

# aktiv.



Øvre Sørliveg 11A, 7712 STEINKJER

**Sørli - Stilfull familiebolig med  
sjøutsikt. 2 bad. 5 soverom. 2  
stuer. Sjøutsikt. Sen kveldssol. Klar  
for overtagelse.**



Eiendomsmegler

**Anders Borgsø**

**Mobil** 928 92 938

**E-post** anders.borgso@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer**

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 3 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 90 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 3 680 990,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 2 793,-  
**Selger:** Damir AS

**Salgsobjekt:** Rekkehus  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1971  
**P-rom/BRA:** 177/186 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 437.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 96, bnr. 304

**Oppdragsnr.:** 1708240086

# Velkommen til Øvre Sørliveg 11 A!

Et tiltalende rekkehus i ende som i den senere tid har blitt vesentlig renoverert. Overflater i gang, stue, kjøkken og soverom er nye. Det er også laget et helt nytt bad i hovedplan. Tidligere hobbyrom er gjort om til en splitter ny kjellerstue. Bad og vaskerom i sokkelplan. Det er også egen inngang i sokkel.

Utstrakt bruk av stilfulle spotlights i himling, samt mange nye kontaktpunkt.

Det er kort veg opp til Lø, der finner man barnehage, barneskole og idrettsanlegg.  
Gang og sykkelstiforbindelse inn til Steinkjer sentrum.

Velkommen på visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Bilder .....            | 19 |
| Egenerklæring .....     | 37 |
| Nabolagsprofil .....    | 89 |
| Budskjema .....         | 98 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA 186kvm

P-rom 177kvm

### Arealbeskrivelse

#### Bruksareal

Kjeller: 92 kvm

1. etasje: 94 kvm

#### Primærrom

Kjeller: 83 kvm

1. etasje: 94 kvm

### Ikke målbare arealer

Utover nevnte areal er det en utebod utenfor sokkeletasjen på ca. 2 kvm og en utebod utenfor 1. etasje på ca. 11 kvm.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn.

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

437.5 m<sup>2</sup>



**Tomtebeskrivelse**

Festet tomt på ca. 437 kvm iht. matrikkelbrev fra kommunen. Tomta er skrånende. Flatt ved inngangsparti på oversiden. Plenlagte arealer på nersiden av huset.

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

**Årlig festeavgift**

Kr 2 793

**Festetid**

99 år

**Regulering av festeavgift**

Festeavgift reguleres ihht. konsumprisindeks. Siste regulering var i 2021, neste regulering kan gjøres i 2031. Festeavgift betales igjennom de kommunale avgifter.

**Festekontrakt datert**

26.10.1971.

**Beliggenhet**

Eiendommen ligger i Sør lia, ca. 5 minutters kjøring fra Steinkjer sentrum. Fin sjøutsikt utover Beitstadfjorden. Kort veg opp til Lø som har barnehage, barneskole og idrettsanlegg. Gang/sykkelstiforbindelse inn til sentrum.

**Adkomst**

Ta av fra E-6 i Sør lia, passer forbi Tesla, og ta 1 veg til høyre. Eiendommen er det siste rekkehuset på venstre side. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger. Denne eiendommen har også adkomst fra oversiden og ned til inngangspartiet.

**Bebyggelsen**

Boligfeltet består av småhus, rekkehus og leiligheter.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Skole, barnehage og idrettsanlegg oppe på Lø. Ungdom og videregående skoler på Guldbergaunet.

**Bygningssakkyndig**

Norconsult AS

## **Type takst**

### **Tilstandsrapport**

## **Byggemåte**

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er flatt og tekket med asfaltpapp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 31.05.2023 av Norconsult AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

## **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

## **Innhold**

U.Etasje: Entre, 3 soverom, bad, vaskerom, gang og kjellerstue

1.Etasje: Entre, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.

## **Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

- Drenering

Totalvurdering:

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn.

Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

Anbefalte tiltak:

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. For videre omtale se "rom under terreng"

- Støttemur

Totalvurdering:

Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger.

Anbefalte tiltak:

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

- Rom under terreng

Totalvurdering:

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. Tilbygg er av nyere dato og har etablert grunnmursplast.

Anbefalte tiltak:

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

- Balkong, terrasse, platting

Totalvurdering:

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å holde terrassen under oppsikt for å avdekke om det skulle bli behov for tiltak.

- Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti.

Totalvurdering:

Rekkverk er for lavt.

Anbefalte tiltak:

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

- Vinduer og dører: Fra 1980 til og med 2002:

Totalvurdering:

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes.

- Yttervegger Totalvurdering

Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning. Fasaden mangler overflatebehandling på kuttflater der det tidligere var en balkong. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres. Stedvis overflatebehandling må påregnes.

- Takkonstruksjon

Totalvurdering:

Det registreres noe svikt i takflaten når man går på den.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales.

- Taktekking

Totalvurdering:

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen, men kan lett fjernes med en kost. Det er skader ved beslagsløsninger.

Anbefalte tiltak:

Påviste punkter anbefales utbedret.

- Ildsted/Skorstein

Totalvurdering:

Pipebeslag er skadet.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av pipebeslag over tak anbefales.

- Trapp

Totalvurdering:

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak:

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

- Avløpsrør

Totalvurdering:

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av sen avrenning fra vask på kjøkken anbefales utbedret. Det ble ut over det ikke registrert

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

- Vannledninger

Totalvurdering:

Det mangler kontrollert avrenning av eventuelt lekkasjevann fra åpen rørfordeling til sluk/avløp. Ut over det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere et Wathergard-system som stenger vannet ved en eventuell lekkasje fra åpen rørfordeling.



- Ventilasjon

Totalvurdering:

Flere rom mangler klaffventiler på yttervegg og har ikke tilfredsstillende ventilering. Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak:

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering. Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

- Våtrom: Bad 1. etasje

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutsifting.

- Våtrom: Vaskerom

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutsifting. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Totalvurdering fukt:

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser svake indikasjoner på fukt.

Anbefalte tiltak fukt:

Det anbefales å holde rommet under observasjon for å tidligst mulig oppdage eventuelle endringer.

- Våtrom: Bad sokkel

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket.

Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet. Det anbefales å fortsatt bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon:

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

Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget systerne til

klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget systerne uten dreksåpning.

### **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**

- Nye vannledninger til vaskerom og bad 2. etasje. Utført av Caverion.
- Alt av elektrisk er nytt, bortsett fra noen punkter på kjøkkenet. Utført av Elman.
- Varmefolie på gulv i kjellerstue. Utført av Elman.
- Stort sett alle overflater, med noen unntak, er renoverte/byttet ut.
- Byttet innredning på bad nede.
- Etablering av nytt bad i 2. etasje.
- Gulvbelegg lagt av Malermester Bjørås, tømmerarbeid som egeninnsats.
- Flere av vinduene i 2. etasje er nye, samt ny balkongdør. Det er også byttet et vindu på soverom nede.
- Etablering av takoverbygd terrasse/inngangsparti 1. etasje.

### **Modernisert/Påkostet år**

2023

### **Parkering**

Biloppstillingsplass på egen eiendom.

### **Diverse**

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med strøm og vedfyring.

### **Energikarakter**

G

### **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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## **Økonomi**

### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 590 000

### **Kommunale avgifter**

Kr 22 190

### **Kommunale avgifter år**

2023

**Info kommunale avgifter**

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt. Feie- og tilsynsavgift kommer i tillegg på Ca kr 700,- og faktureres direkte fra Brannvesenet Midt IKS. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

**Eiendomsskatt**

Kr 6 438

**Eiendomsskatt år**

2023

**Formuesverdi primær**

Kr 613 517

**Formuesverdi primær år**

2021

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 208 662

**Formuesverdi sekundær år**

2021

**Andre utgifter**

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

**Vannavgift**

Kr 1 144

**Vannavgift år**

2023

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 96, bruksnummer 304 i Steinkjer kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/96/304:

26.10.1971 - Dokumentnr: 5177 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 99 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 208

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

15.09.1969 - Dokumentnr: 4194 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 10,914

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

PRIORITETSBEST.

22.02.1983 - Dokumentnr: 1338 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Vegvesenets betingelser vedtatt

15.09.1969 - Dokumentnr: 4194 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 10,914

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

PRIORITETSBEST.

26.10.1971 - Dokumentnr: 5177 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 208  
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN  
MED FLERE BESTEMMELSER  
BEST. OM OVERDRAGELSE  
PRIORITETSBEST.  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

26.10.1971 - Dokumentnr: 5162 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5006 Gnr:96 Bnr:303

01.01.2018 - Dokumentnr: 219948 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1702 Gnr:96 Bnr:304

01.01.2020 - Dokumentnr: 1820149 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5004 Gnr:96 Bnr:304

12.04.1983 - Dokumentnr: 2521 - Bestemmelse om bebyggelse  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:95 Bnr:73  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:95 Bnr:74  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:95 Bnr:75  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.07.2022 - Dokumentnr: 767170 - Bestemmelse om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:96 Bnr:271

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest for rekkehus 15.07.1971 og tilbygg datert 28.03.1984.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

15.07.1971.

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan med bestemmelser er kommunedelplan sentrum.



### **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.

## **Kontraktsgrunnlag**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på [aktiv.no](http://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](http://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**

3 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

89 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 590 000,00))

90 990,- (Omkostninger totalt)

3 680 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 90 990

**Betalingsbetingelser**

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

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

**Hvitvaskingsreglene**

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

**Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

**Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. 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](https://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 provisjonsbasert vederlag tilsvarende 37 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 3 000,- oppgjørshonorar kr 4 750,- og visninger kr 1 875,-, søk eiendomsregister kr. 1 250,- og markedspakke kr. 12 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dette gjelder fotograf kr. 7 621,14,-. Tilstandsrapport, eierskifteforsikring og sikring kommer i tillegg. 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.

