ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

- ☑ Kommunedelplaner
- ☑ Bebyggelsesplaner
- ☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikraftttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	399 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702274	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Delareal	399 m ²
KPHensynsonenavn	1702205
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702205
Navn	Nordre Kvam
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.04.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/383/1702205_best.pdf

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702274
Navn	Nordre Kvam, felt F og østre del felt E - Kombinertkroken
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.02.1989



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

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

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Kombinertkroken 9
7715 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

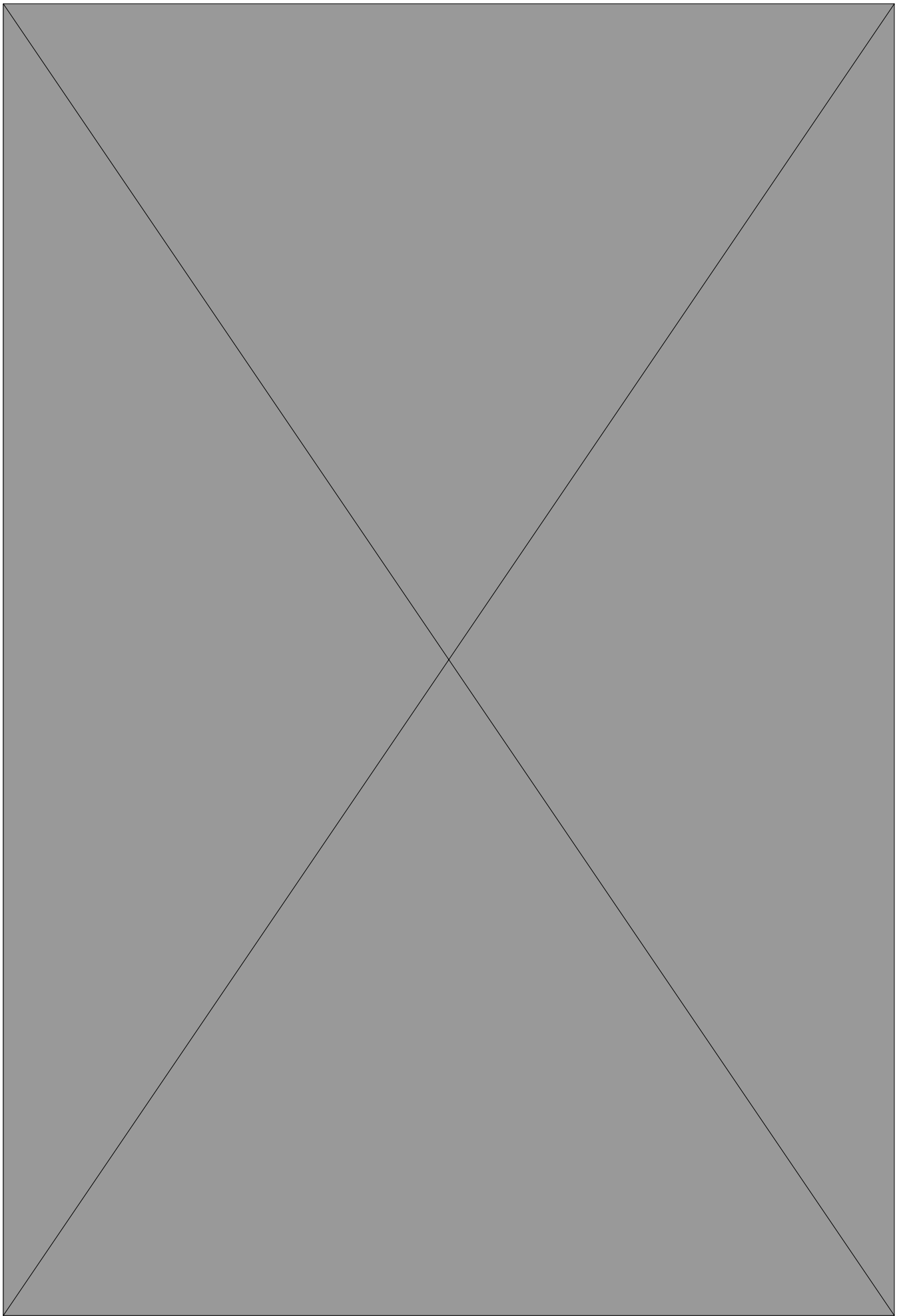
Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



aktiv.
Tar deg videre