

aktiv.



Lønnemsvegen 131, 7710 SPARBU

**Oppusset småbruk i idylliske og
naturskjønne omgivelser**



Eiendomsmegler

Georg Høin

Mobil 990 00 004

E-post georg.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 790 000,-
Omkostn.: Kr 96 100,-
Total ink omk.: Kr 3 886 100,-
Selger: Karin Malmo

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 208/332 kvm
Tomtstr.: 8718.9 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 5, bnr. 4
Oppdragsnr.: 1708250078

- Utsikt - Tomt på 8.719 m² - Garasje -Uthus/fjøs

Velkommen til Lønnemsvegen 131 - et oppusset og velholdt småbruk beliggende på Vist/Mære.

Eiendommen er på hele 8,7 mål hvorav 6,4 er dyrka mark.

Boligen er betydelig oppusset i 2017 - 2022.

- Taktekking fra 2021
- Etterisolering og bytte av bordkledning på deler av boligen samt bytte av vinduer 2020-2021
- Nytt kjøkken i 2022
- Nytt bad i 2018
- Sikringskap rehabilitert i 2017

Eiendommen ligger i landlige omgivelser, tilbaketrukket, omringet av dyrket mark og naturområder. Her ligger alt til rette for å nyte de gode sol- og utsiktsforholdene.

Fra eiendommen er det kort avstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, dagligvare og Mære landbruksskole.



Innhold

| | |
|----------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Plantegning | 42 |
| Tilstandsrapport | 46 |
| Egenerklæring | 69 |
| Energiattest | 74 |
| Kommunale avgifter | 81 |
| Kommunal tilknytning | 82 |
| El-rapport Tensio | 83 |
| Boligmappa | 85 |
| Ferdihattest | 87 |
| Bygningsskisser | 91 |
| Matrikkelrapport | 95 |
| Planrapport | 98 |
| Grunnnekart | 100 |
| Gårdskart | 101 |
| Nabolagsprofil | 102 |
| Budskjema | 111 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 208 m²

BRA - e: 124 m²

BRA totalt: 332 m²

TBA: 37 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 90 m² 4 uinnredet kjellerrom

2. etasje

BRA-i: 118 m² Vindfang, toalettrom, gang, trapperom, 2 soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken og garasje

TBA fordelt på etasje

1. etasje

37 m² Terrasse- og balkongareal

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 62 m²

2. etasje

BRA-e: 62 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Garasje har innvendig adkomst via kjeller, og er derfor medtatt som BRA-i. Denne utgjør 21 m².

Enebolig:

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

Kommentar: Boligen er registrert i matrikkelen som fritidsbolig. Det bemerkes at eiendommen i 2004 ble omregulert fra boligformål til fritidsbolig. En evt. bruksendring tilbake til boligformål er et søknadspliktig tiltak. Enkelte endringer i planløsning i 1. etasje i forhold til byggemeldte tegninger: Ett soverom er innlemmet i nytt bad. Fjernet vegg mellom stue og kjøkken. Dette anses ikke å være søknadspliktige endringer.

Uthus:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

8718.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 8 718kvm.

Tomten er opparbeidet med plen samt åker og noe skog. Se vedlagt gårdskart for nærmere info.

Ca 6,4 mål dyrka mark.

Ca 1,9 mål bebygget areal og plen

Ca 0,4 mål produktiv skog

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

Beliggenhet

Småbruk beliggende på Vist/Mære. Fra eiendommen er det kort avstand til skole, barnehage, idrettsanlegg, og dagligvare. Det nevnes også at populære Mære landbruksskole ligger i kort avstand. Det er i tillegg flotte turområder i nærheten. Beliggenheten passer også perfekt for de som pendler siden E6 ikke ligger langt unna. Det er også busstopp like over broen.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningskilt under visning.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Mære barnehage (1-5 år)

Sandvollan barnehage (1-5 år)

Lø barnehage (1-5 år)

Skoler:

Mære skole (1-7 kl.)

Lø skole (1-7 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Egge ungdomsskole (8-10 kl.)

Mære landbruksskole

Steinkjer vgs.

Offentlig kommunikasjon

Buss: Garberg, Linje 455, 640, 722, 723

Tog: Sparbu stasjon, Linje R70

Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Takst Midt AS/Jan Inge Kristiansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss kjeller. Boligen har grunnmur av lettklinker og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning, liggende kledning på deler av fasader.

Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med profilerte plater.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Har avviklet firma pr dags dato

Arbeid utført av: *Aunan rør.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utført av fagmann.

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Noen fuktmerker

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Denne personen er en venn, og var nesten ferdig med fagbrevet.

Rettelse pkt 2:

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Skal være utført av Aunan rør.

Rettelse pkt 4:

Mandelid

Rettelse pkt 12:

Står to år, men skal være 4 år (2021)

Rettelse pkt 21:

Ikke utført radonmålinger.

Innhold

Etasje: vindfang, toalettrom, gang, trapperom, 2 soverom, bad/vaskerom, stue, kjøkken og garasje

Kjeller: 4 uinnredet kjellerrom

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:

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av metall. Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er ikke etablert snøfangere etter gjeldende krav. Stedvise skjevheter og ujevnheter i enkelte beslag.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer. Det bør etableres snøfangere for å ivareta gjeldende

sikkerhetskrav.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med tømmermannskledning, samt liggende kledning i øvre deler av gavl. Jfr. opplysninger fra selger er det foretatt etterisolering og bytte av kledning på deler av boligen i 2021. Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert mangelfull luftespalte bak kledning. Det er ikke krysslektet bak kledning, som medfører redusert mulighet for luftsirkulasjon i sjiktet. Dette medfører økt fare for fuktproblematikk og redusert levetid på kledning. Økende vær- og aldersslitasje på eldre kledning. Dette gjelder gavlvegger og garasje. Stedvise oppsprekninger, enkelte råteskadede og påkjente bord. Manglende overflatebehandling på enkelte vindskier. Ukjent løsning vedrørende tettesjikt i overgang mellom tak og vegg mellom bolig og garasje. Overganger mellom ulike tak- og veggflater er typisk skadeutsatte områder, med økt fare for fuktinntrengning og følgeskader. Slike konstruksjoner krever korrekt utførte beslags- og tettelsøsninger, samt jevnlig observasjoner og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer. Vedlikeholdstiltak må påregnes. Råteskadet og påkjent trevirke må utbedres/utskiftes.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Kaldtakkonstruksjon i saltaksform, oppført med w-takstoler. Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft.

Undertak av duk. Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på bad.

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

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert stedvis mangelfull lufting langs raft. Spor etter aktivitet av mus på kaldloft. Stedvis uryddig isolering. Det bemerkes at hele loftsarealet ikke er besiktiget pga. manglende tilkomstmuligheter da det ikke er etablert gulv.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer. Lufting bør utbedres for å unngå potensielle kondens-/fuktproblemer.

Vinduer - 2:

Vinduer i kjeller er åpningsvinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmen og omramminger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer.

Konsekvens/tiltak:

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

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er etablert en veranda, fundamentert på jordspyd, oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av metallstolper og glassfelt.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er ikke etablert rekkverk ved utvendig trapp fra veranda. Det bemerkes at veranda er anlagt direkte mot ytterkledning på vegg. Dette medfører økt risiko for fuktopptrekk i veggkonstruksjon. Fundamentering på jordspyd kan medføre bevegelser/skjevheter i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må etableres for å ivareta gjeldende sikkerhetskrav

Radon: (rettet av selger 15.04.2025)

Radonmåling er ikke utført.

Vurdering av avvik:

Eier opplyser om at det ikke har vært avholdt en radonmåling.

Konsekvens/tiltak:

Innhent dokumentasjon.

Pipe og ildsted:

Boligen har en pipe. Sotluke er plassert i kjeller. Det er installert en vedovn på stue i 1. etasje og i kjeller.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det er registrert stedvise riss, avskalinger og rennemerker på pipeløp. Det ble gjennomført tilsyn av Brannvesenet Midt 01.04.2025. Det foreligger anmerkninger i tilsynsrapport. For nærmere opplysninger vises det til brannvesenets rapport.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Rom under terreng har i hovedsak fritt eksponerte overflater med støpte gulv og vegger

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert forhøyede utslag ved fuktsøk med kapasitiv måling på samtlige fritt eksponerte overflater, samt saltutslag og avskalinger. Påkjente overflater med avskalinger, riss og misfarginger.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt utbedringstiltak og tiltak mot videre fuktinntrengning.

Innvendige trapper:

Innvendig trapp mellom 1, etasje og kjeller er en svingtrapp i treverk. Lukkede stusstrinn.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk og åpninger bør utbedres for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

Innvendige dører:

Innvendige dører er en kombinasjon av nyere formpressede dører i 1. etasje, samt eldre furudører og finerte dører i kjeller.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Flere dører tar i karm/terskel, og har behov for justeringer. Dør til bad er fuktpåkjent i nedre del.

Økende bruksslitasje på eldre dører.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Andre innvendige forhold:

Boligen har en garasje med innvendig adkomst via kjeller. Garasjen har støpte gulv og overbygning av trekonstruksjoner. Innvendig platekledde vegger og himlinger. Adkomst via en vippeport og en ytterdør.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert økende bruks- og aldersslitasje på overflater. Enkelte påkjente overflater, med stedvise skader og misfarginger. Det bemerkes at garasjen ikke tilfredsstillende dagens krav og normer mht. størrrelse og bruksområde.

Konsekvens/tiltak:

Vedlikeholdstiltak må påregnes.

ETASJE > BAD/VASKEROM: Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser

ETASJE > TOALETTROM: Overflater og konstruksjon:

Toalettrom innredet med et gulvmontert wc og en servant. Naturlig avtrekk via ventil i himling, ingen tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er registrert grove tilpasninger på gulvbelegg mot avløpsrør.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilluft til toalettrom. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom

Vannledninger:

Synlig del av vanninntak i kjeller. Innvendig stoppekran er plassert på inntaket. Innvendige vannrør er i hovedsak nyere rør-i-rør-system. Enkelte strekk med eldre kobberør. Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i kjeller. Det bemerkes at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Avviket vedrørende alder gjelder eldre strekk med kobberør.

Det er registrert stedvis irr på rør.

Konsekvens/tiltak:

Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast. Det bemerkes at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Hovedsaklig nyere røropplegg. Avviket gjelder eldre rørstrekk.

Konsekvens/tiltak:

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

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Enkelte oppholdsrom har ingen ventilering ut over åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det

Elektrisk anlegg:

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

Ja, Store deler av anlegget er oppgradert i løpet av senere år. Sikringsskap er opplyst rehabilitert med automatkurser i 2017. Jfr. opplysninger fra selger er det utført el-tilsyn for 4 år siden (rettet av selger). Deler av anlegget er av eldre dato. Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i oppnådd alder på deler av anlegget

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Evt. drenering er fra byggeåret. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser. Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Forhøyede fuktutslag på samtlige eksponerte overflater mot terreng, samt saltutslag, avskalinger og misfarginger.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur av lettklinker/leca.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert stedvise riss- og sprekkdannelser, samt misfarginger og avskalinger.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

Terrengforhold:

Terrengforholdene rundt boligen er lett skrånende.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren. Dette er ikke opprettholdt alle steder. Stedvis fall inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

Terreng bør om mulig justeres. Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling,

selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og bad samtidig ved befarings.

Konsekvens/tiltak:

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

Septiktank:

Boligen er tilknyttet en septiktank.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på type tank, alder, størrelse eller tilstand.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold bemerket med TG3 i tilstandsrapporten datert 08.04.2025. Utført av takstingeniør Jan Inge Kristiansen

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

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

-Taktekking fra 2021.