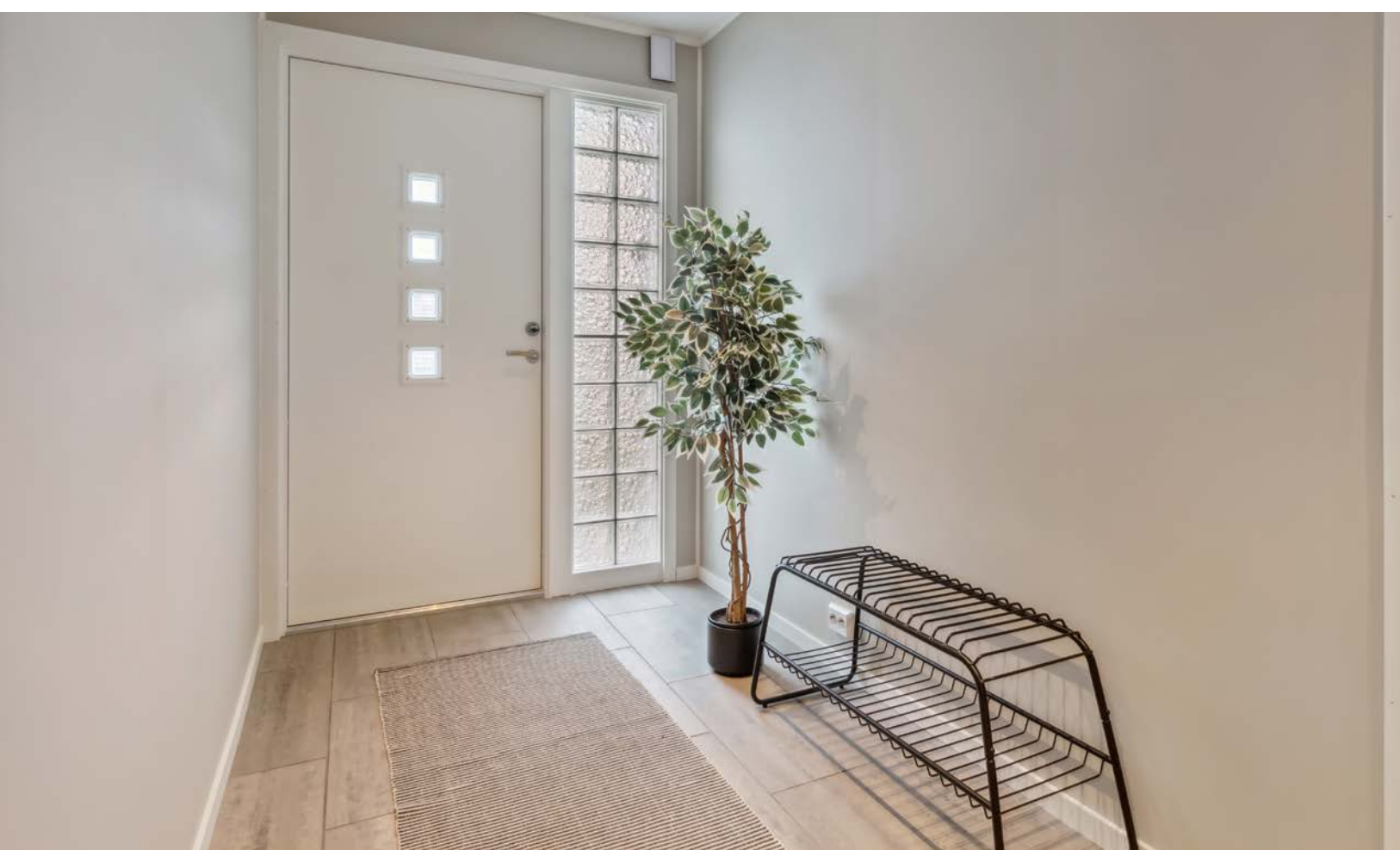
**Oppdragsansvarlig**

Anders Borgsø  
Eiendomsmegler  
[anders.borgso@aktiv.no](mailto:anders.borgso@aktiv.no)  
Tlf: 928 92 938

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

**Salgsoppgavedato**

13.05.2024







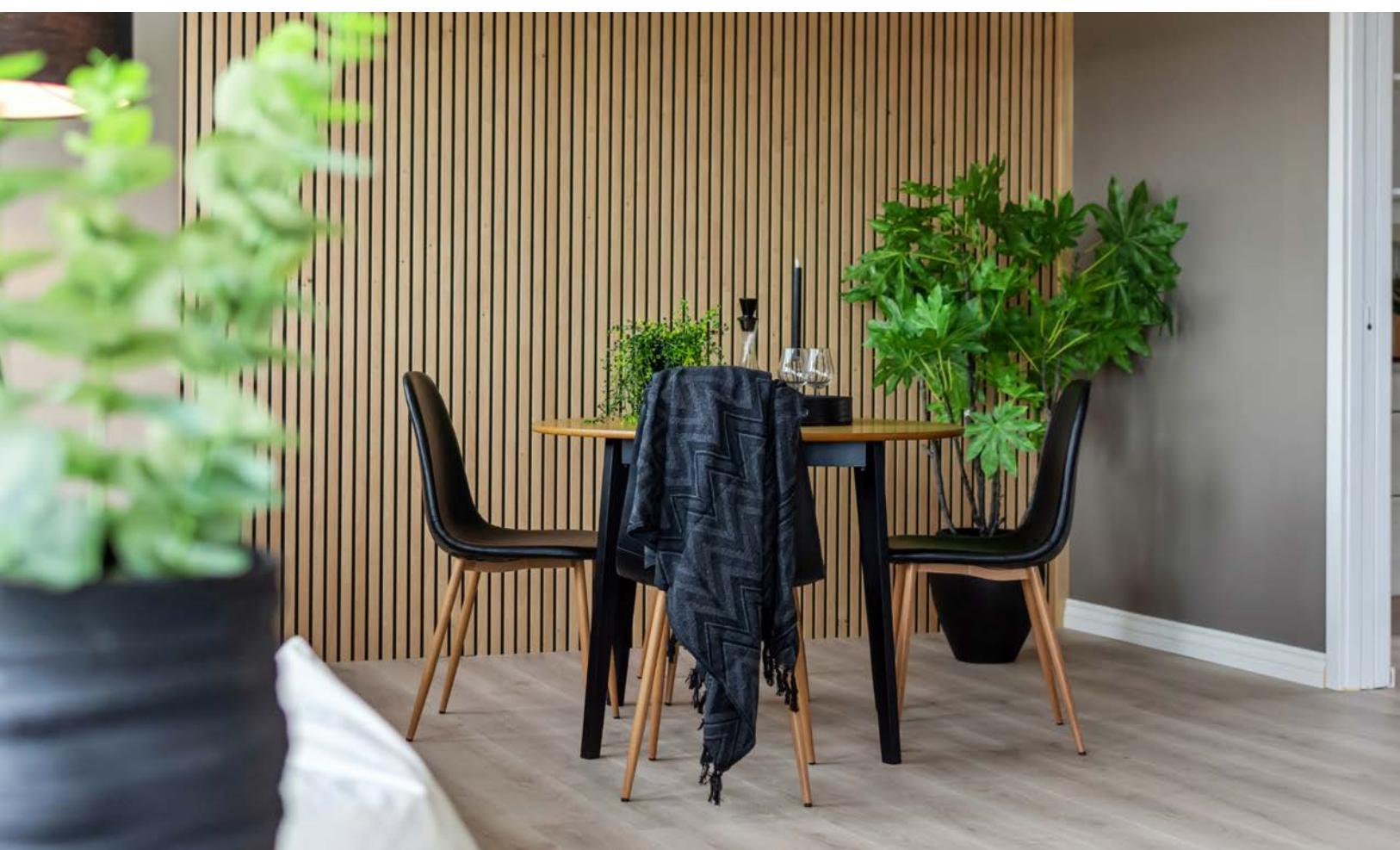
















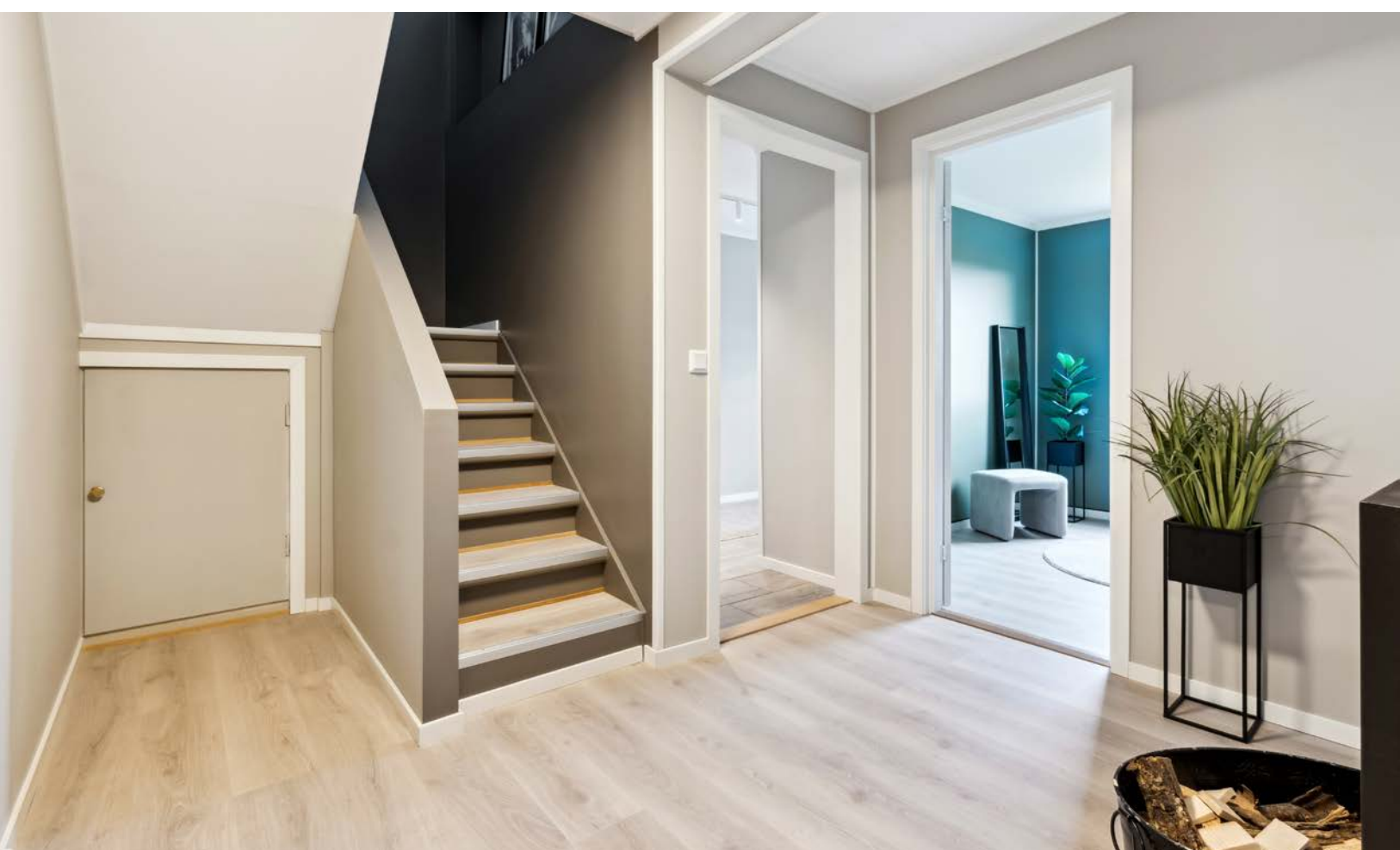






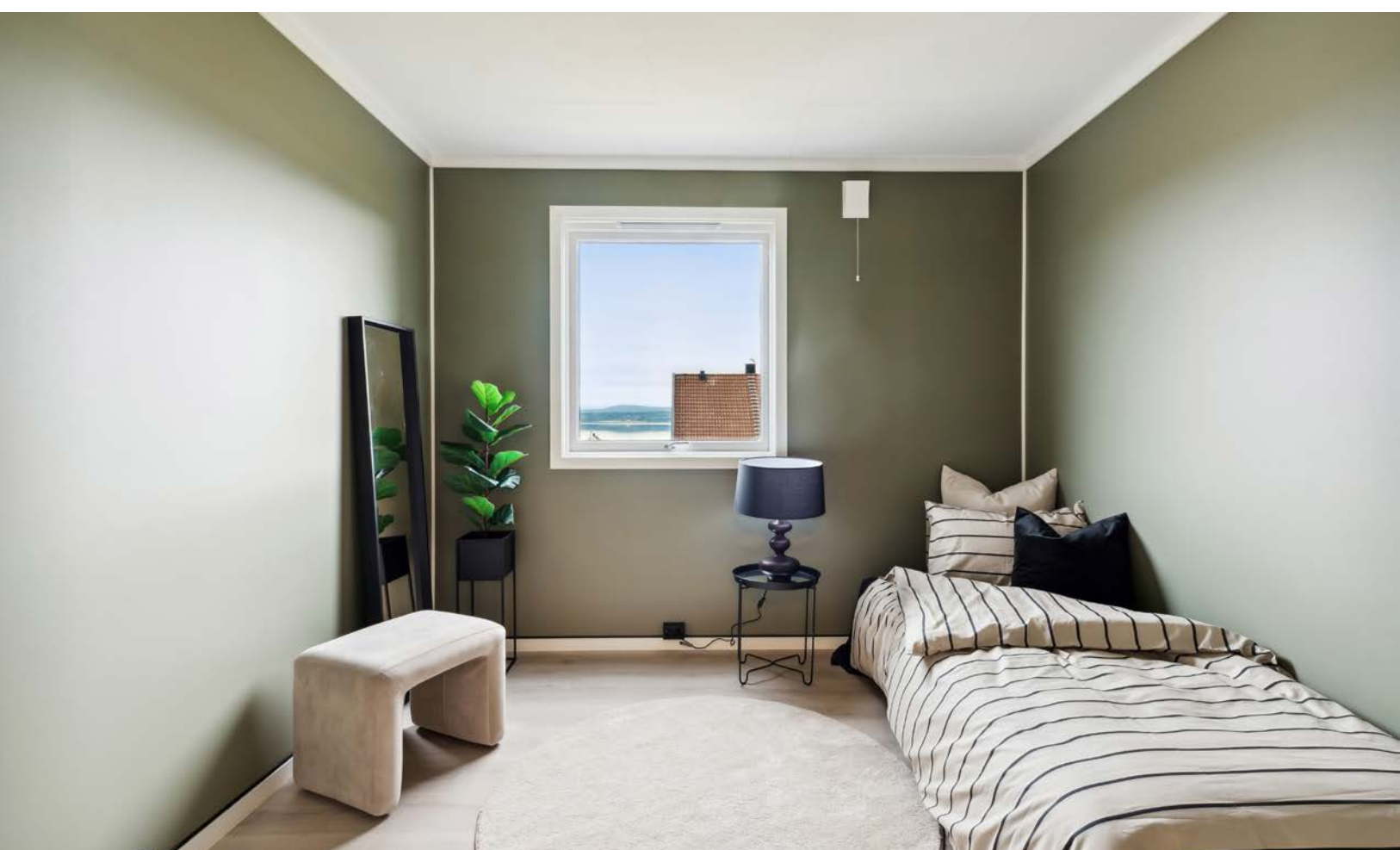
















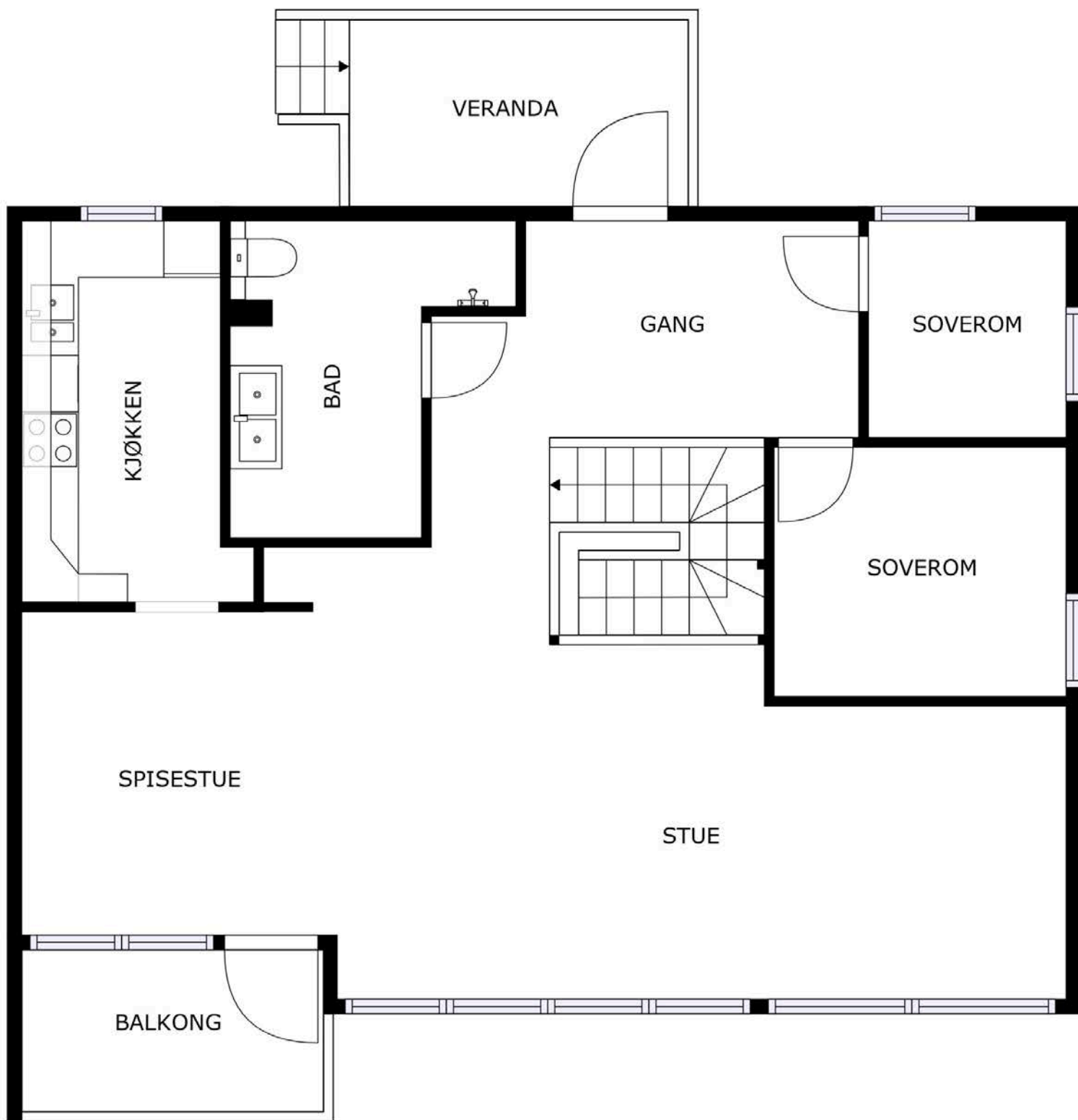




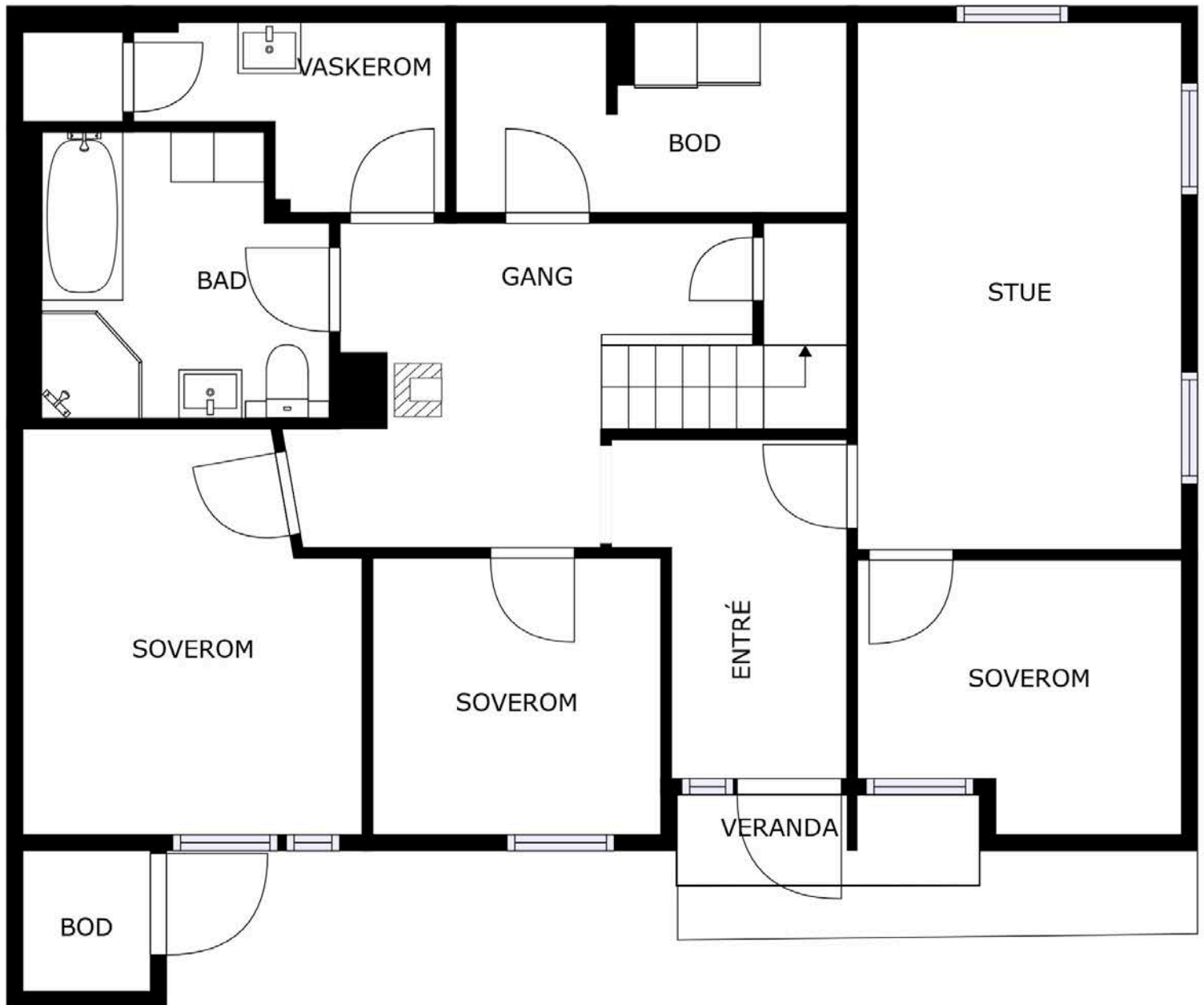
1. ETASJE



2. ETASJE







# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                                                         |        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Meglerfirma                                                                                             |        |
| Aktiv EM Steinkjer                                                                                      |        |
| Oppdragsnr.                                                                                             |        |
| 1708230212                                                                                              |        |
| Selger 1 navn                                                                                           |        |
| Damir Momic                                                                                             |        |
| Gateadresse                                                                                             |        |
| Øvre Sørliveg 11A                                                                                       |        |
| Poststed                                                                                                | Postnr |
| STEINKJER                                                                                               | 7712   |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                   |        |
| Avdødes navn                                                                                            |        |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja        |        |
| Hjemmelshavers navn                                                                                     |        |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |        |

Document reference: 1708230212



## Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------------------------|
| Damir Momic    | 2215295fa21c893e16cfc636<br>e1303d56b4f22dad | 31.05.2023<br>12:34:55 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1708230212

- 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>

# Øvre Sørliveg 11 A 7712 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1971

Areal (BRA): 186 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0

5

TG-1

10

TG-2

19

TG-3

0

TG-IU

1

# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

## TG-1

### Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

## TG-2

### Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

## TG-IU

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



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

Rapportens 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.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

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/4580>

### 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 TG2

##### Drenering

###### Totalvurdering

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier.