-Etterisolering og bytte av bordkledning på deler av boligen, samt bytte av vinduer 2020-2021.

-Nytt kjøkken i 2022.

-Nytt bad i 2018.

-Sikringssskap rehabilitert i 2017.

-De fleste innvendige overflater i 1. etasje oppgraderte i løpet av senere år.

Presiseres at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt

Parkering

På egen gårdsplass og i garasje

Forsikringselskap

Gjensidige

Diverse

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

Energi

Oppvarming

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

Det ble gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen 01.04.25. Anmerkninger som er registrert:

1. Det er registrert et riss i ett element fra inngang røykrør i kjeller (element nr. 2 sett fra sotluke). Rissene er mindre en 2mm og det kreves ikke utbedring pr d.d. Blir det flere eller kryssende riss i samme element blir dette til avvik.

2. Ildsted - Vedovn - Stue (Vintage 35) Ildstedet er skråstilt og et hjørne på ildstedet har liten/ingen avstand til skorsteinen. Ifølge monteringsveiledning så skal det være en minimums avstand mellom ildsted og skorstein/brannmur på 20 mm.

3. Ildsted - Vedovn - Kjeller (602) Til informasjon: På denne type skorstein er det påkrevd at det skal være innmurstuss og den skal monteres som anvist fra skorsteinsleverandøren. Mangler innmuringstussen så vil/kan det sprekke opp rundt røykrøret pga. at røykrøret er i bevegelse når det fyres. Røykrør som er i bevegelse kan gjøre til at det beveger seg inn i skorsteinen, røykrøret blir da til hinder for feiing og det kan bli dårlig trekk fra ildstedet. Sprekker det opp rundt røykrøret og vi feier, så kan det komme sot inn i huset. Skal ildstedet byttes ut så må dette ordnes forskriftmessig. Årlig avgift 460.-

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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 790 000

Kommunale avgifter

Kr 20 776

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vanngjebyr, septiktømming og eiendomsskatt.

Årlig avgift for feiing/branntilsyn kr. 460.-kommer i tillegg.

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

Formuesverdi primær

Kr 658 646

Formuesverdi primær år

2023

Info formuesverdi

Det er oppgitt to formuesverdier på eiendommen:

kr. 658 646,- og kr. 17 393,-

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 5, bruksnummer 4 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst fra Brannvesenet Midt IKS ved kontroll 01.04.2025:

Anmerkninger som er registrert:

1. Det er registrert et riss i ett element fra inngang røykrør i kjeller (element nr. 2 sett fra sotluke). Rissene er mindre en 2mm og det kreves ikke utbedring pr d.d. Blir det flere eller kryssende riss i samme element blir dette til avvik.

2. Ildsted - Vedovn - Stue (Vintage 35) Ildstedet er skråstilt og et hjørne på ildstedet har liten/ingen avstand til skorsteinen. Ifølge monteringsveiledning så skal det være en minimums avstand mellom ildsted og skorstein/brannmur på 20 mm.

3. Ildsted - Vedovn - Kjeller (602) Til informasjon: På denne type skorstein er det påkrevd at det skal være innmurstuss og den skal monteres som anvist fra skorsteinsleverandøren.

Mangler innmuringstussen så vil/kan det sprekke opp rundt røykrøret pga. at røykrøret er i bevegelse når det fyres. Røykrør som er i bevegelse kan gjøre til at det beveger seg inn i skorsteinen, røykrøret blir da til hinder for feiing og det kan bli dårlig trekk fra ildstedet. Sprekker det opp rundt røykrøret og vi feier, så kan det komme sot inn i huset. Skal ildstedet byttes ut så må dette ordnes forskriftmessig.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/5/4:

25.02.1959 - Dokumentnr: 903172 - Elektriske kraftlinjer (dokumentet finnes ikke hos Statens Kartverk)

15.08.2019 - Dokumentnr: 942076 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg

Rettighetshaver: Tensio Tn AS

Org.nr: 988 807 648

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler

04.06.1907 - Dokumentnr: 900015 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:5 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 232433 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:5 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1475150 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:5 Bnr:4

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.05.1978.

Det er i ferdigattesten anmerket følgende forhold:

Garasje er ikke ferdig og ikke isolert med tennvernende kledning.

Utvendig planering på tomt gjenstår.

Det foreligger tillatelse til bruksendring fra bolig til fritidsformå datert 10.02.2004.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.05.1978.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei og vann.

Privat septikk med offentlig tømning.

Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen.

Regulerings- og arealplaner

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

Kopi av kart og bestemmelser for Kommuneplanens arealdel revisjon 2018, datert 25.10.2018 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over

at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 790 000 (Prisantydning)

Omkostninger

94 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

96 100 (Omkostninger totalt)

112 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

114 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 886 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 902 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 904 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 96 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 1,50% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 12 900 Tilretteleggingsgebyr
- 1 875 Visninger og overtakelse per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 500 Utlegg fotograf
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 106 400

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

15.04.2025



























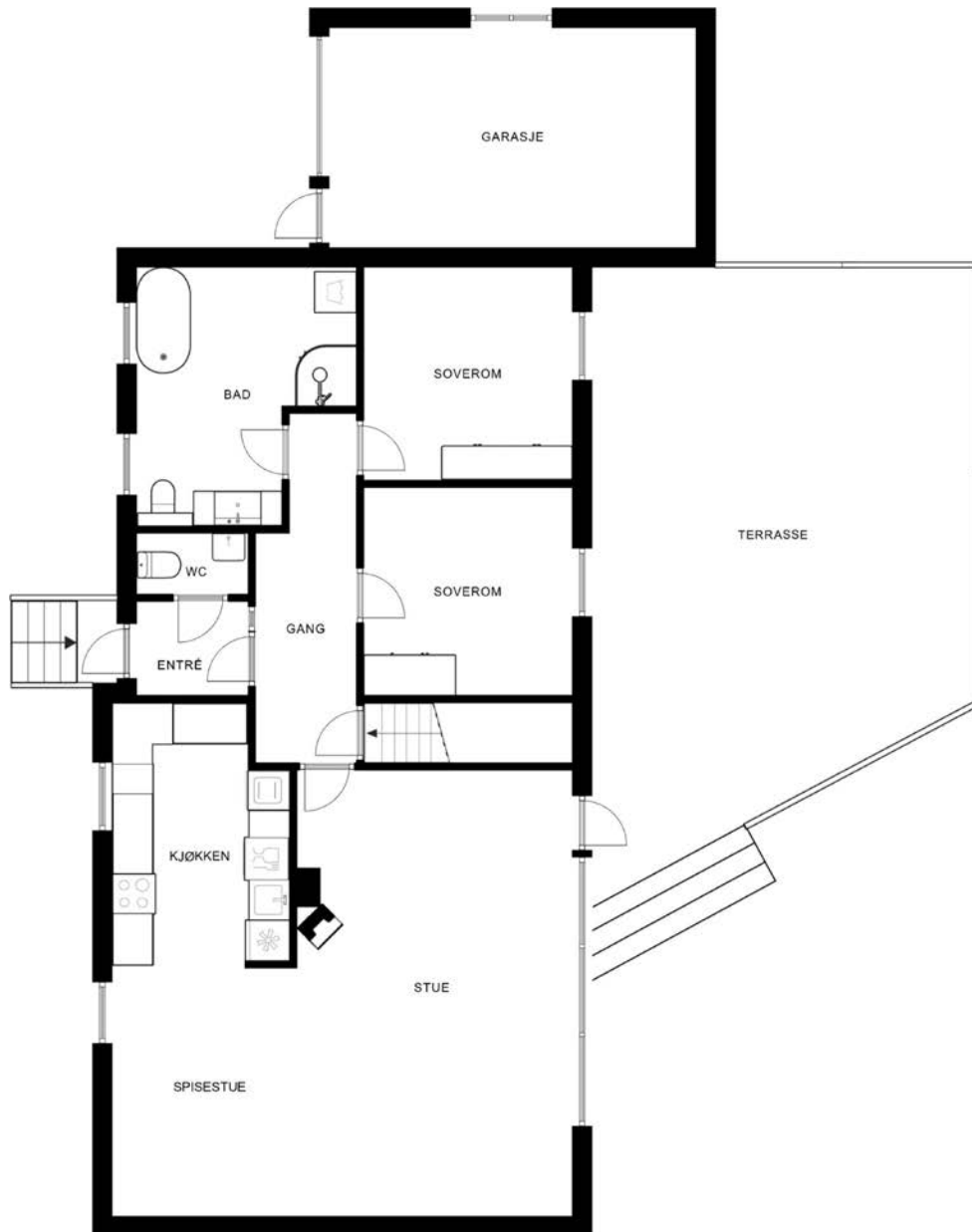








Plantegning



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

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



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



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



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



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



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



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





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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Lønnemsvegen 131, 7710 SPARBU
 STEINKJER kommune
 gnr. 5, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 332 m² BRA-i: 208 m²



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

Befaringsdato: 08.04.2025

Rapportdato: 11.04.2025

Oppdragsnr.: 21901-1312

Referansenummer: PF4779

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Stian Hallan Iversen

stian@takstmidt.no

473 74 562

Medansvarlig

Jan Inge Kristiansen

Uavhengig Takstingeniør

janinge@takstmidt.no

944 86 610



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss kjeller. Boligen har grunnmur av lettklinker og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning, liggende kledning på deler av fasader. Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med profilerte plater.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Taktekking fra 2021.
- Etterisolering og bytte av bordkledning på deler av boligen, samt bytte av vinduer 2020-2021.
- Nytt kjøkken i 2022.
- Nytt bad i 2018.
- Sikringskap rehabilitert i 2017.
- De fleste innvendige overflater i 1. etasje oppgraderte i løpet av senere år.

Presiseres at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt godt vedlikeholdt eiendom, betydelig oppgradert i løpet av senere år.

Enkelte bygningsdeler og overflater har preg av alder og bruksslitasje.

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1978

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har oppvarming via strøm og vedfyring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Boligen er registrert i matrikkelen som fritidsbolig. Det bemerkes at eiendommen i 2004 ble omregulert fra boligformål til fritidsbolig.

En evt. bruksendring tilbake til boligformål er et søknadspliktig tiltak.

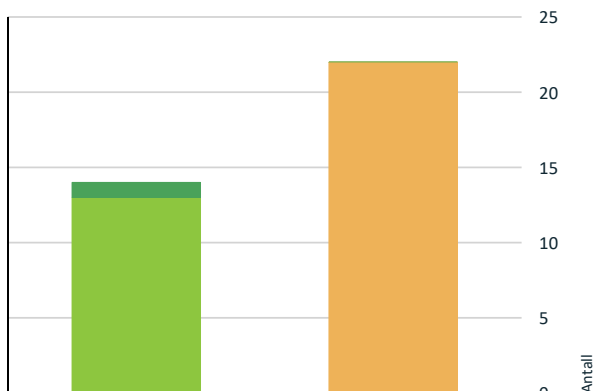
Enkelte endringer i planløsning i 1. etasje i forhold til byggemeldte tegninger: Ett soverom er innlemmet i nytt bad. Fjernet vegg mellom stue og kjøkken. Dette anses ikke å være søknadspliktige endringer.

Uthus

- Det foreligger ikke tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Septiktank [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår

1978

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i ferdiggattest.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte plater, opplyst fra 2021.

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

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

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

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert snøfangere etter gjeldende krav.

Stedvise skjevheter og ujevnheter i enkelte beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

Det bør etableres snøfangere for å ivareta gjeldende sikkerhetskrav.

TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med tømmermannskledning, samt liggende kledning i øvre deler av gavl.

Jfr. opplysninger fra selger er det foretatt etterisolering og bytte av kledning på deler av boligen i 2021.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mangelfull luftespalte bak kledning. Det er ikke krysslektet bak kledning, som medfører redusert mulighet for luftsirkulasjon i sjiktet. Dette medfører økt fare for fuktproblematikk og redusert levetid på kledning.

Økende vær- og aldersslitasje på eldre kledning. Dette gjelder gavlvegger og garasje. Stedvise oppsprekninger, enkelte råteskadede og påkjente bord.

Manglende overflatebehandling på enkelte vindskier.

Ukjent løsning vedrørende tettesjikt i overgang mellom tak og vegg mellom bolig og garasje. Overganger mellom ulike tak- og veggflater er typisk skadeutsatte områder, med økt fare for fuktinntrengning og følgeskader. Slike konstruksjoner krever korrekt utførte beslags- og tetteløsninger, samt jevnlig observasjoner og vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

Vedlikeholdstiltak må påregnes. Råteskadet og påkjent trevirke må utbedres/utskiftes.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med w-takstoler.
Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft.
Undertak av duk.
Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på bad.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis mangelfull lufting langs raft.
Spør etter aktivitet av mus på kaldloft.
Stedvis uryddig isolering.

Det bemerkes at hele loftsarealet ikke er besiktiget pga. manglende tilkomstmuligheter da det ikke er etablert gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.
Lufting bør utbedres for å unngå potensielle kondens-/fuktproblemer.

Vinduer

Vinduer i 1. etasje er i all hovedsak åpningsvinduer og fastkarmen med 2-lags isolerglass stemplet 2020. Ett vindu er stemplet 2016.

Vinduer - 2

Vinduer i kjeller er åpningsvinduer med 2-lags isolerglass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmen og omramminger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Dører

Utadslående ytterdør med integrert glassfelt i 2-lags isolerglass stemplet 2021.
Utadslående balkongdør med 2-lags isolerglass i lav brystning, stemplet 2019.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en veranda, fundamentert på jordspyd, oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av metallstolper og glassfelt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert rekkverk ved utvendig trapp fra veranda.
Det bemerkes at veranda er anlagt direkte mot ytterkledning på vegg. Dette medfører økt risiko for fuktopptrekk i veggkonstruksjon.
Fundamentering på jordspyd kan medføre bevegelser/skjevheter i konstruksjonene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Rekkverk må etableres for å ivareta gjeldende sikkerhetskrav.

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, belegg
Vegger: Mdf-plater, malte plater, våtromsplater, panel, tapet
Himlinger: Himlingsplater, panel

De fleste innvendige overflater er oppgraderte i løpet av senere år, og fremstår velholdte.
Enkelte manglende listverk/avslutninger.
Økende slitasje på overflater i kjeller, jfr. pkt. Rom under terreng.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.
Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.
Det er målt ca 13 mm avvik i horisontalplanet i 1. etasje. Lokale skjevheter i begge etasjer.
Det bemerkes at det er utført målinger ved tilfeldige målepunkt, ytterligere skjevheter ut over registrerte forhold kan derfor forekomme.

TG 2 Radon

Jfr. opplysninger fra selger er det foretatt radonmålinger i 2017.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en pipe.
Sotluke er plassert i kjeller
Det er installert en vedovn på stue i 1. etasje og i kjeller.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert stedvise riss, avskalinger og rennemerker på pipeløp.

Det ble gjennomført tilsyn av Brannvesenet Midt 01.04.2025. Det foreligger anmerkninger i tilsynsrapport. For nærmere opplysninger vises det til brannvesenets rapport.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har i hovedsak fritt eksponerte overflater med støpte gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyede utslag ved fuksøk med kapasitiv måling på samtlige fritt eksponerte overflater, samt saltutslag og avskalinger.
Påkjennte overflater med avskalinger, riss og misfarginger.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt utbedringstiltak og tiltak mot videre fuktinntrengning.

📍 TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom 1. etasje og kjeller er en svingtrapp i treverk.
Lukkede stusstrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Rekkverk og åpninger bør utbedres for å ivareta dagens sikkerhetskrav.

📍 TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er en kombinasjon av nyere formpressede dører i 1. etasje, samt eldre furudører og finerte dører i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere dører tar i karm/terskel, og har behov for justeringer.
Dør til bad er fukt påkjent i nedre del.
Økende bruksslitasje på eldre dører.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

📍 TG 2 Andre innvendige forhold

Boligen har en garasje med innvendig adkomst via kjeller.
Garasjen har støpte gulv og overbygning av trekonstruksjoner. Innvendig platekledd vegg og himlinger.
Adkomst via en vippeport og en ytterdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruks- og aldersslitasje på overflater. Enkelte påkjente overflater, med stedvise skader og misfarginger.
Det bemerkes at garasjen ikke tilfredsstiller dagens krav og normer mht. størrelse og bruksområde.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vedlikeholdstiltak må påregnes.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.

Bad/vaskerom i 1. etasje er opplyst fra 2018.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med beleg, vegger har våtromsplater og himling har panel.

Innredet med en vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servanntopp, et veggmontert wc, badekar, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Tilstandsrapport

Plastsluk i gulv.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet er opplyst å være 3 år gammelt.
Kjøkkeninnredning fra Kvik med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Integrerte hvitevarer.

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Integrert avtrekk i koketopp.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

ETASJE > TOALETTRROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom innredet med et gulvmontert wc og en servant.
Naturlig avtrekk via ventil i himling, ingen tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert grove tilpasninger på gulvbelegg mot avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilluft til toalettrom.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlig del av vanninntak i kjeller.
Innvendig stoppekran er plassert på inntaket.

Innvendige vannrør er i hovedsak nyere rør-i-rør-system. Enkelte strekk med eldre kobberør.
Fordelerskap for rør-i-rør er plassert i kjeller.

Det bemerkes at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Avviket vedrørende alder gjelder eldre strekk med kobberør.
Det er registrert stedvis irr på rør.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast.

Det bemerkes at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Hovedsaklig nyere røropplegg. Avviket gjelder eldre rørestrekk.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Enkelte oppholdsrom har ingen ventilering ut over åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

📌 TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i kjeller, denne rommer 287 liter og er fra 2017.

📌 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i kjeller.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

Ja Jfr. opplysninger fra selger.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæring for nyere deler av anlegget.

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

Nei

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja

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

Ja Store deler av anlegget er oppgradert i løpet av senere år. Sikringsskap er opplyst rehabilitert med automatkurser i 2017.

Jfr. opplysninger fra selger er det utført el-tilsyn for 2 år siden.

Deler av anlegget er av eldre dato. Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i oppnådd alder på deler av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Disse er ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Evt. drenering er fra byggeåret.

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

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

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Forhøyede fuktutslag på samtlige eksponerte overflater mot terreng, samt saltutslag, avskalinger og misfarginger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Grunnmur av lettklinker/leca.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvise riss- og sprekkdannelser, samt misfarginger og avskalinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er lett skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren. Dette er ikke opprettholdt alle steder. Stedvis fall inn mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terreng bør om mulig justeres.

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og bad samtidig ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Septiktank

Boligen er tilknyttet en septiktank.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen dokumentasjon på type tank, alder, størrelse eller tilstand.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Det er et eldre uthus på eiendommen.

Bygningen har støpte gulv og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon tekket med profilerte plater.

Adkomst via labankdører og porter.

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

Skjevheter og ujevnheter. Det bemerkes at bygningen har en alder som tilsier at enkelte bygningsdeler kan inneholde asbest.

Uthuset må anses som et renoveringsobjekt.

Bygningen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

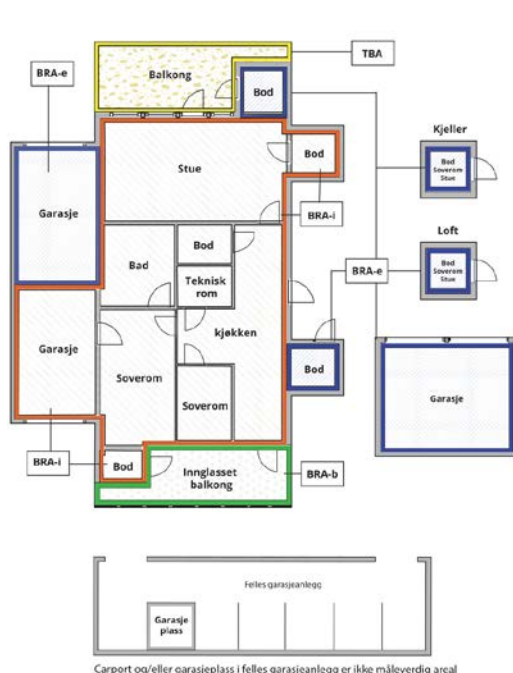
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| Etasje | 118 | | | 118 | 37 |
| Kjeller | 90 | | | 90 | |
| SUM | 208 | | | | 37 |
| SUM BRA | 208 | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|---------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Vindfang, Toalettrom, Gang, Trapperom, Soverom, Soverom 2, Bad/vaskerom, Stue, Kjøkken, Garasje | | |
| Kjeller | Uinnredet kjellerrom, Uinnredet kjellerrom 2, Uinnredet kjellerrom 3, Uinnredet kjellerrom 4 | | |

Kommentar

Garasje har innvendig adkomst via kjeller, og er derfor medtatt som BRA-i. Denne utgjør 21 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Boligen er registrert i matrikkelen som fritidsbolig. Det bemerkes at eiendommen i 2004 ble omregulert fra boligformål til fritidsbolig. En evt. bruksendring tilbake til boligformål er et søknadspliktig tiltak.

Enkelte endringer i planløsning i 1. etasje i forhold til byggemeldte tegninger: Ett soverom er innlemmet i nytt bad. Fjernet vegg mellom stue og kjøkken. Dette anses ikke å være søknadspliktige endringer.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Uthus

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | |
| 1. Etasje | | 62 | | 62 | |
| 2. Etasje | | 62 | | 62 | |
| SUM | | 124 | | | |
| SUM BRA | 124 | | | | |

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|-----------------|------------|------------|
| Enebolig | 95 | 92 |
| Uthus | 0 | 124 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|----------------------|---------------|
| 08.4.2025 | Jan Inge Kristiansen | Takstingeniør |
| | Karin Malmo | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|----------------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 5006 STEINKJER | 5 | 4 | | 0 | 8718.9 m ² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Eiet |

Adresse

Lønnemsvegen 131

Hjemmelshaver

Malmo Karin

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom fritt beliggende i et landbruksområde i Sparbu.