###### Anbefalte tiltak

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

For videre omtale se "rom under terreng"

##### Støttemur

###### Totalvurdering

Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger.

###### Anbefalte tiltak

For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.

##### Rom under terreng

###### Totalvurdering

Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt.

Tilbygg er av nyere dato og har etablert grunnmursplast.

###### Anbefalte tiltak

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

##### Balkong, terrasse, platting

###### Totalvurdering

Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.

###### Anbefalte tiltak

Det anbefales å holde terrassen under oppsikt for å avdekke om det skulle bli behov for tiltak.

##### Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti.

###### Totalvurdering

Rekkverk er for lavt.

#### Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.

---

## Vinduer og dører: Fra 1980 til og med 2002

#### Totalvurdering

TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer.

#### Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

---

## Yttervegger

#### Totalvurdering

Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning.

Fasadene mangler overflatebehandling på kuttflater der det tidligere var en balkong.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggene på grunn av sen uttørring av fukt i veggene som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

#### Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.

Stedvis overflatebehandling må påregnes.

---

## Takkonstruksjon

#### Totalvurdering

Det registreres noe svikt i takflaten når man går på den.

#### Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales.

---

## Taktekking

#### Totalvurdering

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen, men kan lett fjernes med en kost

Det er skader ved beslagsløsninger.

#### Anbefalte tiltak

Påviste punkter anbefales utbedret.

---

## Ildsted/Skorstein

#### Totalvurdering

Pipebeslag er skadet.

#### Anbefalte tiltak

Utbedring av pipebeslag over tak anbefales.

---

## Trapp

### Totalvurdering

Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

### Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Avløpsrør

### Totalvurdering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av sen avrenning fra vask på kjøkken anbefales utbedret. Det ble ut over det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

---

## Vannledninger

### Totalvurdering

Det mangler kontrollert avrenning av eventuelt lekkasjevann fra åpen rørfordeling til sluk/avløp. Ut over det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå..

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere et Wathergard-system som stenger vannet ved en eventuell lekkasje fra åpen rørfordeling.

---

## Ventilasjon

### Totalvurdering

Flere rom mangler klaffventiler på yttervegg og har ikke tilfredsstillende ventilering.

Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt.

### Anbefalte tiltak

Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.

---

## Våtrom: Bad 1. etasje

### Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

### Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

---

## Våtrom: Vaskerom

### Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.



#### **Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon**

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

#### **Totalvurdering fukt**

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser svake indikasjoner på fukt.

#### **Anbefalte tiltak fukt**

Det anbefales å holde rommet under observasjon for å tidligst mulig oppdage eventuelle endringer.

### **Våtrom: Bad sokkel**

#### **Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk**

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer.

#### **Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

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

#### **Totalvurdering av sanitær og ventilasjon**

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

Det er ikke etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosettet, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

#### **Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

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

## **Bygningsdeler med TG-IU**

### **Loft (konstruksjonsoppbygging)**

#### **Totalvurdering**

Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater.

#### **Anbefalte tiltak**

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er ikke samsvar mellom godkjente byggetegninger og faktiske forhold.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Tidligere tilstandsrapport sier at ferdigattest på tilbygg fra 1984 er framvist av tidligere eier.

Ferdigattest på opprinnelig bolig er ikke framvist.

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarsler.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**15.5.2023**

Rapportdato  
**31.5.2023**

### Hjemmelshavere

Navn: Eystein Utheim

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: Steinkjer Tomteselskap AS

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: Damir AS

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Ikke mottatt egenerklæring.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Tommy Berg

Telefon: 41301188

Firma: Norconsult AS

Dato: 31.5.2023

Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer

Epost: tommy.berg@norconsult.com

Norconsult 

Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

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: Øvre Sørliveg 11 A, 7712 Steinkjer

Kommunenr: 5006

Gårdsnr: 96

Bruksnr: 304

Festnr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: 1971 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bygg.

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket er flatt og tekket med asfaltpapp. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

| År   | Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| 2023 | Nye vannledninger til vaskerom og bad 2. etasje. Utført av Caverion. Alt av elektrisk er nytt, bortsett fra noen punkter på kjøkkenet. Utført av Elman. Varmefolie på gulv i kjellerstue. Utført av Elman.                                                                                                                                                                      | Ja                                            |
| 2023 | Stort sett alle overflater, med noen unntak, er renoverte/byttet ut. Byttet innredning på bad nede. Etablering av nytt bad i 2. etasje. Gulvbelegg lagt av Malermester Bjørås, tømrerarbeid som egeninnsats. Flere av vinduene i 2. etasje er nye, samt ny balkongdør. Det er også byttet et vindu på soverom nede. Etablering av takoverbygd terrasse/inngangsparti 1. etasje. | Nei                                           |



## 5. Arealinformasjon

### Hovedarealer

| Etasje        | BRA        | P-ROM      | S-ROM    | Beskrivelse P-Rom                                             | Beskrivelse S-Rom |
|---------------|------------|------------|----------|---------------------------------------------------------------|-------------------|
| U. etasje     | 92         | 83         | 9        | Entre, kontor, 2 soverom, bad, vaskerom, gang og kjellerstue. | Bod               |
| 1. etasje     | 94         | 94         | 0        | Entre, bad, 2 soverom, kjøkken og stue.                       |                   |
| <b>Totalt</b> | <b>186</b> | <b>177</b> | <b>9</b> |                                                               |                   |

### Kommentar til arealberegning

Utover ovennevnte areal er det en utebod utenfor sokkeletasje på ca 2 m2 og en utebod utenfor 1. etasje på ca 11 m2.



## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

TG-2

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type grunnmur?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ja               |
| Drenering opplyses å være skiftet i 2007 - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bolig.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                  |
| Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ukjent           |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Nei              |
| Det bemerkes at grunnmursplast bare stedvis er synlig over terreng.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                  |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei              |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Ja               |
| Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.                                                                                                                                                                                                                                           |                  |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nei              |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Nei              |
| Det bemerkes likevel at det er utkast på bakken fra balkong.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |
| Totalvurdering av drenering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
| Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Boligen er oppført på et tidspunkt hvor det ikke ble benyttet fuktsikring under kjellergulv og fundamenter på samme måte som i dag. Det vil derfor være påregnelig at konstruksjoner mot grunn trekker fukt og får forhøyede fuktverdier. |                  |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ja               |
| Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                  |
| For videre omtale se "rom under terreng"                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                  |

### 6.2 Grunnmur og fundament

TG-1

|                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/underetasje |
|-------------------------|------------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                       |                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Type byggegrunn                                                                                                                                                                                                                       | Byggegrunn av leirholdige masser |
| Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bolig.                                                                                                                                                                                 |                                  |
| Type grunnmur i kjeller                                                                                                                                                                                                               | Betong                           |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?                                                                                                                                                                                             | Nei                              |
| Tidligere eier har opplyst om at det i overgangen mellom opprinnelig del og tilbygg er en sprekk i grunnmuren, sprekken ble tettet i 1985 og er i dag ikke synlig over bakken - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bolig. |                                  |

## 6.3 Støttemur

TG-2

|                                                                                                                      |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                                                          |     |
| Støttemur oppført i naturstein.                                                                                      |     |
| Støttemur oppført i betong.                                                                                          |     |
| Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?                                                                           | Ja  |
| Det registreres sprekker/ setnings-skader i den støpte forstøtningsmuren.                                            |     |
| Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?                                                   | Nei |
| Totalvurdering av støttemur                                                                                          |     |
| Det registreres sprekker/skader i støttemur. Skader kan ha flere årsaker som for eksempel belastninger og setninger. |     |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                               | Ja  |
| For å kartlegge om skaden er under utvikling må observasjon over tid foretas.                                        |     |

## 6.4 Rom under terreng

TG-2

|                                                                                       |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Type rom under terreng                                                                | Innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                            | Ja       |
| Underetasjen er i stor grad nylig renoveret.                                          |          |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?        | Nei      |
| Det er foretatt målinger med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte murflater i bod. |          |

|                                                                                                                                                                                                                                         |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)                                                                                                                                                                   | Ja |
| Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.                                                                                                                                                                |    |
| Er oppholdsrom manglende ventilert?                                                                                                                                                                                                     | Ja |
| Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.                                                                                                                                |    |
| Totalvurdering av rom under terreng                                                                                                                                                                                                     |    |
| Fundamenter og kjellergulv er med bakgrunn i byggeår og byggemetode på oppføringstidspunktet etablert direkte mot grunnmasser uten isolasjon og grunnmursplast. Det vil derfor være påregnelig at kjellergulv og grunnmur trekker fukt. |    |
| Tilbygg er av nyere dato og har etablert grunnmursplast.                                                                                                                                                                                |    |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                  | Ja |
| Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.                                                                                            |    |

## 6.5 Balkong, terrasse, platting

TG-2

|                                                                                                                                                 |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Type                                                                                                                                            | Balkong |
| Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.                                                                                       |         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                          | Ukjent  |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                                            | Nei     |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                                                 | Nei     |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                                       | Ja      |
| Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.                                                          |         |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?                 | Ja      |
| Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd. |         |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                                  | Ja      |
| Balkongen er teknet med sinkplater.                                                                                                             |         |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?                                                                           | Nei     |

|                                                                                                 |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Totalvurdering av balkong, terrasse, platting                                                   |    |
| Kombinasjon av alder og materiale tilsier at det kan være behov for tiltak.                     |    |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                          | Ja |
| Det anbefales å holde terrassen under oppsikt for å avdekke om det skulle bli behov for tiltak. |    |

## 6.6 Balkong, terrasse, platting: Inngangsparti.

TG-2

|                                                                                                                               |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Type                                                                                                                          | Balkong |
| Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.                                                                     |         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                        | Ja      |
| Etablert i 2023.                                                                                                              |         |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?                                                                          | Nei     |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                                               | Nei     |
| Er det krav til rekkverk?                                                                                                     | Ja      |
| Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.                                        |         |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja      |
| Rekkverket blir målt til 90 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.                                                  |         |
| Er balkong / terrassen teknet?                                                                                                | Nei     |
| Totalvurdering av balkong, terrasse, platting                                                                                 |         |
| Rekkverk er for lavt.                                                                                                         |         |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                        | Ja      |
| For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm.                                                  |         |