Ca. 9 km. til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År | Type |
|----------|------|-----------------------|
| 800 000 | 2018 | Opphør av samboerskap |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 03.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 21.11.1975 | | Gjennomgått | | Nei |
| Brukstillat./ferdigatt. | 24.05.1978 | | Gjennomgått | | Nei |
| Infoland.no | 11.04.2025 | | Gjennomgått | | Nei |
| Samsvarserklæring | 24.01.2017 | | Gjennomgått | | Nei |

Revisjoner

| Versjon | Dato | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1 | 11.04.2025 | |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/PF4779>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Steinkjer | |
| Oppdragsnr. | |
| 1708250078 | |
| Selger 1 navn | |
| Karin Malmo | |
| Gateadresse | |
| Lønnemsvegen 131 | |
| Poststed | Postnr |
| SPARBU | 7710 |
| Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? År | 2017 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 8 |
| Antall måneder | 1 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | Gjensidige |
| Polise/avtalnr. | |

Document reference: 1708250078

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: KM

1

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

| | |
|------------------|---------------------------------|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Har avviklet firma pr dags dato |
| Arbeid utført av | Mandelid rør |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

| | |
|-------------|-------------------|
| Beskrivelse | Utført av fagmann |
|-------------|-------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

| | |
|------------------|--------------------|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Avviklet firma |
| Arbeid utført av | Bandelid |

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

Nei Ja

| | |
|-------------|-----------------|
| Beskrivelse | Noen fuktmerker |
|-------------|-----------------|

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

| | |
|------------------|----------------------|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Faglært |
| Arbeid utført av | Enor og Elektro Nord |

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

Nei Ja

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

Nei Ja

| | |
|-------------|---|
| Beskrivelse | Har vert kontroll av el-anlegg for 2 år siden |
|-------------|---|

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar
 Beskrivelse
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
 Beskrivelse
- 21.1 Radonmåling
 År
 Verdi
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

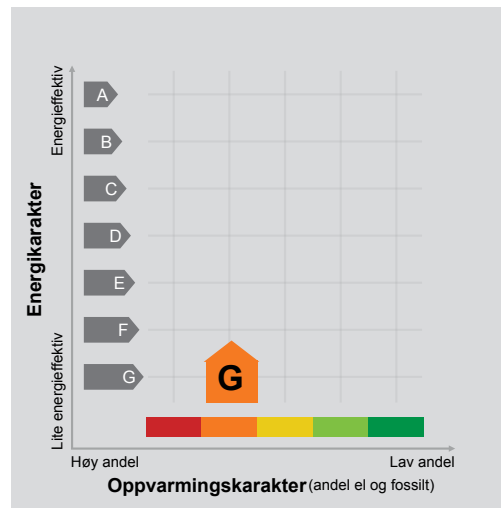
Document reference: 1708250078

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Karin Malmo | 01a79b017d6978e32c41b7e bdf25f2e3f2b6ea80 | 03.04.2025 07:17:54 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1708250078

- 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>

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse | Lønnemsvegen 131 |
| Postnummer | 7710 |
| Sted | SPARBU |
| Kommunenavn | Steinkjer |
| Gårdsnummer | 5 |
| Bruksnummer | 4 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 185072967 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | Energiattest-2025-106316 |
| Dato | 11.04.2025 |



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

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

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

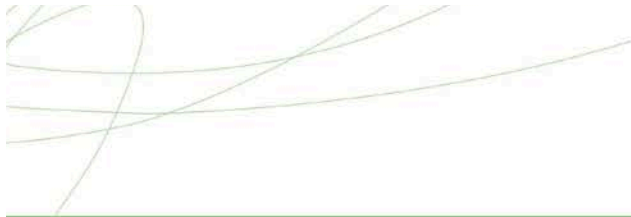
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.





Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energiforbruket 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)

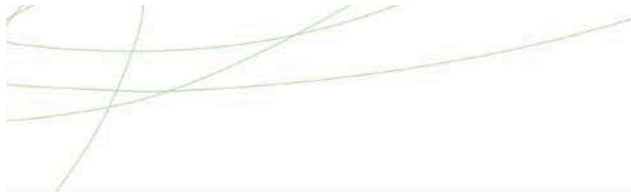
- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

- Spar strøm på kjøkkenet
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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 byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

| | |
|---------------------------------|----------|
| Bygningskategori: | Småhus |
| Bygningstype: | Enebolig |
| Byggeår | 1978 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 187 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 1 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: 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 10: Redusér innetemperatur

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 19: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 21: Montering tetningslister

Lufflekkasjer 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 22: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 23: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 24: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 5

Bnr: 4

Adresse: Lønnemsvegen 131

| | | | | |
|-------------------------------|----------------|---------------|---|--------|
| VANNAVGIFT - FAST | Kr. | 1 453,00 | | |
| Forbruksgebyr måler | Kr. | 0,00 | Basert på siste års forbruk | 0 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert | Kr. | 5 881,15 | Basert på reg. bruksareal | 187 m2 |
| AVLØPSAVGIFT - FAST | Kr. | 0,00 | | |
| Forbruksgebyr måler | Kr. | 0,00 | Basert på siste års forbruk | 0 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert | Kr. | 0,00 | Basert på reg. bruksareal | 0 m2 |
| SEPTIKTØMMING: | Kr. | 2 570,00 | | |
| RENOVASJONSAVGIFT: | Kr. | 3 505,00 | | |
| | Kr. | | | |
| | SUM eks. mva. | Kr. 13 409,15 | | |
| | 25% mva. | Kr. 3 352,29 | | |
| | SUM inkl. mva. | Kr. 16 761,44 | | |
| EIENDOMSSKATT: | Kr. | 4 015,00 | Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt | |
| FESTEAVGIFT: | Kr. | 0,00 | Det beregnes ikke mva. av festeavgift | |
| | | | | |
| | Sum pr. år | Kr. 20 776,44 | | |
| | | | | |
| Vannmålerstand pr 01.01.2025: | | | 0 m3 | |
| Totalt utfakt. forskudd 2025: | | | 0 m3 | |



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 5/4/0/0

Adresse: Lønnemsvegen 131

| Tilknyttet kommunalt: | JA | NEI |
|------------------------------|-----------|------------|
| Vann | X | |
| Avløp | | X |

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

| | | | | | | | |
|----------|-------------------------------|------------|---|----------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 5 | Bruksnr: | 4 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Lønnemsvegen 131, 7710 SPARBU | | | | | | |
| Dato: | 31.03.2025 | 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: | 25.03.2021 | |
| Merknader: | | |



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 01.04.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordrenr.: 8410521
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 5
Bruksnr: 4
Adresse: Lønnemsvegen 131, 7710 Sparbu

I matrikkelen registrert som «fritidsbolig».

Ildsted som er registrert: Dovre Vintage 35 på stua og Jøtul 602 i kjelleren.

Det ble gjennomført feiing og tilsyn av denne eiendommen 01.04.25.

Anmerkninger som er registrert:

1. Det er registrert et riss i ett element fra inngang røykrør i kjeller (element nr. 2 sett fra sofluke). Rissene er mindre en 2mm og det kreves ikke utbedring pr d.d. Blir det flere eller kryssende riss i samme element blir dette til avvik.
2. Ildsted - Vedovn - Stue (Vintage 35) Ildstedet er skråstilt og et hjørne på ildstedet har liten/ingen avstand til skorsteinen. Ifølge monteringsveiledning så skal det være en minimums avstand mellom ildsted og skorstein/brannmur på 20 mm.
3. Ildsted - Vedovn - Kjeller (602) Til informasjon: På denne type skorstein er det påkrevd at det skal være innmurstuss og den skal monteres som anvist fra skorsteinsleverandøren. Mangler innmuringstussen så vil/kan det sprekke opp rundt røykrøret pga. at røykrøret er i bevegelse når det fyres. Røykrør som er i bevegelse kan gjøre til at det beveger seg inn i skorsteinen, røykrøret blir da til hinder for feiing og det kan bli dårlig trekk fra ildstedet. Sprekker det det opp rundt røykrøret og vi feier, så kan det komme sot inn i huset. Skal ildstedet byttes ut så må dette ordnes forskriftmessig.

Årlig avgift 460.-.

Ved oppussing av hytta, oppfordres ny eier og ta kontakt med feiervesenet.

Vennlig hilsen Brannvesenet Midt IKS



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: AOZ1759
Matrikkel: 5006-5/4/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



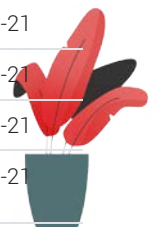
Hjemmelshavere:
Karin Malmo



Adresse:
Lønnemsvegen 131,
7710 SPARBU

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 22 dokumenter)

| Tittel | Oppdatert av | Fagområde | Dato |
|--|-----------------------|------------|------------|
| NELFO Kursfortegnelse 100 kurser IM -- 25.01.2017 09:15:00 | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2017-01-30 |
| NELFO Risikovurdering R1 IM -- 26.01.2017 21:01:00 | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2017-01-30 |
| NELFO Sluttkontroll R1 IM -- 26.01.2017 21:04:00 | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2017-01-30 |
| NELFO Samsvarserklæring IM -- 26.01.2017 21:07:00 | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2017-01-30 |
| sluk nr 1 | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2017-03-21 |
| sluk nr 2 badekar | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2017-03-21 |
| føler | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2017-03-21 |
| Generelle dokumenter | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2017-03-21 |
| Generelle dokumenter | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2017-03-21 |
| Generelle dokumenter | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2017-03-21 |
| Varme Nexans -- 06.03.2017 10:08:00 | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2017-03-21 |
| NELFO Risikovurdering R1 IM -- 20.03.2017 08:41:00 | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2017-03-21 |
| NELFO Sluttkontroll R1 IM -- 20.03.2017 08:42:00 | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2017-03-21 |
| NELFO Samsvarserklæring IM -- 20.03.2017 08:43:00 | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2017-03-21 |
| NELFO Samsvarserklæring | E-NOR INSTALLASJON AS | Elektriker | 2020-06-03 |
| NELFO Sjekkliste smittevern | E-NOR INSTALLASJON AS | Elektriker | 2021-09-07 |



Boligmappa

2017 og ELEKTRO NORD AS

Kontakt

Postboks 2923 Solli

Telefon: 919 18 400

Dronning E-NOR INSTALLASJON AS

kundeservice@boligmappa.no

0230 Oslo

| Tittel | Oppdatert av | Fagområde | Dato |
|--|-----------------------|------------|------------|
| NELFO Rapport fra risiko. og slutt | E-NOR INSTALLASJON AS | Elektriker | 2021-09-07 |
| NELFO Samsvarserklæring | E-NOR INSTALLASJON AS | Elektriker | 2021-09-07 |
| NELFO Kursfortegnelse 18 kurser | E-NOR INSTALLASJON AS | Elektriker | 2021-09-07 |
| NELFO Rapport fra risiko. og slutt - - 16.09.2021 12:30:00 | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2021-09-16 |
| NELFO Samsvarserklæring - - 16.09.2021 12:31:00 | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2021-09-16 |
| NELFO Sjekkliste smittevern - - 16.09.2021 12:34:00 | ELEKTRO NORD AS | Elektriker | 2021-09-16 |

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.



5927/77.

BS/Tr.

Håkon Gjerv,

7710 Sparbu

Halset, gnr. 5, bnr. 4, bygging av ny bolig og sanering
av nåværende bolig.

Deres byggemelding datert 27.4.77 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 20. september 1977 (sak 980/77), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

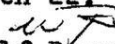
1. Sanitæranlegget skal av rørlegger anmeldes til og godkjennes av byingeniøren før byggestart.
2. Sanitæranlegget kan ikke tas i bruk før utslippet er fullført etter de krav som blir stilt.
3. Trapp ved garasje skal være adskilt fra garasje med tett vegg.
4. Garasjen skal kles innvendig med tennvernende kledning minst A-10.
5. Nåværende bolig forutsettes revet straks det nye er ferdig. "

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

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

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

Steinkjer, den 22. september 1977.


Ulf Røssen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
sekr.

Gjenpart sendt: Aurås tegnekontor, Postgården, 7650 Verdal.

Saksopplysninger:

Planstatus: Kommuneplanens arealdel

Planformål: LNF sone A

Høringsinstanser:

Steinkjer kommune v/ Avdeling for kommunaltekniske tjenester har ingen merknader til tiltaket.