## 6.7 Vinduer og dører: Fra 1980 til og med 2002

TG-2

|                           |
|---------------------------|
| Beskrivelse               |
| Vinduer med 2-lags glass. |
| Vinduer med 3-lags glass. |

|                                                                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                         | Ja  |
| Vinduer har datostempling fra 1980 til 2002.                                                                   |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                                                   | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                                                   | Ja  |
| Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.                                                 |     |
| Karmen er værslitte.                                                                                           |     |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                                              | Nei |
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                   | Ja  |
| Omrammingsbord går helt ned på beslag.                                                                         |     |
| Totalvurdering av vinduer og dører                                                                             |     |
| TG 2 er satt med bakgrunn i alder (isolerglass over 30år) og det vil være risiko for at vindusglass punkterer. |     |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                         | Ja  |
| Overflatebehandlinger må påregnes.                                                                             |     |

## 6.8 Vinduer og dører: Av nyere dato

TG-1

|                                                                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse                                                                      |     |
| Vinduer med 2-lags glass.                                                        |     |
| Ytterdør i malt utførelse i 1. etasje.                                           |     |
| Ytterdør i sokkel, og terrassedør i 1. etasje med glass.                         |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                           | Ja  |
| 4 like vinduer på stue med datostempling 2007.                                   |     |
| Forøvrig vinduer med datostempling 2021, men opplyst kjøpt og montert nå i 2023. |     |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                     | Nei |
| Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?                     | Ja  |
| Noe antydning til værslitasje på vinduer fra 2007.                               |     |
| Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?                | Nei |



|                                                                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?                                 | Ja |
| Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag.                                                               |    |
| Det var ikke godt tettet i overkant av vinduer på balkong på befaringsdagen, dette har eier rettet opp i nå. |    |
| Totalvurdering av vinduer og dører                                                                           |    |
| Bemerket forhold ifm værslitasje gis TG-2, og overflatebehandling anbefales.                                 |    |

## 6.9 Yttervegger

TG-2

|                                                                                                                                                                                                                                              |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type fasade                                                                                                                                                                                                                                  | Stående kledning, Murpuss |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                       | Ja                        |
| Boligen er tilbygd, og noe kledning er skiftet ifm vindusbytter.                                                                                                                                                                             |                           |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?                                                                                                                                                                                            | Ja                        |
| Noe stedvis oppsprukket kledning.                                                                                                                                                                                                            |                           |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?                                                                                                                                                                                     | Ja                        |
| Kledningen er stedvis værslitt.                                                                                                                                                                                                              |                           |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen?                                                                                                                                                                                              | Ja                        |
| Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.                                                                                                                                             |                           |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?                                                                                                                                                                                   | Nei                       |
| Totalvurdering av yttervegger                                                                                                                                                                                                                |                           |
| Det registreres stedvis værslitt/oppsprukket trekledning.                                                                                                                                                                                    |                           |
| Fasaden mangler overflatebehandling på kuttflater der det tidligere var en balkong.                                                                                                                                                          |                           |
| Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering. |                           |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                                       | Ja                        |
| Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.                                                                                                                                                                                    |                           |
| Utbedring av sprekker og skader i fasadene må utføres.                                                                                                                                                                                       |                           |
| Stedvis overflatebehandling må påregnes.                                                                                                                                                                                                     |                           |

|                                                                                                                             |                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Tilgjengelighet                                                                                                             | Ikke tilgjengelig |
| Totalvurdering av loft (konstruksjonsoppbygging)                                                                            | TG-IU             |
| Takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon. Kontrollen begrenser seg til en visuell besiktigelse av innvendige overflater. |                   |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                      | Ja                |
| Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.                                                                |                   |

|                                                                                                   |               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Type                                                                                              | Metall, Plast |
| Stort sett metallrenner og nedløp. Nedløp fra balkong er i plast.                                 |               |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                 | Ja            |
| Storparten av renner og nedløp er skiftet i 2007.                                                 |               |
| Renne på balkong er fra byggeåret.                                                                |               |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                                                           | Nei           |
| Det var pent vær på befaringsdagen, så eventuelle drypplekkasjer ville ikke vært mulig å oppdage. |               |
| Totalvurdering av renner og nedløp                                                                |               |
| Renne fra byggeåret gis TG-2.                                                                     |               |

|                                                                                                     |         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Takkonstruksjon                                                                                     | Pulttak |
| Inspisert fra                                                                                       | På tak  |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?                | Ja      |
| Det registreres noe svikt ved gangbelastning noe som antas å skyldes stor avstand mellom takstoler. |         |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?               | Nei     |
| Det opplyses om at utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.        |         |

#### Totalvurdering av takkonstruksjon

Det registreres noe svikt i takflaten når man går på den.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales.

## 6.13 Taktekking

TG-2

Type tekking

Papp

Inspisert fra

På tak

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Ny taktekking og vindskebelslag fra 2007. Det opplyses om at det ligger 4 lag papp på det meste av taket, og 3 lag på tilbygget.

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

Ja

Det registreres mose i randsoner på taket.

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

Ja

Det er observert rustdannelse og lakkavskallinger på beslag.

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

Nei

#### Totalvurdering av taktekking

Det registreres mosegroing på taket. Dette reduserer levetiden på tekkingen, men kan lett fjernes med en kost

Det er skader ved beslagsløsninger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ja

Påviste punkter anbefales utbedret.

## 6.14 Utstyr på tak

TG-0

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Nei

|                                                                   |              |
|-------------------------------------------------------------------|--------------|
| Type                                                              | Trebjelkelag |
| Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.            |              |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Nei          |
| Totalvurdering av etasjeskille og gulv på grunn                   |              |
| Det registreres et avvik i horisontalplanet på stuen på 13 mm.    |              |

|                                                                                                                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Type pipe                                                                                                                                                                                                                    | Tegl      |
| Tidligere eier opplyste om at pipa ble renoverert med etablering av nytt innvendig stålrør i 2022, og at ny rentbrennende ovn i sokkel ble montert samtidig. Opplysninger hentet fra tidligere tilstandsrapport samme bolig. |           |
| Er det montert ildsted?                                                                                                                                                                                                      | Ja        |
| Type ildsted                                                                                                                                                                                                                 | Vedovn    |
| Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?                                                                                                                                                                  | Nei       |
| Ikke relevant etter renovering av pipe.                                                                                                                                                                                      |           |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?                                                                                                                                  | Nei       |
| Skorstein over tak er inspisert fra:                                                                                                                                                                                         | Fra taket |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?                                                                                                                                                                       | Ja        |
| Det er rust i beslag rundt pipa.                                                                                                                                                                                             |           |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?                                                                                                                                                                           | Nei       |
| Totalvurdering av ildsted/skorstein                                                                                                                                                                                          |           |
| Pipebeslag er skadet.                                                                                                                                                                                                        |           |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                       | Ja        |
| Utbedring av pipebeslag over tak anbefales.                                                                                                                                                                                  |           |

|                                                                |     |
|----------------------------------------------------------------|-----|
| Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? | Nei |
|----------------------------------------------------------------|-----|

|              |          |
|--------------|----------|
| Type avtrekk | Mekanisk |
|--------------|----------|

|                                     |     |
|-------------------------------------|-----|
| Er det registrert avvik på avtrekk? | Nei |
|-------------------------------------|-----|

## 6.18 Lovlighet

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |
|--------------------------------------------------------------------------|----|

Det er ikke samsvar mellom godkjente byggetegninger og faktiske forhold.

|                                                                                                                 |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Ja |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Boligen er bygd før 1985, og det var ikke krav til brannskille på loft mellom boenheter på oppføringstidspunktet.

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Ja |
|--------------------------------------------------------------|----|

Tidligere tilstandsrapport sier at ferdigattest på tilbygg fra 1984 er framvist av tidligere eier.

Ferdigattest på opprinnelig bolig er ikke framvist.

|                                                                  |     |
|------------------------------------------------------------------|-----|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
|------------------------------------------------------------------|-----|

|                                                                               |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Manglende røykvarsler |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|

Det mangler røykvarsler.

|                                                              |     |
|--------------------------------------------------------------|-----|
| Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år? | Nei |
|--------------------------------------------------------------|-----|

## 6.19 Trapp

|             |
|-------------|
| Beskrivelse |
|-------------|

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår. Trappen er renovert med laminat på inntrinn.

|                            |     |
|----------------------------|-----|
| Er det manglende rekkverk? | Nei |
|----------------------------|-----|

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Er høyden på rekkverk under 90cm? | Nei |
|-----------------------------------|-----|

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Er åpninger i rekkverk over 10cm? | Nei |
|-----------------------------------|-----|



|                                                                                 |     |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?                                         | Nei |
| Mangler håndløper i trappeløp?                                                  | Ja  |
| Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.     |     |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?                               | Nei |
| Totalvurdering av trapp                                                         |     |
| Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført. |     |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                          | Ja  |
| Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.                     |     |

## 6.20 Avløpsrør

TG-2

|                                                                                                                                                                                                        |       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Type avløpsrør                                                                                                                                                                                         | Plast |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                 | Ja    |
| Noe nye avløpsrør i forbindelse med branntilløp i underetasje. Opplyst i tidligere tilstandsrapport.                                                                                                   |       |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?                                                                                                                                                           | Nei   |
| Er det sen avrenning fra tappested?                                                                                                                                                                    | Ja    |
| Det registreres sen avrenning i vask på kjøkken.                                                                                                                                                       |       |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?                                                                                                                                                         | Nei   |
| Stakeluke påvist i vaskerom.                                                                                                                                                                           |       |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                           | Ja    |
| Avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.                                                                                                          |       |
| Totalvurdering av avløpsrør                                                                                                                                                                            |       |
| Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.                                                                                                                     |       |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                 | Ja    |
| Utbedring av sen avrenning fra vask på kjøkken anbefales utbedret. Det ble ut over det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. |       |

|                                                                                                                                                                                                                               |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Type anlegg                                                                                                                                                                                                                   | Kobber, Rør i rør system |
| Deler av anlegget er oppgradert ifm etablering av bad i 1. etasje og oppussing av vaskerom.                                                                                                                                   |                          |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                             | Ja                       |
| Alle utvendige og innvendige vannledninger ble skiftet i 2004. Opplyst i tidligere tilstandsrapport fra samme bolig.                                                                                                          |                          |
| Er det etablert fordelerskap?                                                                                                                                                                                                 | Åpen rørfordeling        |
| Det er ikke etablert fordelerskap. Rørfordeling er synlig på vaskerom.                                                                                                                                                        |                          |
| Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?                                                                                                                                                                  | Ja                       |
| Det er ikke kontrollert avrenning til avløp eller sluk og skader vil kunne oppstå ved lekkasjer fra rørfordeling.                                                                                                             |                          |
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                                                                                                                                    | Nei                      |
| 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                      |
| Totalvurdering av vannledninger                                                                                                                                                                                               |                          |
| Det mangler kontrollert avrenning av eventuelt lekkasjevann fra åpen rørfordeling til sluk/avløp. Ut over det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå.. |                          |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                                                                                                                                        | Ja                       |
| Det anbefales å etablere et Wathergard-system som stenger vannet ved en eventuell lekkasje fra åpen rørfordeling.                                                                                                             |                          |

|                                                                                                                                                                          |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                                                                                | Nei              |
| Type sikringer                                                                                                                                                           | Automatsikringer |
| Type anlegg                                                                                                                                                              | Delvis skjult    |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                   | Ja               |
| Det meste av anlegget er skiftet ut i 2023                                                                                                                               |                  |
| 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?                                                                                                                                          | Nei              |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                                                                                      | Nei              |
| Deksel er montert så undertegnede kan ikke si med sikkerhet om gjennomføringer er tette, men det antas at de er det da anlegget stort sett er nytt.                      |                  |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?                                                                                                                             | Ikke besvart     |
| Stort sett nytt anlegg, og eier bor ikke i boligen.                                                                                                                      |                  |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?                                                                                            | Ikke besvart     |
| Stort sett nytt anlegg og eier bor ikke i boligen.                                                                                                                       |                  |
| Totalvurdering av elektrisk                                                                                                                                              |                  |
| Anlegget er stort sett helt nytt og dokumentasjon foreligger. Eventuelle feil på gjenstående eldre deler av anlegget ville blitt oppdaget under renovering/oppgradering. |                  |

|                    |
|--------------------|
| Plassering bereder |
| Vaskerom           |

|                                              |                                |
|----------------------------------------------|--------------------------------|
| Fundament                                    |                                |
| Liten oppbygd sokkel.                        |                                |
| Årstall                                      |                                |
| 2020                                         |                                |
| Størrelse                                    |                                |
| 200 liter                                    |                                |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Nei                            |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?   | Ikke relevant, fast tilkobling |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?       | Nei                            |
| Er bereder over 20 år?                       | Nei                            |

## 6.24 Ventilasjon

TG-2

|                                                                                                         |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Type ventilering                                                                                        | Naturlig ventilasjon |
| Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.                                                    |                      |
| Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.                                                        |                      |
| Totalvurdering av ventilasjon                                                                           |                      |
| Flere rom mangler klaffventiler på yttervegg og har ikke tilfredsstillende ventilering.                 |                      |
| Det er manglende tilluftspalte ved dører slik at ventileringen av boenheten ikke fungerer som tiltenkt. |                      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales                                                  | Ja                   |
| Tilluftspalte ved dører anbefales etablert for optimal ventilering.                                     |                      |
| Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert.                                                          |                      |

## 6.25 Våtrom: Bad 1. etasje

### Overflate

|                                            |
|--------------------------------------------|
| Beskrivelse av overflate                   |
| Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ja    |
| Bedet er etablert i 2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |       |
| 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   |
| Totalvurdering av overflater                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | TG-1  |
| <p>På befaringen ble det bemerkt at fuge mellom sokkellist og våtromsplater bør utbedres noe i våtsone. Noen små glipper/hull. Dette har huseier nå informert om at et utbedret.</p> <p>Det er ikke fuget mellom sokkellist og våtromsplater utenfor dusjonen.</p> <p>Det registreres stedvis noe ujevne mellomrom mellom sokkellist og våtromsplater.</p> |       |
| <b>Membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |       |
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Nei   |
| Type sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Plast |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                                                                                                                                                                                                                                                                              | Nei   |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                                                                                                                                                                                                                                                                          | 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   |
| Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | TG-0  |

#### Sanitær og ventilasjon



|                                                                                |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Beskrivelse                                                                    |                  |
| Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, og en dusjnisje.    |                  |
| Type ventilering                                                               | Mekanisk avtrekk |
| Rommet har ingen tilluft.                                                      |                  |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                                              | Ja               |
| Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.                  |                  |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                         | Nei              |
| Er det innebygd sistene til klosett?                                           | Ja               |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?               | Nei              |
| Det er ikke fuget mellom innkassing og gulv så lekkasjevann vil bli synlig.    |                  |
| Totalvurdering av sanitær og ventilasjon                                       | TG-2             |
| Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.                 |                  |
| Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon                                        | Ja               |
| Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. |                  |

#### Fuktmåling

|                                                                                             |      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                             | Nei  |
| Hulltaking er vurdert som unødvendig fordi våtrommet ikke har vært i bruk etter etablering. |      |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?                     | Nei  |
| Badet er ikke tatt i bruk.                                                                  |      |
| Totalvurdering fukt                                                                         | TG-0 |
| Badet er ikke tatt i bruk.                                                                  |      |

#### Dokumentasjon

|                                                          |     |
|----------------------------------------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                                   | Nei |
| Det ble fremlagt dokumentasjon med bilder fra rørlegger. |     |
| Samsvarserklæring på el-anlegget er fremlagt.            |     |
| Dokumentasjon fra maler er fremlagt.                     |     |
| Tømrerarbeid er utført som egeninnsats.                  |     |

## Overflate

|                                                                                |      |
|--------------------------------------------------------------------------------|------|
| Beskrivelse av overflate                                                       |      |
| Belegg på gulv og panelplater på vegger.                                       |      |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Ja   |
| Nye takesplater og nye panelplater montert i 2023.                             |      |
| Våtromsbelegg på gulv antas å være fra oppussing forrige eier gjorde i 2006.   |      |
| 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?                               | 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  |
| Totalvurdering av overflater                                                   | TG-1 |

## Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                                                 |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                                                           | Nei       |
| Type sluk                                                                                                                       | Støpejern |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                                                   | Nei       |
| Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?                                               | Nei       |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?                              | Nei       |
| Det bemerkes likevel at det er panelplater av mdf på vegg bak utslagsvask. Disse platene tåler ikke fukt, så vannsøl må unngås. |           |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?                                           | Nei       |
| Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk                                                                                   | TG-1      |

## Sanitær og ventilasjon

|                                                                                                                                                                                                      |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                          |          |
| Av utstyr er det etablert utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.                                                                                                                                    |          |
| Type ventilering                                                                                                                                                                                     | Naturlig |
| Rommet har ingen tilluft.                                                                                                                                                                            |          |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                               | Nei      |
| Er det innebygd sistene til klosett?                                                                                                                                                                 | Nei      |
| Totalvurdering av sanitær og ventilasjon                                                                                                                                                             | TG-2     |
| Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. |          |
| Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.                                                                                                                                       |          |
| Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon                                                                                                                                                              | Ja       |
| Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.                                                                                                                       |          |
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.                                                                                                                                                           |          |

## Fuktmåling

|                                                                                                                                               |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                                                                                               | Nei  |
| På grunn av bygningsmessige hindringer er det ikke mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.                                              |      |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?                                                                       | Ja   |
| Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser svake indikasjoner på fukt. |      |
| Totalvurdering fukt                                                                                                                           | TG-2 |
| Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser svake indikasjoner på fukt. |      |
| Anbefalte tiltak fukt                                                                                                                         | Ja   |
| Det anbefales å holde rommet under observasjon for å tidligst mulig oppdage eventuelle endringer.                                             |      |

## Dokumentasjon

|                        |     |
|------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon | Nei |
|------------------------|-----|

## Overflate

|                                                                                             |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Beskrivelse av overflate                                                                    |                                           |
| Flislagt gulv og vegg.                                                                      |                                           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                      | Ja                                        |
| Rommet er oppgradert i 2005 av tidligere eier. Nåværende eier har byttet servantskap.       |                                           |
| 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?                          | Ja                                        |
| Det registreres bom i en flis ved dør.                                                      |                                           |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?              | Nei                                       |
| Er det registrert knirk i gulvet?                                                           | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |
| Totalvurdering av overflater                                                                | TG-1                                      |
| Bemerket forhold med bom i 1 flis ved dør gis TG-2.                                         |                                           |

## Membran, tettesjikt og sluk

|                                                                                                |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?                          | Nei       |
| Sluk er under dusjkabinett.                                                                    |           |
| Type sluk                                                                                      | Støpejern |
| Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?                  | Ja        |
| Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). |           |
| 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?                                            | Ja          |
| Slukløsning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.                                                     |             |
| <b>Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                             | <b>TG-2</b> |
| Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av membran i sluket. Gulvet kan derfor være utsatt for lekkasjer. |             |
| <b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>                                                                              | <b>Ja</b>   |
| Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.                                                                   |             |
| Det anbefales å fortsatt bruke et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.                          |             |

### Sanitær og ventilasjon

|                                                                                                                                                                                                    |                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| <b>Beskrivelse</b>                                                                                                                                                                                 |                 |
| Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, badekar og et dusjkabinett.                                                                                                             |                 |
| <b>Type ventiler</b>                                                                                                                                                                               | <b>Naturlig</b> |
| 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              |
| Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.                        |                 |
| <b>Totalvurdering av sanitær og ventilasjon</b>                                                                                                                                                    | <b>TG-2</b>     |
| Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillers forskriften ved byggeåret. |                 |
| Det er ikke etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuelle lekkasjer fra innebygget sistene til klosett, og det er ikke forevist noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.          |                 |
| <b>Anbefalte tiltak sanitær og ventilasjon</b>                                                                                                                                                     | <b>Ja</b>       |
| Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.                                                                                                                                                         |                 |
| Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten dreksåpning.                                                                                                  |                 |

### Fuktmåling

|                                                                       |    |
|-----------------------------------------------------------------------|----|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?                       | Ja |
| Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. |    |

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Det informeres om at hulltaking er foretatt mot dusjsone, men det brukes et dusjkabinett så måling bør ta's på nytt om man slutter å bruke dusjkabinett.

Totalvurdering fukt

TG-0

#### Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

### 6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.31 Varmesentral

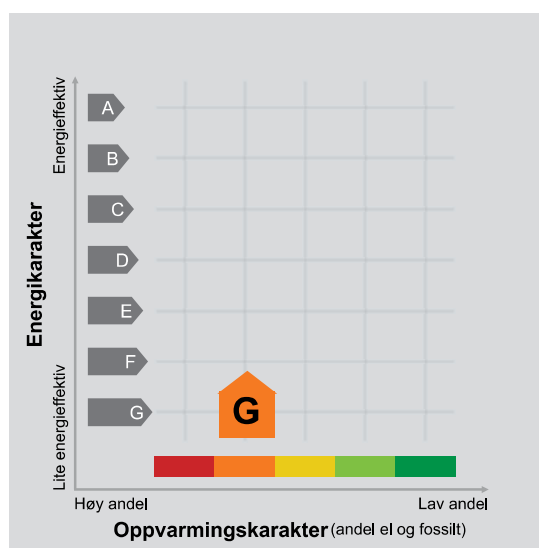
Tilgjengelighet

Ikke relevant



# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Øvre Søriveg 11A                     |
| Postnummer        | 7712                                 |
| Sted              | STEINKJER                            |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Gårdsnummer       | 96                                   |
| Bruksnummer       | 304                                  |
| Seksjonsnummer    | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 10781779                             |
| Bruksenhetsnummer |                                      |
| Merkenummer       | 5e7fb7b8-db7d-4fea-8501-92151d0b20b1 |
| Dato              | 16.05.2023                           |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

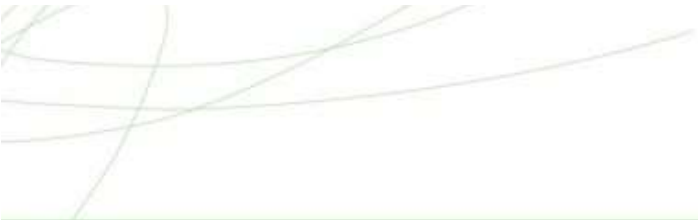
**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Redusér innnetemperaturen**