Steinkjer kommune v/ Avdeling for plan og natur uttaler at med bakgrunn i arealets størrelse vil en ved overdragelse av eiendommen ikke kunne kreve bo- og driveplikt, og dette vil være førende om bruksendring av boligen. Landbruksmyndigheten har ingen merknader til bruksendring fra bolig til fritidshus på eiendommen Halseth, gnr. 5, bnr. 4.

Nord-Trøndelag Fylkeskommune v/ Sentraladministrasjonen uttaler at det ikke er kjent freda kulturminner fra tiden før 1537 i planområdet. Det er heller ikke påvist konflikt med kulturminner fra nyere tid. Har ingen merknader til tiltaket i forhold til plan- og friluftsførhold og kulturminner.

Fylkesmannen i Nord-Trøndelag v/ Miljøvernavdelingen har ingen merknader i saken.

Sametinget v/ Miljø- og kulturvernadvelingen uttaler at det ut fra beliggenhet og ellers kjente forhold kan man ikke se at det er fare for tiltaket kommer i konflikt med automatisk fredete samiske kulturminner, og har derfor ingen spesielle merknader til tiltaket.

Saksvurdering:

Bruksendringen vil ikke medføre vesentlige endringer i bruk av området og ikke negative landskapsmessige endringer i og med at bygningene eksisterer i dag. Det legges vekt på at det ikke er innkommet merknader fra sektormyndighetene.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles. Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr.pbl.§96.

For behandling av søknaden skal det betales gebyr for saksbehandling jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk, miljø og naturforvaltning.

Med hilsen


Odd Vengstad
fagansvarlig


Terje Tangstad
byggesaksbehandler

Vedlegg: Kartutsnitt, fakturagrunnlag/giroblankett



Svein Gjør
Krokenteig 11

5760 Røldal

Vår ref:
03/4213-2266/04/ODVE

Arkiv
5/4/L44

Deres ref:

Dato:
10.02.04

Tillatelse til bruksendring fra bolig til fritidsformål

| | | |
|---------------------------------------|-----------------------------|--|
| Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 5/4 | Adresse: Halseth | |
| Tiltakshaver: Svein Gjør | | |
| Ansvarlig søker: Svein Gjør | | |
| Tiltakets art: Bruksendring | Bruksareal i m ² | Byggets art: Fra bolig til fritidsformål |

Det vises til søknad om bruksendring fra bolig til fritidsformål for eiendommen Halseth, gnr. 5, bnr. 4. Søknaden er registrert mottatt her 04.08.03.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 (dispensasjon) og § 93 (bruksendring), gis det tillatelse til bruksendring fra bolig til fritidsformål på eiendommen Halseth, gnr. 5, bnr. 4. Tillatelsen innebærer at det gis dispensasjon fra kommuneplanens arealdel, planformål LNF sone A.

Begrunnelse:

Som særlige grunner for dispensasjonen anføres at bruksendringen ikke vil medføre vesentlige endringer i bruk av området og ikke negative landskapsmessige endringer i og med at bygningene eksisterer i dag. Det legges vekt på at det ikke er innkommet merknader fra sektormyndighetene.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 93.

2765/78

JTE/gø

Håkon Gjørv

7710 Sparbu

ENEBOLOG PÅ "HALSET", VIST - FERDIGBEFARING.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 19.5.78,
hvor De selv var tilstede.

Ferdigattest følger vedlagt.

Under befaringen har en notert seg følgende merknader:

Endel arbeider gjenstår i kjeller.

Garasje er ikke ferdig og ikke isolert med tennvernende
kledning.

Utvendig planering på tomte gjenstår.

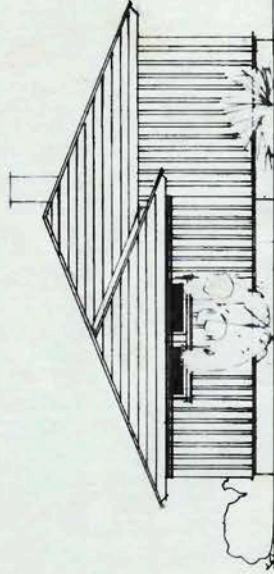
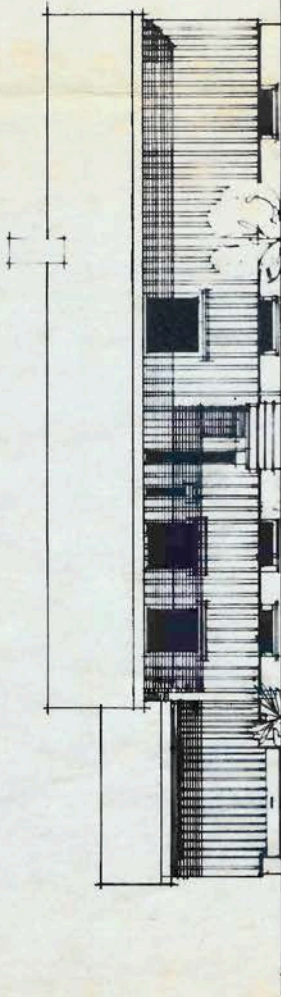
Huset er oppført slik godkjente tegninger viser.

Steinkjer, den 24.mai 1978

Bjarne Skogseth
bygn. insp.

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

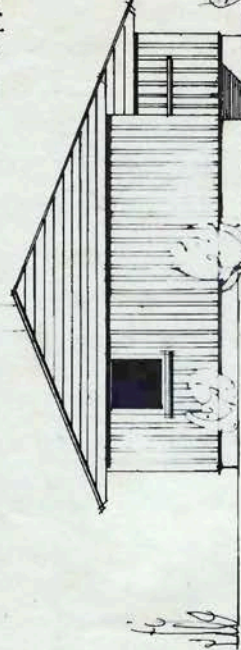
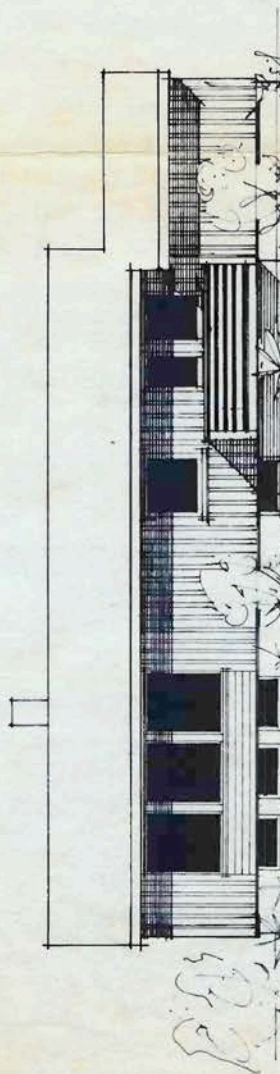
Gjenpart sendt: Byggm. Torbjørn Grande, 7650 Verdal.



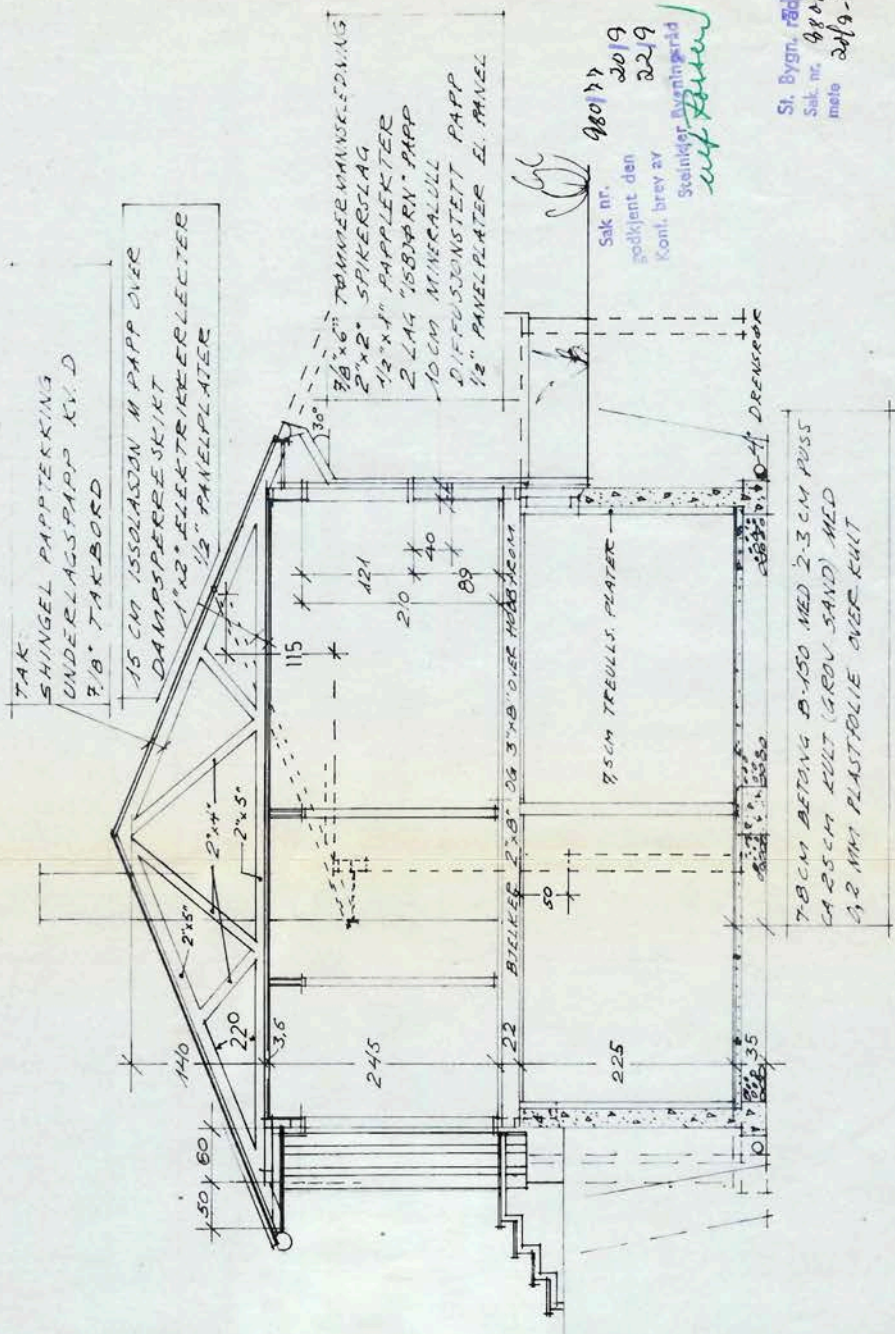
Sak nr. 980177 19 77
 godkjent den 20/9 2019
 Kont. brev av 22/9 19 77

Stadskontoret
 i
 St. Byggn. 1977

St. Bygn. 1977
 Sak nr. 980177
 møte 22/9 77



| | | | | | | |
|---|--------------|---|---------|-------|------------------|----------------------|
| REV. 2/11-75 BYGGH. | REV. GJELDER | Garasje trukket tilbake | MAL | 1:100 | DATE 15.11.75 | SIGN. TEGNING NR. |
| TEGN. SAK | | HÅKON GJÖRV | SAK NR. | | | |
| | | FASADER | SIGN. | | | |
| AURAS - tegnekontor Postgården, 7650 Vardal. Tlf. (076) 78965 | | Arkitektkontor, bolig- / fritid- forretnings- og kontorbygg. Kopiering. | TYPE | | 740-2 + | |