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

|                                 |          |
|---------------------------------|----------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Småhus   |
| <b>Bygningstype:</b>            | Rekkehus |
| <b>Byggeår</b>                  | 1971     |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre      |
| <b>BRA:</b>                     | 186      |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 2        |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei      |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei      |

### Teknisk installasjon

|                    |                      |
|--------------------|----------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Elektrisk<br>Ved     |
| <b>Ventilasjon</b> | Naturlig ventilasjon |



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Søriveg 11A  
Postnr/Sted: 7712 STEINKJER  
Bolignr:  
Dato: 16.05.2023 14:13:10  
Energimerkenr: 5e7fb7b8-db7d-4fea-8501-92151d0b20b1

Gårdsnr: 96  
Bruksnr: 304  
Seksjonsnr: 0  
Festenr: 0  
Bygningsnr: 10781779

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 3: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 4: Fyr riktig med ved

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

### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### **Tiltak 9: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 10: Slå el.apparater helt av**

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

### **Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 19: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom**

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



**Tiltak 21: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 22: Isolering av gulv mot grunn**

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

## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                                   |            |     |          |   |             |   |
|----------|-----------------------------------|------------|-----|----------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 96                                | Bruksnr:   | 304 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Øvre Sørliveg 11A, 7712 STEINKJER |            |     |          |   |             |   |
| Dato:    | 03.05.2023                        | Målnummer: |     |          |   |             |   |

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

|                                                    |                          |                                     |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
|                                                    | Ja                       | Nei                                 |
| Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| I tilfelle ja, hvilke?                             |                          |                                     |
| Dato for siste kontroll av anlegget:               | 10.03.2003               |                                     |
| Merknader:                                         |                          |                                     |



Steinkjer kommune



## **TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN**

**GnrBnr:** 96/304/0/0

**Adresse:** Øvre Sørliveg 11 A

| <b>Tilknyttet kommunalt:</b> | <b>JA</b> | <b>NEI</b> |
|------------------------------|-----------|------------|
| Vann                         | X         |            |
| Avløp                        | X         |            |

Hvis Steinkjer Kommune ikke har registrert at eiendommen er tilknyttet kommunalt vann og/eller avløp, må dette innrapporteres omgående.

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

For nærmere opplysninger om tilknytningen, ta kontakt med Vann og Avløpsetaten, 74 16 90 00 eller via [postmottak@steinkjer.kommune.no](mailto:postmottak@steinkjer.kommune.no)



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 96

Bnr: 304

Adresse: Øvre Sørliveg 11 A

|                            |                   |           |                                         |        |
|----------------------------|-------------------|-----------|-----------------------------------------|--------|
| <b>VANNAVGIFT - FAST</b>   | Kr.               | 1 144,00  |                                         |        |
| Forbruksgebyr måler        | Kr.               | 2 244,00  | Basert på siste års forbruk             | 136 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert    | Kr.               | 0,00      | Basert på reg. bruksareal               | 0 m2   |
| <b>AVLØPSAVGIFT - FAST</b> | Kr.               | 1 186,00  |                                         |        |
| Forbruksgebyr måler        | Kr.               | 3 023,28  | Basert på siste års forbruk             | 136 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert    | Kr.               | 0,00      | Basert på reg. bruksareal               | 0 m2   |
| <b>SEPTIKTØMMING:</b>      | Kr.               | 0,00      |                                         |        |
| <b>RENOVASJONSAVGIFT:</b>  | Kr.               | 2 770,00  |                                         |        |
|                            | Kr.               |           |                                         |        |
|                            | SUM eks. mva. Kr. | 10 367,28 |                                         |        |
|                            | 25% mva. Kr.      | 2 591,82  |                                         |        |
|                            | SUM inkl. mva.    | 12 959,10 |                                         |        |
| <b>EIENDOMSSKATT:</b>      | Kr.               | 6 438,00  | Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt |        |
| <b>FESTEAVGIFT:</b>        | Kr.               | 2 793,00  | Det beregnes ikke mva. av festeavgift   |        |
|                            |                   |           |                                         |        |
|                            | Sum pr. år Kr.    | 22 190,10 |                                         |        |

Vannmålerstand pr 01.01.2023:

3049 m3

Målerstanden er stipulert pga manglende avlesning

Totalt utfakt. forskudd 2023:

45 m3

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

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

[vannmaler@steinkjer.kommune.no](mailto:vannmaler@steinkjer.kommune.no)



# Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 09.05.2023

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 7128043  
Kommune: 5006 Steinkjer  
Gårdsnr: 96  
Bruksnr: 304  
Adresse: Øvre Sørliveg 11A, 7712 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

|               |          |                                       |                             |
|---------------|----------|---------------------------------------|-----------------------------|
| Siste feiing: | 05.03.21 | Feihyppighet:                         | Kategori 1, høy sotdannelse |
|               |          | Eier har ikke tilrettelagt for feiing | 27.02.23                    |
| Siste tilsyn: | 16.11.21 | Neste tilsyn:                         | 2026                        |

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul F162 i kjellergang.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 765.- inkl.mva.

Avvik eller anmerkninger som er registrert, skal nå være lukka. Eier har sendt tilbakemelding om at skorsteinen skulle rehabiliteres i 2022. Om dette er utført, er ikke bekreftet.

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: 02.05.2023

## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

|            |                                  |          |    |          |     |          |  |             |  |
|------------|----------------------------------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|--|
| Kommunenr. | 5006                             | Gårdsnr. | 96 | Bruksnr. | 304 | Festenr. |  | Seksjonsnr. |  |
| Adresse    | Øvre Søriveg 11A, 7712 STEINKJER |          |    |          |     |          |  |             |  |

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

- ☑ Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                |                                                                                                                                                                   |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Id             | 50042018002                                                                                                                                                       |
| Navn           | Kommunedelplan Sentrum                                                                                                                                            |
| Plantype       | Kommunedelplan                                                                                                                                                    |
| Status         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                         |
| Ikrafttredelse | 25.10.2018                                                                                                                                                        |
| Bestemmelser   | - <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf</a> |
| Delarealer     | <b>Delareal</b> 438 m <sup>2</sup><br><b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse, Nåværende                                                                                 |



STEINKJER KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN  
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR. 2856/84  
JTE/tv

Hans D. Nygård  
Øvre Sørliveg 11 c

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest tilbygg på Øvre Sørliveg 11 A.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 28.3.84  
hvor Deres frue var tilstede.

./. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

Utførelsen er isamsvar med godkjennelsen.

Steinkjer, den 26. juli 1984  
For bygningssjefen

Jon Th. Eriksen  
bygn.kontr.

STEINKJER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN  
EIENDOMSFORVALTNINGEN  
HUSNEMNDA



J. NR. 3851/71

A/S Steinkjer Boligindustri,  
Steinkjer.

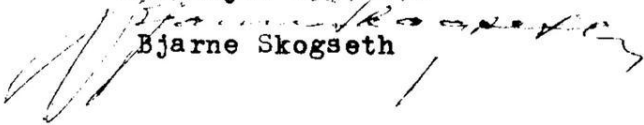
Sørliå, rekkehus, ferdigbefaring.

En viser til ferdigbefaring på rekkehusene i Sørliå 23/6 - 71 hvor byggeleder Sætrum, Bygningssjef Rossen og byggekontrollør Eriksen var til stede.

Byggearbeidene er fullført etter de godkjente planer. Det gjenstår noe utvendig planering.

Vedlagt følger ferdigattester i 2 eksemplarer for hver leilighet i rekkehusene.

Steinkjer 15/7/71

  
Bjarne Skogseth

1824/70.

Tr.

Steinkjer Boligindustri A/S,  
Steinkjer.

Rekkehus ved Øvre Sørliveg.

Deres byggemelding av 6.4.70 vedr. ovennevnte ble behand-  
let i Steinkjer Bygningsråds møte 21. april 1970 (sak 131/70),  
hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Saniteranlegget må anmeldes til byingeniøren  
i god tid før byggestart.
2. Det er ikke vist noe avtrapping mellom leilig-  
hetene i plan eller fasader . En må regne med  
at slik avtrapping blir aktuell og påkrevet, i  
alle fall for det nordligste hus.
3. Garasjer bør bygges i Boligindustriens regi, og  
samtidig med husene."

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

./. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvars-  
rett for byggearbeid".

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

Steinkjer, den 23. april 1970.

Bjarne Skogseth  
bygn. inspektør

Aasta Trøbakk  
fullm.

STEINKJER KOMMUNE  
BYGNINGSSJEFEN  
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 3889/83  
UR/gd

Hans D. Nygård  
Øvre Sørliveg 11c  
7700 Steinkjer

Tilbygg for soverom, arbeidsrom, veranda m.m.

Byggemelding med nabovarsel datert 9.5.83 er mottatt.

Tilbygget får en avstand til grense mot Skrubbhaugvegen 6 på 2,7 m. Tinglyst avtale om dette forhold datert 11.4.83 er vedlagt.

Tilbygg er på 30 m<sup>2</sup> og skal bygges i en etasje med sokkel mot nordvest. Det er ingen nye sanitærinstallasjoner.

Byggemeldingen godkjennes med følgende merknad.

Det forutsettes at nabo i rekkehuset ikke har innvendinger til at veranda får et framspring fra vegglinn mot nordvest på ca. 1 m.

Skjermvegg bør oppsettes.

Saken refereres i bygningsråd 28.juni.

De bes gi beskjed hertil for kontroll.

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

St. Bygn. råd  
Sak. nr. 527/83  
møte 28.6.