TAK
SHINGEL PAPPTEKING
UNDERLAGSPAPP KV.D
7.8" TAKBORD

15 CM ISOLASJON I PAPP OVER
DAMPSPERESKIKT
1"x2" ELEKTRIKERLEKTER
1/2" PANELPLATER

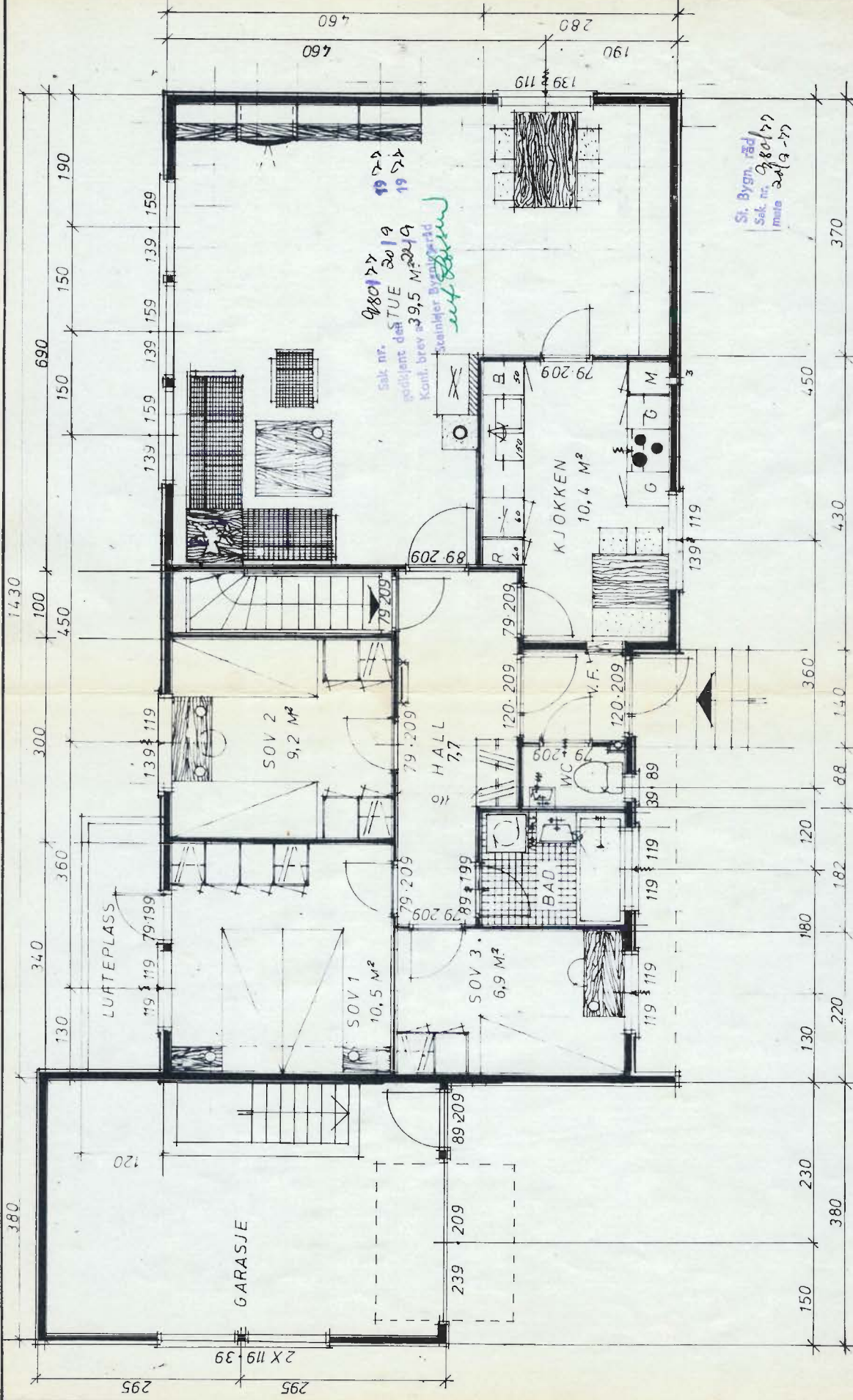
78"x60" TÄMMERKÄRSTÄVLING
2"x2" SPIKERSLAG
1/2"x4" PAPPERLEKTER
2 LAG 150MM PAPP
100MM MINERALULL
DIFFUSIONSTETT PAPP
1/2" PANELPLATER EL. PANEL

Sak nr. 980177 2019 1977
 godkjent den 22/9 2019 1977
 Kont. brev av 22/9 2019 1977
 Steinkjet, Avsningsrid
Sten

St. Bygm. råd
 Sak nr. 980177
 møte 28/9-77

7.8 CM BETONG B-150 MED 2-3 CM PUSS
 CA 25 CM KULT (GRUV SAND) MED
 3.2 MM PLASTFOLIE OVER KULT

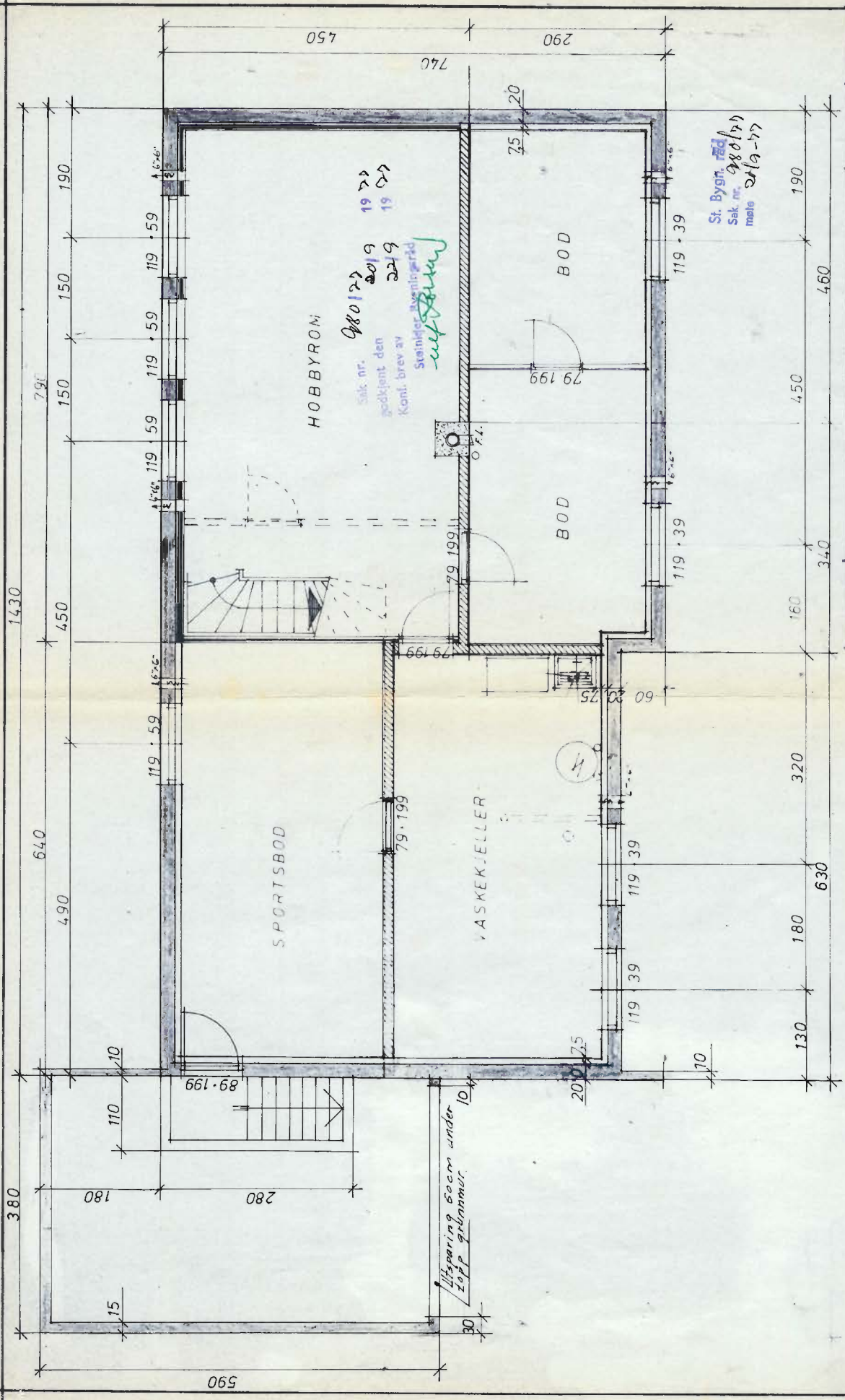
| | | | | | | | | |
|---|--------------|-------------------------|---|------|-------|-----------|-------------|----|
| REV. 2/11.75 | REV. GJELDER | Garasje tråkket tilbake | MAL | 1:50 | DATE | 2/11.75 | SIGN | SA |
| BYGGH: | HÅKON GJÖRV | | SAK NR. | | DATE | 15.11.75. | TEGNING NR. | |
| TEGN. SAK | SNITT | | SIGN | | | | | |
| AURAS - tegnekontor Postgaten, 7600 Verdal Tlf. (076) 78935 | | | TYPE | | 740-2 | | | |
| | | | Arbeidskontor, bolig, fritid, forretnings- og kontorbygg, kjøperbyg | | | | | |



Sak nr. 980177
 godkjent den TUE 20/9
 Konf. brev 39,5 M²/9
 skenklær Bysnesråd
utf. B. B.

St. Bygn. råd
 Sak nr. 980177
 møte 20/9-77

| | | | | | | | |
|--------------|--------------|-------------------------|-----------|------------|---|----------|------------------------|
| REV. 2/19-75 | REV. GJELDER | Carasje trukket tilbake | MAI | DATE | 24-75 | SIGN. SA | TEGNING NR. |
| | | | MAI | 1:50 | | | |
| | | | TEGN. SAK | HÅKON GJÖR | | SAK NR. | |
| | | | PLAN | | SIGN. | | |
| | | | AURAS | | arkitekt-ent. bolig, innr. planløsning, f.ek. v.erd T. 1. 076. 1934 | | TYPE 740-2 + |
| | | | Kopiering | | | | |



| | | | | | | | | |
|------------------------|--------------|--------------|-------------------------|-------------------------------|---------|-------------|----|---------|
| BYGGH | REV. 2/11/75 | REV. GJELDER | Garasje trukket tilbake | DATE | 2/11/75 | SIGN | GA | |
| TEGN. SAK | HÅKON GJÖRV | | | MAL | 1:50 | TEGNING NR. | | |
| | KJELLER | | | SAK NR. | | | | |
| AURAS - tegnekontor | | | | TYPE | | | | 740-2 + |
| Postgården, 7650 Vædal | | | | Arkitektkontor, bolig, inntil | | | | |
| Tlf. (076) 76935 | | | | forretnings- og kontorbygg | | | | |
| | | | | Kopierings | | | | |

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

| | | | |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn | HALSET | Beregnet areal | 8718.9 |
| Etablert dato | 04.06.1907 | Historisk oppgitt areal | 0 |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld | 0.3 | Antall teiger | 1 |
| Bruk av grunn | | | |
| Arealmerknader | | | |

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsf. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

| Brukstilfelle Forretningstype | Forr.dato M.før.dato | Kom. saksref. Annen ref. | Tingl.status Endr.dato | Involverte Berørte |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------|
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2020 01.01.2020 | | Tinglyst 01.01.2020 | 5/4 |
| Omnummerering Omnummerering | 01.01.2018 01.01.2018 | | Tinglyst 03.01.2018 | 5/4 |
| Skylddeling Skylddeling | 04.06.1907 | | | 5/2, 5/4 |