Steinkjer, den 22. juni 1983

Med hilsen

*U.R.*  
Ulf Rossen  
bygn. sjef

Gjenpart sendt: Innskog A/S, Industrivegen 1

Steinkjer Kommune

Vår referanse:  
1708230212

Vår saksbehandler:  
Lise Mortensen

Telefon:  
911 39 984

Vår dato:  
02.05.2023

**Salg av Øvre Sørliveg 11A, 7712 Steinkjer,  
gnr. 96, bnr. 304 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune  
Eier: Damir AS v/Damir Momic**

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Med henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7 (oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt) ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 2793 kroner Forfallsdato: 15.03, 15.06 og 15.09 hvert år

Neste avtalte regulering: 2031

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2021

Avtalt utløp av festekontrakten: nei

Er fester ajour med betaling av festeavgift? ☒ Ja ☐ Nei

Hvis Nei: utestående beløp \_\_\_\_\_ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? ☐ Ja ☒ Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? ☐ Ja ☒ Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? ☐ Ja ☐ Nei

Hjemmelshaver er Eystein Utheim

Er det avtalt en særskilt innløsningssum? Hvis Ja, størrelsen på denne \_\_\_\_\_ kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? \_\_\_\_\_

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny festehaver? ☒ Ja ☐ Nei

Er det avtalt overdragelsesgebyr? ☐ Ja ☒ Nei \_\_\_\_\_ kroner

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt: ☐ Ja ☒ Nei

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: \_\_\_\_\_

Bortfesteres underskrift \_\_\_\_\_

Telefonnummer 74169000/94013028 E-post jeanette.valseth@steinkjer.kommune.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen  
for Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Lise Mortensen  
Eiendomsmeglerfullmektig  
lise.mortensen@aktiv.no



# Øvre Søriveg 11A

Nabolaget Sørli - vurdert av 61 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                                    |            |        |
|------------------------------------|------------|--------|
| Øvre Søriveg<br>Linje 733          | 2 min      | 0.2 km |
| Steinkjer stasjon<br>Linje F7, R70 | 5 min      | 3.2 km |
| Namsos lufthavn                    | 1 t 14 min |        |
| Trondheim Værnes                   | 1 t 17 min |        |

## Skoler

|                                                             |        |        |
|-------------------------------------------------------------|--------|--------|
| Lø skole (1-7 kl.)<br>162 elever, 11 klasser                | 19 min | 1.4 km |
| Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)<br>498 elever, 38 klasser | 8 min  | 4.5 km |
| Egge ungdomsskole (8-10 kl.)<br>311 elever, 18 klasser      | 10 min | 6.6 km |
| Steinkjer vgs<br>750 elever, 44 klasser                     | 8 min  | 4.5 km |
| Mære landbruksskole<br>165 elever                           | 9 min  | 9.9 km |

«Stille, landlig, bra skole, ikke så langt unna byen»

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



## Kvalitet på skolene

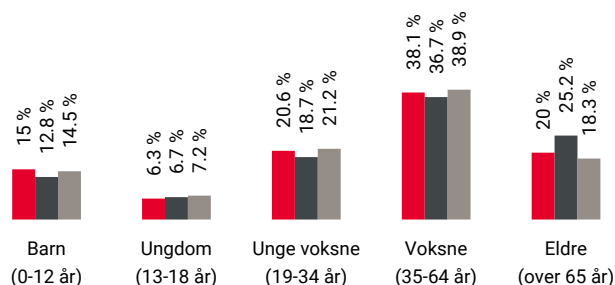
Veldig bra 86/100



## Naboskapet

Godt vennskap 78/100

## Aldersfordeling



| Område    | Personer  | Husholdninger |
|-----------|-----------|---------------|
| Sørli     | 1 243     | 544           |
| Steinkjer | 13 365    | 6 815         |
| Norge     | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                 |        |        |
|-------------------------------------------------|--------|--------|
| Lø barnehage (1-5 år)<br>73 barn                | 18 min | 1.5 km |
| Steinkjersannan barnehage (0-5 år)<br>83 barn   | 5 min  | 3.1 km |
| Studentbarnehagen Steinkjer (0-5 år)<br>18 barn | 5 min  | 3.1 km |

## Dagligvare

|                                       |        |
|---------------------------------------|--------|
| Kiwi Sannan                           | 4 min  |
| Rema 1000 Sørsia                      | 5 min  |
| Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 3.2 km |

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. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 92/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



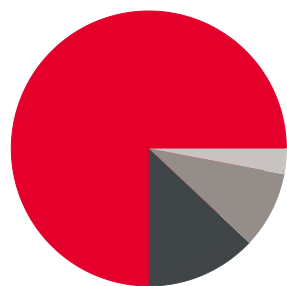
### Trafikk

Lite trafikk 89/100

## Sport

|                                    |        |   |
|------------------------------------|--------|---|
| ⚽ Frøsetåsen ballbinge             | 15 min | 🚶 |
| Ballspill                          | 1.1 km |   |
| ⚽ Lø skole                         | 15 min | 🚶 |
| Aktivitetshall, ballspill, fotball | 1.2 km |   |
| 🚴 Motus Treningssenter             | 4 min  | 🚗 |
| 🚴 3T-Steinkjer                     | 5 min  | 🚗 |

## Boligmasse



75% enebolig  
13% rekkehus  
9% blokk  
3% annet

«Godt å bo her, stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

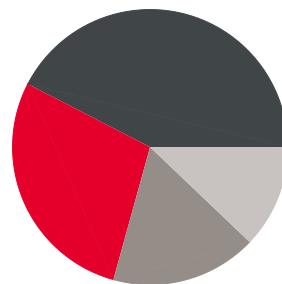
4 min 🚗



Vitusapotek Elgen

4 min 🚗

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder  
42% 6-12 år  
17% 13-15 år  
12% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

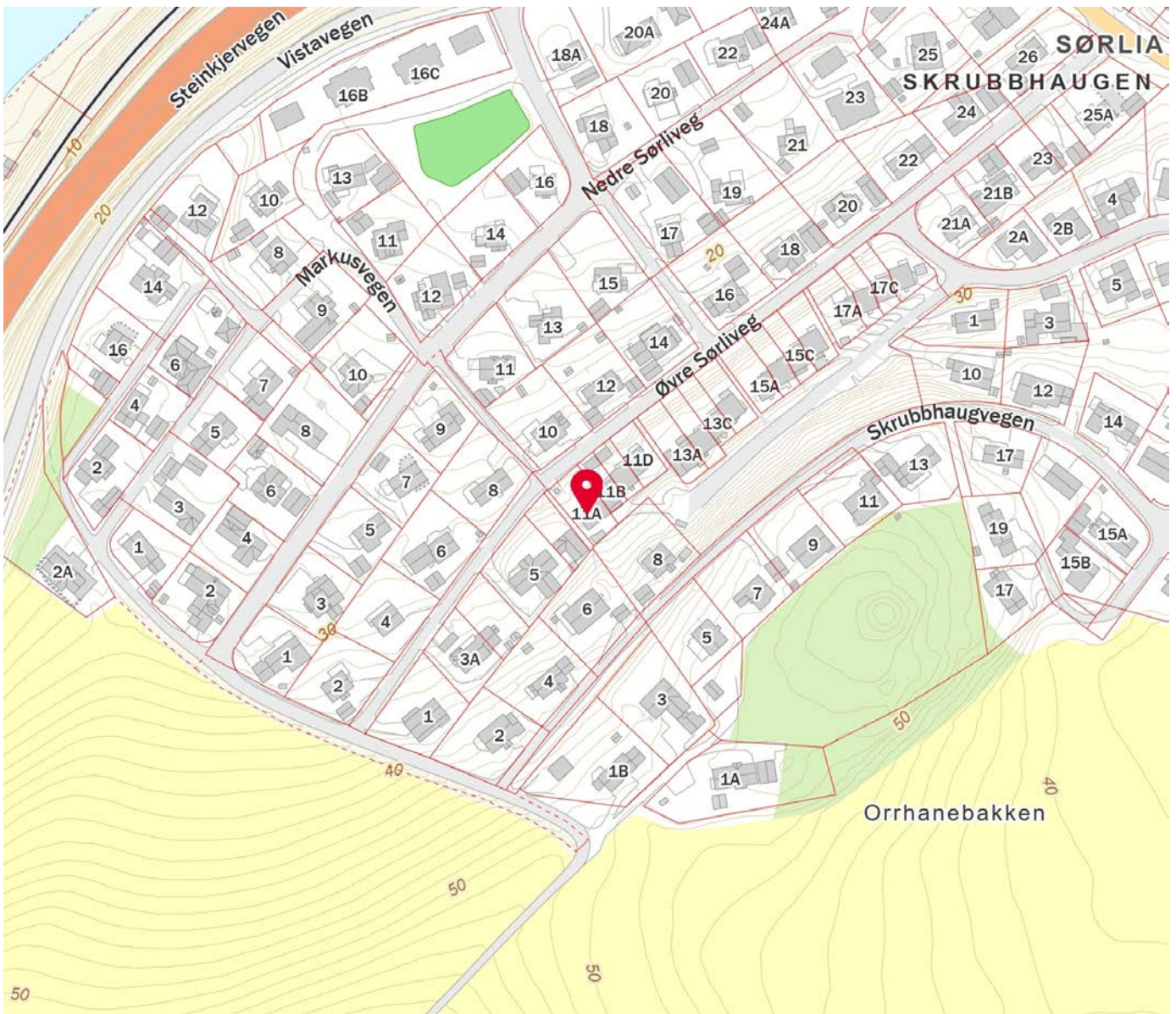
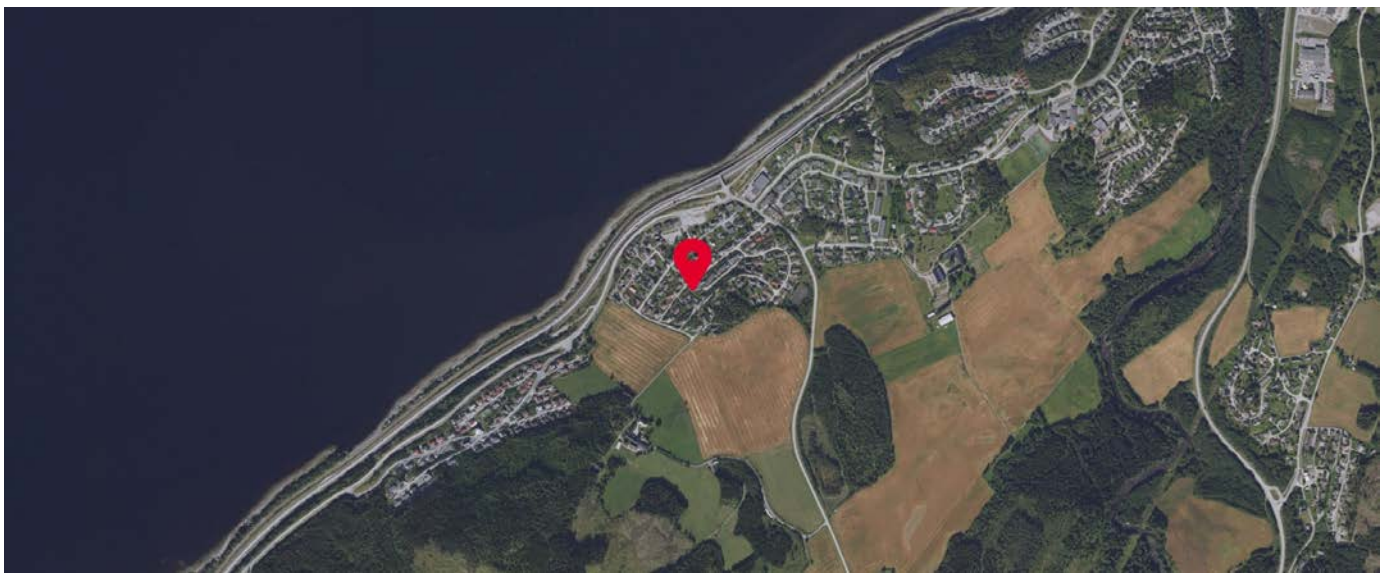
46%

■ Sørli  
■ Steinkjer  
■ Norge

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 33% | 33%   |
| Ikke gift     | 53% | 54%   |
| Separert      | 10% | 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 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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, 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 **PLUSS**

- 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.

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

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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 kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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](http://help.no)

Har du spørsmål?  
Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99  
eller epost [post@help.no](mailto: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 renoverert 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 risikopplysninger 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.

# 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:** Øvre Søriveg 11A  
7712 STEINKJER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Anders Borgsø**Oppdragsnummer:** 1708240086**Telefon:** 928 92 938  
**E-post:** anders.borgso@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.***Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

13.05.2024

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