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

| Type teig | X | Y | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|-----------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 7094251.5 | 617725.36 | 0 | Ja | 8718.9 | |

Tinglyste eierforhold

| Navn ID | Rolle Andel | Adresse Poststed | Status Kategori |
|-----------------------------|--------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| MALMO KARIN F260564***** | Hjemmelshaver (H) 1/1 | LØNNEMSVEGEN 131 7710 7710 SPARBU | Bosatt (B) |

Adresse

Vegadresse: Lønnemsvegen 131

Adressetilleggsnavn:

| | | | |
|------------|-------------|-----------|---------------|
| Poststed | 7710 SPARBU | Kirkesogn | 09150403 Mære |
| Grunnkrets | 111 Vist | Tettsted | |
| Valgkrets | 2 Mære | | |

Bygg

| Nr | Bygningsnr | Lnr | Type | Bygningsstatus | Dato |
|----|------------|-----|-------------------------------------|------------------|------|
| 1 | 185072967 | | Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161) | Tatt i bruk (TB) | |
| 2 | 185093204 | | Garasjeuth.anneks til fritidb (182) | Tatt i bruk (TB) | |

1: Bygning 185072967: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | 187 |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 187 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | 106 |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | 1 |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk | | 03.10.2006 |

Brukenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|-------|------------------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Bolig | Lønnemsvegen 131 | H0101 | 5/4 | 187 | 0 | 0 | 0 | |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 1 | 96 | 0 | 96 | 0 | 0 | 0 |
| K01 | 0 | 91 | 0 | 91 | 0 | 0 | 0 |

2: Bygning 185093204: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Tatt i bruk

Bygningsdata

| | | | |
|------------------|------------------------------|--------------------|-----|
| Næringsgruppe | Annet som ikke er næring (Y) | BRA Bolig | |
| Sefrakminne | Nei | BRA Annet | 23 |
| Kulturminne | Nei | BRA Totalt | 23 |
| Opprinnelseskode | Massivregistrering | BTA Bolig | |
| Har heis | Nei | BTA Annet | |
| Vannforsyning | | BTA Totalt | |
| Avløp | | Bebygd areal | |
| Energikilder | | Ufullstendig areal | Nei |
| Oppvarmingstyper | | Antall boenheter | |

Bygningsstatshistorikk

| Bygningsstatus | Dato | Reg.dato |
|----------------|------|------------|
| Tatt i bruk | | 03.10.2006 |

Brukenheter

| Type | Adresse | Br.enhet | Eiendom | BRA | Rom | Bad | WC | Kjøkkentilgang |
|------------|---------|----------|---------|-----|-----|-----|----|----------------|
| Unummerert | | - | 5/4 | - | - | - | - | - |

Etasjer

| Etasje | Ant. boenh. | BRA Bolig | BRA Annet | Sum BRA | BTA Bolig | BTA Annet | Sum BTA |
|--------|-------------|-----------|-----------|---------|-----------|-----------|---------|
| H01 | 0 | 0 | 23 | 23 | 0 | 0 | 0 |



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 28.03.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|---|-----------------|---|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 5006 | Gårdsnr. | 5 | Bruksnr. | 4 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Lønnemsvegen 131, 7710 SPARBU | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

Kommunedelplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner bunn

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner over bakken

Bebyggelsesplaner under bakken

Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|--|
| Id | 50042018001 |
| Navn | Kommuneplanens arealdel revisjon 2018 |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 25.10.2018 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001_bestemmelser.pdf |
| Delarealer | Delareal 8 719 m ² Arealbruk LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende |

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-------------|---------------------------------------|
| Id | 2024003 |
| Navn | Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037) |

| | |
|-----------------|-------------------------|
| Status | Planforslag |
| Plantype | Kommuneplanens arealdel |



Steinkjer kommune

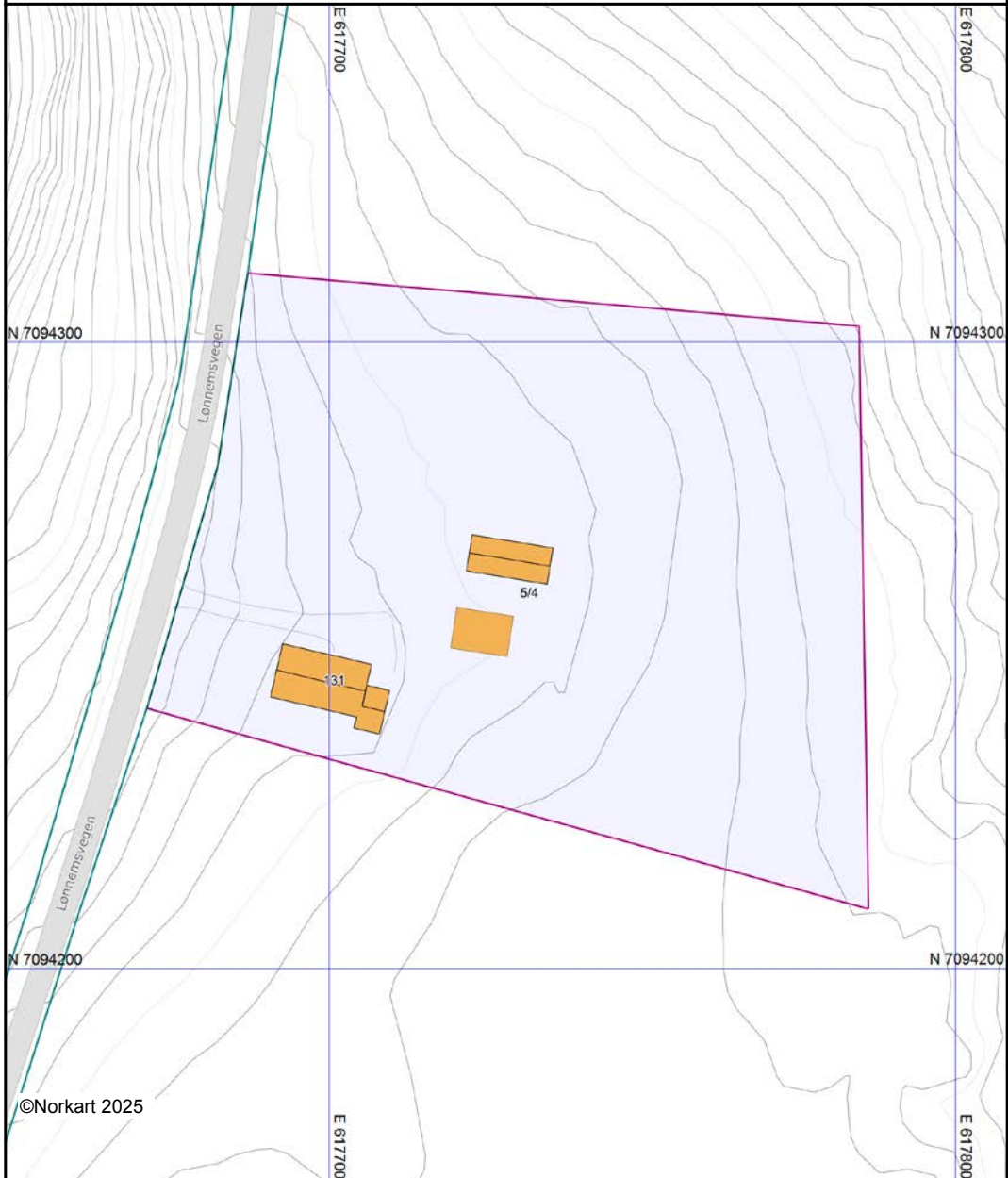
Grunnkart

Eiendom: 5/4
Adresse: Lønnemsvegen 131
Dato: 28.03.2025
Målestokk: 1:1000

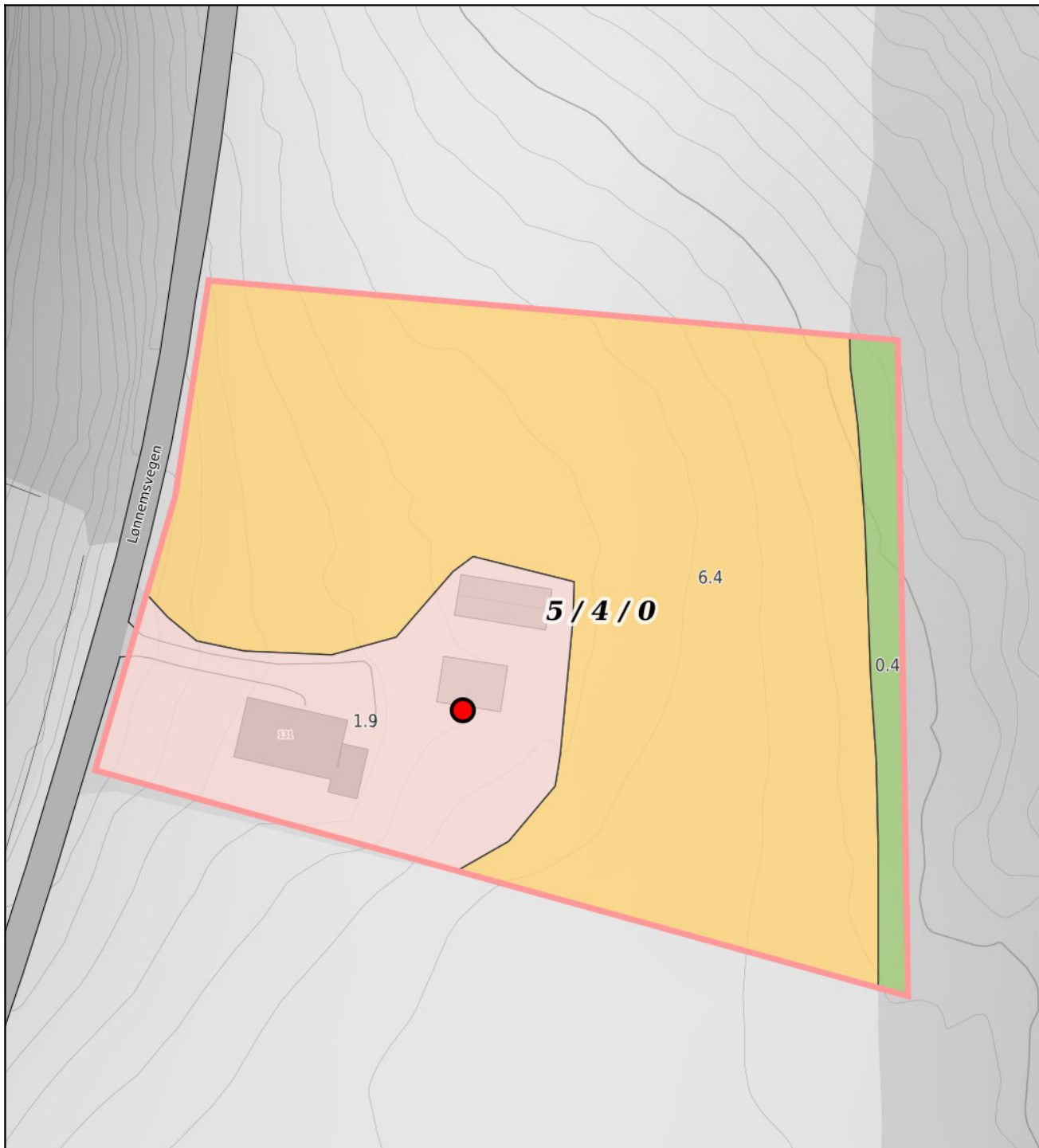


UTM-32

| | | | |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvis nøyaktighet | Hjelpelinje punkt feste | |



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



0 5 10 15m
 Målestokk 1: 750 ved A4 utskrift
 Utskriftsdato: 14.04.2025 09:00
 Eiendomsdata verifisert: 14.04.2025 08:49

GÅRDSKART 5006-5/4/0
 Tilknyttede grunneiendommer:
 5/4/0



| TEGNFORKLARING | AREALTALL (DEKAR) | |
|--------------------------|-------------------|------------|
| = Fulldyrka jord | 6.4 | |
| 5 Overflatedyrka jord | 0.0 | |
| 6 Innmarksbeite | 0.0 | 6.4 |
| w Produktiv skog * | 0.4 | 0.4 |
| Annet markslag | 0.0 | |
| Bebygd, samf., vann, bre | 1.9 | 1.9 |
| Ikke kartlagt | 0.0 | 0.0 |
| Sum | 8.7 | 8.7 |

* Produktiv skog er skog på fastmark og myr med skogbonitet lav eller bedre.

Kartet viser valgt type gårdskart for eiendommen man har søkt på. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjenning. Arealstatistikken viser arealer i dekar for alle teiger på eiendommen. Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

Ajourføringsbehov meldes til kommunen.

- Arealressursgrenser
- Eiendomsgrenser
- Driftssenterpunkt

Nabolagsprofil

Lønnemsvegen 131 - Nabolaget Sørليا - vurdert av 63 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|--------------------------|------------|---|
| Garberg | 22 min | 🚶 |
| Linje 455, 640, 722, 723 | 1.8 km | |
| Sparbu stasjon | 8 min | 🚗 |
| Linje R70 | 5.8 km | |
| Trondheim Værnes | 1 t 14 min | 🚗 |

Skoler

| | | |
|-----------------------------------|---------|---|
| Mære skole (1-7 kl.) | 6 min | 🚗 |
| 192 elever, 10 klasser | 4 km | |
| Lø skole (1-7 kl.) | 8 min | 🚗 |
| 160 elever, 9 klasser | 7.4 km | |
| Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) | 12 min | 🚗 |
| 499 elever, 37 klasser | 10.4 km | |
| Egge ungdomsskole (8-10 kl.) | 14 min | 🚗 |
| 293 elever, 17 klasser | 12.3 km | |
| Mære landbruksskole | 4 min | 🚗 |
| 165 elever | 2.4 km | |
| Steinkjer vgs | 12 min | 🚗 |
| 750 elever, 44 klasser | 10.4 km | |

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

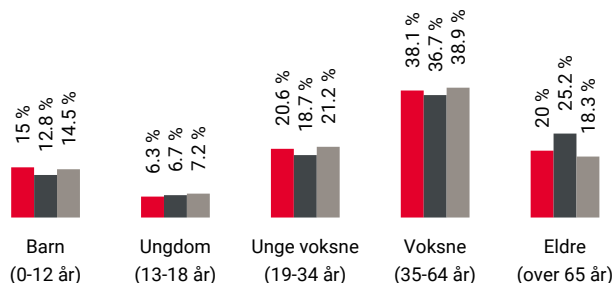
Veldig bra 87/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



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

Barnehager

| | | |
|-------------------------------|--------|---|
| Mære barnehage (1-5 år) | 6 min | 🚗 |
| 71 barn | 4.1 km | |
| Sandvollan barnehage (1-5 år) | 7 min | 🚗 |
| 46 barn | 4.6 km | |
| Lø barnehage (1-5 år) | 9 min | 🚗 |
| 77 barn | 7.7 km | |


Dagligvare


| | | |
|-------------------------|--------|---|
| Coop Extra Mære | 6 min | 🚗 |
| Post i butikk, PostNord | 3.7 km | |
| Coop Prix Sandvollan | 6 min | 🚗 |
| PostNord | 5.5 km | |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

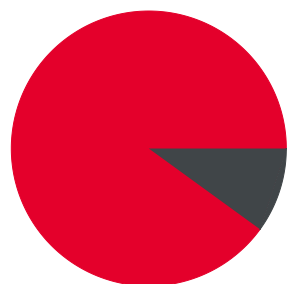
 Mærehallen 5 min 
Aktivitetshall 3.9 km



 Mære stadion 6 min 
Ballspill, fotball 4.3 km

 Motus Treningssenter 8 min 

 3T-Steinkjer 9 min 

Boligmasse



 90% enebolig
 10% annet


«Godt å bo her, stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

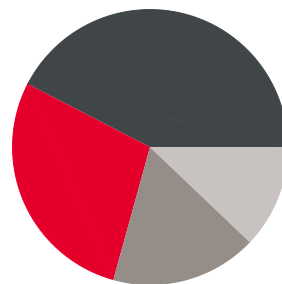






Varer/Tjenester

 AMFI Steinkjer 8 min 

 Vitusapotek Elgen 8 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



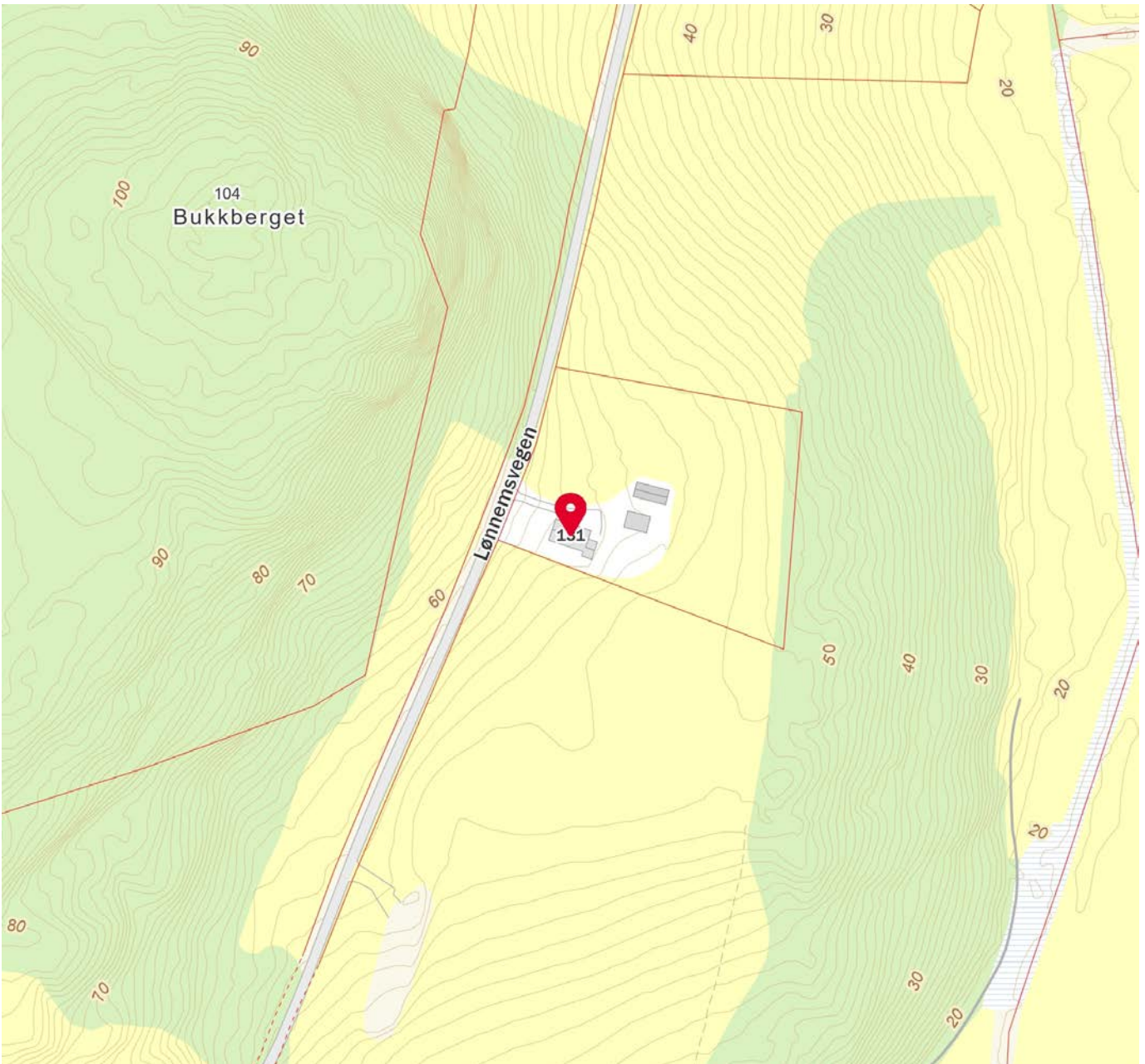
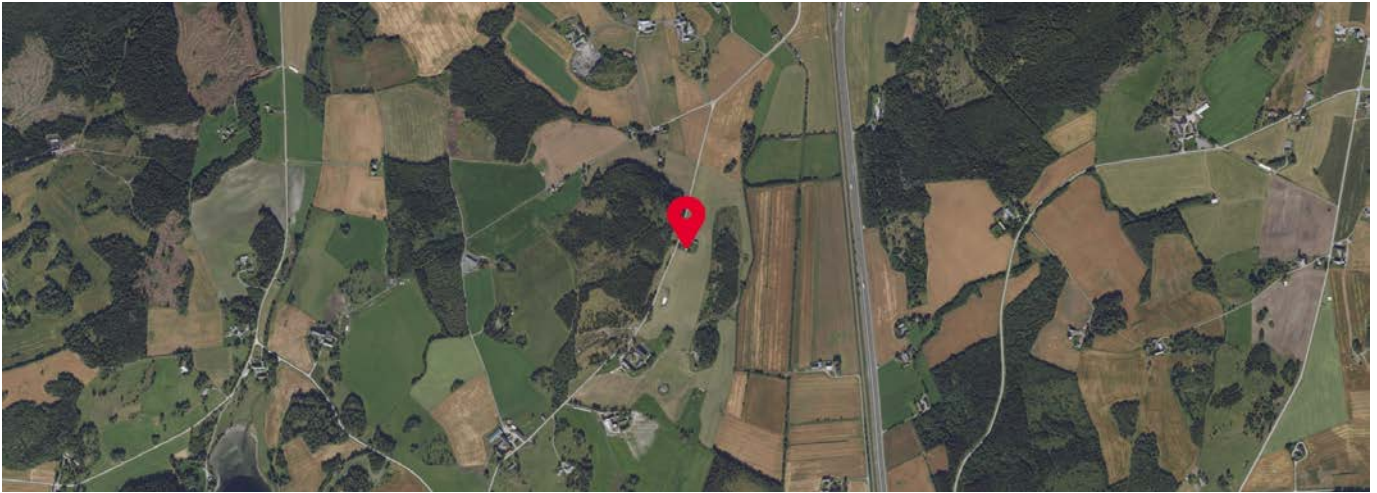
0%

46%

 Sørria
 Steinkjer
 Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 33% | 33% |
| Ikke gift | 53% | 54% |
| Separert | 10% | 9% |
| Enke/Enkemann | 4% | 4% |



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

| | |
|-----------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet: | Kr 7 900 |
| Selveierleilighet/rekkehus: | Kr 10 900 |
| Ene-/tomannsbolig, tomt: | Kr 15 900 |

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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


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

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



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

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
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: Lønnemsvegen 131
7710 SPARBU

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Georg Høin

Oppdragsnummer:

Telefon: 990 00 004
E-post: georg.hoin@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre