

aktiv.



Ogndalsvegen 14, 7713 STEINKJER

**Sentrum -Seksjonert bygård i
Steinkjer sentrum. 2 leiligheter og
næringslokale**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 6 000 000,-

Omkostn.: Kr 151 350,-

Total ink omk.: Kr 6 151 350,-

Selger: Gipling Eiendom AS

Salgsobjekt: Bygård/flermannsbolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1991

BRA-i/BRA Total 464/464 kvm

Tomtstr.: 271.8 m²

Soverom: 0

Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 361

Gnr. 192, bnr. 361

Gnr. 192, bnr. 361

Snr. 1,2 og 3

Oppdragsnr.: 1708250125

Velkommen til Ogndalsvegen 14!

Meget attraktiv beliggenhet

Velholdt bygård med 2 leiligheter og næringsdel

Leieinntekt pt. kr 44.640,- pr mnd

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	89
Energiattest	92
Nabolagsprofil	98
Kommunale avgifter	101
Eiendomsrapport	102
Tinglyste erklæringer	104
Rapport fra Det lokale eltilsyn	108
Vedtak fra kommunen	110
Tegninger mottatt fra kommunen	121
Situasjonskart	140
Tinglyst seksjonsbegjæring	141
Planopplysninger	148
Budskjema	156

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 464 m²

BRA totalt: 464 m²

TBA: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 143 m²

1. etasje

BRA-i: 147 m²

2. etasje

BRA-i: 103 m²

3. etasje

BRA-i: 71 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

53 m²

3. etasje

7 m²

Ikke målbare arealer

Boligens loft

GUA er 77 m².

BRA er 71 m².

ALH er 6 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport

som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

271.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 271kvm.

Tomten er opparbeidet med asfalt og singel i bakgård

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

Beliggenhet

Næringsseksjon i bygård beliggende midt i Steinkjer sentrum med kort avstand til alle funksjoner.

Bygningssakkyndig

Vidar Nordgård

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Bygget er oppført i mur og tre.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Yttervegg mot Ogdalsvegen er etterisolert inkl ny vindsperre, lufterlekter, spikerlekter, ny kledning og malt i 2021. Kledning mot bakgården er utvendig overflatebehandlet i 2024 ifølge eier.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Innredet loft som har lukket konstruksjon.

Taktekkingen er av skifertakstein.

Vinduer er i all hovedsak er fra 1991 med noe aldersvekkelser.

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

Forhold som har fått TG2:

Utvendig

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med "Takkonstruksjon/Loft".

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besikket fra takfot via balkonger.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Skifersteintak er ut fra registrerte forhold retekke i 1991 og er over 40 år gammel, derfor settes det at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Undertak er fra 1991 og er over 30 år, mer enn halvparten av forventet bruksstid er passert.

Registrerer noe organisk vekst på skiferstein.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Lokal utbedring må utføres.

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

Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Anbefaler og rengjøre skifersteintak for å forlenge levetiden.

Undertak anbefales å jevnlig kontrollere mot lekkasjer pga. alder.

Nedløp og beslag:

Takrenner og nedløpsrør av metall.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i beslagløsninger.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.

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

Luftehatte og sokkelbeslag til pipe har rust og aldersslitasje.

Takrenner og nedløp av metall er over 30 år, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Takstige til pipe er ikke forskriftsmessig forankret til konstruksjon samt takstige er avsluttet ca midt på takflaten.

Registrerer rust på rørgjennomføringer i takflaten og generell aldersslitasje på beslag.

Det mangler snøfanger over balkongdør til leilighet i 3. etasje.

Konsekvens/tiltak:

Stigetrinn for feier må monteres.

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.

Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Luftehatter, sokkelbeslag til pipe samt beslagløsninger anbefales på generelt nivå og oppgradere pga aldersslitasje og rust.

Takrenner er besiktiget på en dag uten nedbør, anbefaler nærmere kontroll for å se etter drypplekkasjer. Registrerer noe falmende farger samt oppsprekking i overflatebehandling på takrenner og nedløp. Anbefaler jevnlig vedlikehold. Det er ikke krav til snøfanger over balkongdør, men anbefaler og monterer pga. personsikkerhet.

Veggkonstruksjon:

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

Yttervegg mot Ogdalsvegen er etterisolert inkl ny vindsperre, luftelekter, spikerlekter, ny kledning og malt i 2021.

Kledning mot bakgården er utvendig overflatebehandlet i 2024 ifølge eier.

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Registrerer lite lufting av kledning, museklosser mellom påbord stenger noe igjen for lufting.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ut fra registrerte forhold og byggets tetthet og bruk på befaringsdagen viser ingen tegn til skader på kledning.

Anbefaler på generelt nivå og overvåke tilstand på kledning ut fra alder og lite lufting mot grunnmur.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking".

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Innredet loft som har lukket konstruksjon.

Vurdering av avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

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

Registrerer begrenset lufting ved rafter. Det mangler dokumentasjon på oppbygging av lukket takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon, om mulig.

Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler og følger med takkonstruksjon spesielt på vinteren for å avverge istapper ved

rafter.

Om mulig innhente dokumentasjon på oppbygging.

Vinduer:

Kjeller har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.

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

Eldre kobla vinduer med aldersslitasje og avvik rundt innsetningsdetaljer i mur.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.

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

Vinduer må justeres.

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak og oppgraderinger må påregnes for å lukke avvikene.

Vinduer - 2 - 4:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Midthengslede Velux takvinduer mot nord, montert i 1990, eier opplyser at alle glass i takvinduer ble skiftet i 2025. Vinduene har 2-lags glass og luftefunksjon i toppkarm.

Utvendig prefabrikkerte beslag tilpasset takteking, plassbygde foringer og listverk.

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik:

Vinduer har noe generell aldersslitasje.

For takvinduer er bunnforing satt ca 90 grader mot karm, bunnforing anbefales satt i lodd for bedre luftstrømming over glass, fare for kuldebro og kondensering.

Registrerer generelt noe værslitte karmen. Fuktpåkjent vindusrammer.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.

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

Tiltak:

Generell oppgraderinger må påregnes.

I perioder med vedvarende snø på taket og lave utetemperaturer krever dette at vinduene holdes fri for snø og is, dette for å unngå snøsmelting, isdannelser og vannlekkasjer.

Vinduer - 2:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

Vinduer må justeres.

Det må foretas lokal utbedring.

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

Dører:

Inngang til kjøreskolen har malt treramme med helglass 2-lags glass stemplet 1988.

Dør inn til felles gangareal fra sør er tredør med integrert 2-lags glass.

Dør inn til Fotterapi er tredør med integrert 2-lags glass.

Biingang fra nord er fabrikk malt ytterdør med integrert 2-lags glass.

Balkongdør av tre med 2-lags glass i 2. etasje, stemplet glass 1974.

Balkongdør av tre med 2-lags glass i 3. etasje.

Skyvedør i tre med 2-lags glass i 3. etasje.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører er over 30 år og mer enn halparten av forventet brukstid er passert.

Registrerer aldersslitasje på overflater.

Avvik i beslagsløsning under balkongdør i 2. etasje mot sør.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.

Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utbedring av beslagløsning må utføres for å unngå senskader der vann trekker inn under terskel.

Generell oppgradering må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong mot sør i 2. etasje

Vurdering av avvik:

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tettesjikt med ukjent alder.

Noe værslitt terrassebord og malingsoppsprekking på rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det må påregnes med overflatebehandling.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2:

Takterrasse 2. etasje mot nord.

Terrassebord er oppgradert i senere år.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
Tettesjikt er over 18 år, registrerer noe slitasje og mosevekst. Avvik i beslagsløsning mot murer og ned på tettesjikt.
Rekkverk er under dagens forskriftskrav.
Noe værslitasje på overflater.
Konsekvens/tiltak:
Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Det må utføre noe fjerning av mose på taktekking.
Løsning med beslag må jevnlig kontrolleres mot eventuelle lekkasjer.
Generell overflatebehandling må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3:
Takterrasse mot nord i 3. etasje.
Vurdering av avvik:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Oppkanten til døren er for liten.
Registrerer sinktekking under terrassebord. Sinktekking er fra byggeåret og forventet brukstid er overskredet.
Rekkverk er målt til 95 cm og er under dagens forskriftskrav.
Terrassebord er høyere en døråpning på skyvedør.
Registrerer begrenset lufting under terrassedekke.
Konsekvens/tiltak:
Lokal utbedring må utføres.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
Det må utføres lokale utbedringer for å unngå at snø og regn trekker inn i skyvedøråpning.
Tettesjikt anbefales oppgradert, spesielt viktig med tanke på tetthet mot rom under.
Luftesjikt må oppgraderes for å lukke avviket.

Utvendige trapper:
Utvendig trapp og rullestolrampe mot sør.
Vurdering av avvik:
Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Høyeste punkt på trapp er 50 cm. Dette utløser ikke krav til rekkverk på trapp.
Åpninger i rekkverk er ikke påkrevd da høyde er under 50 cm på topp trapp.
Konsekvens/tiltak:
Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
Anbefaler jevnlig vedlikehold av rekkverk med tanke på personsikkerhet.

Innvendig

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater, malertapet, trepanel og himlingsplater. Deler av overflater er fra hovedbyggear 1947 og andre deler fra omseksjonering i 1991 samt noe er oppgradert i senere år.

Vurdering av avvik:

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er avvik:

Registrerer noe generell brukslitasje samt alderslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må på generelt nivå jevnlig oppgraderes pga. bruskslitasje og alder.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måler totalavvik målt gjennom arbeidsrom/kundemottak med disk på 28 mm.

Lokal planavvik på 15 mm under 2 meter.

Måler totalavvik gjennom hele kjøkkenet på 12 mm.

Registrerer noe knirk på rom med laminatgulv.

Konsekvens/tiltak:

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

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2:

Etasjeskiller for 1., 2. og 3. etasje er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Registrerer planavvik gjennom hele rommene i alle etasjer på over 20 mm.

Noe lokalt avvik i 2. og 3. etasje på stue mot pipe der det er avvik på ca 17 mm innenfor 2 meter.

Konsekvens/tiltak:

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

Det er noe stedvis knirk i gulv og planavvik. Det er pr i dag ikke behov for lokale oppgraderinger.

Radon:

Vurdering av avvik:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Grunnmurer er fra ca 1947, det var ikke vanlig med tiltak mot radon på byggeåret.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe.

Brannvesenet Midt IKS har ikke registrert noe intakt fyringsanlegg på denne adressen.

Registrerer ved befaring ildsted for leilighetene i 2. og 3. etasje.

Registrerer feierluke i 3. etasje.

Vurdering av avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feierluke på pipe.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Mursteinpipe er ca 78 år, mer en halvparten av brukstid er passert.

Det er montert 2 ildsteder, kontroll er basert på visuell kontroll av pipe og ildsteder.

Det mangler ildfast plate under feierluke i 3. etasje.

Værslitt teglstein over yttertak.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Anbefaler og kontakte Brannvesenet Midt IKS da det er montert 2 ildsteder.

Anbefaler og montere ildfast plate under feierluke i 3. etasje.

Anbefaler og montere heldekkende isolert pipebeslag for å unngå lekkasjer rundt pipe over tak.

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering".

Gulvet har teppe, har belegget og er av betong. Veggene har plater og betong/mur.

Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga fritt eksponerte murvegger.

Noen overflater er oppgradert i de senere år.

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Deler av kjeller er kun overflatemalt. Registrerer noe forhøyet fuktverdier, saltutslag og malingsavskalling på murvegger mot terreng.

Noe dårlig ventilering og typisk kjellerlukt i boder som ikke er oppgradert.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

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

Tiltak for bedre ventilering må påregnes for å lukke avvik.

Generell oppgradering må påregnes ved annen bruk av kjeller.

Innvendige trapper:

Bygningen har malt tretrapp fra kjøreskole og ned til kjeller.

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.

Rekkverkshøyde ned trapp er ca 76 cm.

Rekkverk i 1. etasje er oppgradert til 98 cm.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige trapper - 2:

Bygningen har malt tretrapp i felles trapperom til 2. og 3. etasje.

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:

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige trapper - 2 - 3:

Bygningen har malt tretrapp fra felles trappegang ned til kjeller.

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:

Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak:

Enkelte dører må justeres.

Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

2. etasje - Bad 1

Overflater vegger og himling:

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.

Overflaten har fuktskade

Registrerer noe svelling og skallsår på nedre kant av våtromsplater på vegger. Hull i noen veggfliser etter tidligere oppheng.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas utbedring av skadede plater.

Overflater må utbedres eller skiftes.

Anbefaler og montere tett dusjkabinett med tanke på alder på tettesjikt og svelling i våtromsplater.

Oppgradering av overflater må påregnes.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold på gulv er mindre en referansenivå.

Konsekvens/tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Anbefaler og montere tett dusjkabinett i påvente på oppgraderinger og svakt fall på gulv mot sluk.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er avvik:

Eldre støpjernsluk uten klemring medfører dårlig tetting av tettesjikt.

Konsekvens/tiltak:

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

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

Tiltak:

Anbefaler og oppgradere tettesjikt og sluk.

Anbefaler og montere tett dusjkabinett i påvente på oppgraderinger for å redusere vanntrykk mot overflater.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist skader på innredning.

Vegghengt toalett uten synlig løsning for lekkasjer på systerne.

Registrerer svelling på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Lokal utbedring må utføres.

Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Baderomsinnredning må påregnes å oppgradere på sikt pga. visuell skader i form av fuktsvelling.

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak:

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Loft / 3. etasje - Bad

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Det er påvist sprekker i fliser.

Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Registrerer svertesopp på takvindu samt kondens på innsiden av glass.

Registrerer sprukket veggfliser bak vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak:

Fliser må skiftes.

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tiltak må utføres for å lukke avviket.

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales frem til det utføres oppgraderinger av badet.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er påvist sprekker i fliser.

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Eldre flisoverflater med sprekk i noen gulvfliser.

Konsekvens/tiltak:

Et bad med manglende/reduisert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Påviste skader må utbedres.

Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Overflater må utbedres eller skiftes.

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

Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Tiltak må utføres for å lukke avviket.

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales frem til det utføres oppgraderinger av badet.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

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

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.

Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak

overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

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

vegger og gulv og fuktskader.

Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tiltak må utføres for å lukke avviket.

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales frem til det utføres oppgraderinger av badet.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Dusjkabinett skiftet i 2020.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Baderomsinnredning med skallsår på dørfroter og noe svelling i nedre kant av innredning.

Oppgraderinger må påregnes.

Ventilasjon:

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

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

Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak:

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

Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

1. etasje - Kjøkken kjøreskole

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Noe bruskslitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Lokale tiltak må påregnes for å lukke avvikene.

2. etasje - Kjøkken

Avtrekk:

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Noe svakt avtrekk ved enkel test.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppgradering og rengjøring av filtre må påregnes for å lukke avvik.

Loft / 3. etasje - Kjøkken

Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Det er avvik:

Sprekker i gulvfliser under innredning.

Svelling og skallsår på bekeplate

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

De påviste skader må utbedres.

Tiltak må gjøres for å lukke avvik.

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak:

Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kjeller - Toalettrom

Overflater og konstruksjon:

Toalettrom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

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

1. etasje - Toalettrom fellesareal

Overflater og konstruksjon:

Toalettrom

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Eldre toalettrom

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Oppgradering må påregnes.

Tekniske installasjoner

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber.

Vurdering av avvik:

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

Hovedstoppekran er plassert i lagerrom 2/vaskekjeller.

Konsekvens/tiltak:

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

Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:

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

Det er redusert avrenning ved samtidig tapping i utstyr.

Konsekvens/tiltak:

Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.

Ventilasjon - 2:

Bygningen utenom kjøreskolen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Bygningen har naturlig ventilering via spalte i vinduer eller ventiler i yttervegg ut fra byggeårets standard.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Naturlig ventilering har begrenset funksjon ut fra værforhold, Oppgradering av ventilasjon må påregnes på sikt.

Varmtvannstank:

Varmtvannstank for fotterapi avdeling er vegghengt på ca 50 liter.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

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

Varmtvannstank - 2:

Varmtvannstank montert i lagerrom 2 mot øst er på ca. 287 liter.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak:

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

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 2Rom under terreng".

Dreneringen er fra 1947.

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.

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

Bruken av underetg./kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter:

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Registrerer noe avskalling i puss og sprekker i vindussmyg samt fundament foran

biingang fra bakgården.

Konsekvens/tiltak:

Påviste skader må utbedres.

Avskalling, løs murpuss og sprekker må utbedres for å lukke avvikene.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1947. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1947.

Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.

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

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

Det er påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i to vannkraner i boligen, dette kan indikere avvik i utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser, kan være behov for utskiftning av anlegget.

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

Forhold som har fått TG3:

Innvendig

Overflater - 2:

Leilighet i 3. etasje har gulv av fliser. Veggene har malerstrie. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Registrerer knust flis på kjøkkengulv, oppsprekking og slitasje på parkettgulv ved vedovn og dør samt .

Generell noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak:

Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltak må utføres for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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.

El-anlegg med flere anlegg.

Det er ikke fremvist samsvarserklæringer hele anlegget, bare delvis.

El-anlegg med alle anlegg må kontrolleres.

Mangler deksel på en vegglampe bad i 3. etasje.

Kostnadsestimat omhandler utbedring av lampe uten glass.

Generell kommentar:

Anbefaler en hel kontroll på hele el-anlegget for å eventuelt avdekke avvik. Flere leietakere, så viktig med sikkert el-anlegg og jevnlig kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Lovlighet

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

Vegger er iht tegninger fra seksjonering 1989. Bemerk at kjellerbutikk er omgjort til kontor/møterom.

For 1. etasje er det gjort noen enkle innredninger med kontorrom samt kjøkken.

Ut fra tegning er en garasje omgjort til kjøkken. Dette er søknadspliktig tiltak.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 13.05.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Tilleggscommentar:

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

Innhold

Kjeller:

Arbeidsrom m/trapp, toalettrom, garderobe, fire boder, to lagerrom, gang m/trapp, vaskekjeller.

1. Etasje:

Arbeidsrom/venterom kjøreskole, kontor kjøreskole, møterom kjøreskole, kjøkken kjøreskole, fellesgang m/trapp, toalettrom fellesareal, arbeidsrom/venterom Fotterapi, behandlingsrom Fotterapi, kjøkken/arbeidsrom fotterapi.

2. Etasje:

Trapperom, gang, 2. etasje bad 1, tre Soverom, stue, kjøkken.

Loft/3. etasje:

Trapperom, gang, to soverom, bad, stue, Kjøkken.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 13.05.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

1989 - Ombygging

Seksjonering med næringsareal og 2 leiligheter.

2021 - Modernisering

Etterisolert yttervegg mot Ogndalsvegen samt vindsperre, lufterlekter, spikerlekter, ny bordkledning og malt kledning.

2024 - Malt yttervegg mot bakgården.

Parkering

Det er en del parkeringsplasser på tomten i bakgården som leies ut til trafikkskolen som er den ene næringsdelen.

Diverse

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

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 000 000

Info kommunale avgifter

Seksjon 1: kr. 19.758,-

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

Seksjon 2: kr. 7.387,-

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr.

Seksjon 3: kr. 7.387,-

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr.

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

Eiendomsskatt år

2025

Info formuesverdi

Man har per salgsoppgavedato ikke klart å finne en registrert formuesverdi på

eiendommen. Det må påregnes at formuesverdi vil bli satt/innført i forbindelse med eierskifte. Formuesverdien settes da etter de ordinære reglene for formuesfastsettelse av boligeiendom, enten som primærbolig eller sekundærbolig (avhengig av bruken). Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er 25 prosent av markedsverdi for primærbolig og 95 prosent for sekundærbolig for inntektsåret 2022 og 100 prosent for inntektsåret 2023. Ytterligere informasjon finnes på skatteetaten.no.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling 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 192, bruksnummer 361, seksjonsnummer 1 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 192, bruksnummer 361, seksjonsnummer 2 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 192, bruksnummer 361, seksjonsnummer 3 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er anmerket fra Det lokale eltilsyn datert 26.03.2025:

1. Sikringsskap Det var ikke satt opp kursfortegnelse for anlegget, jfr. FEL §13.
 2. Sikringsskap Bruksanvisning for jordfeilvern og overspenningsvern manglet i sikringsskap, jfr. FEL §12.
 3. Resepsjon Kommentar: kaffemaskin bør kobles direkte i stikkontakt og ikke via skjøteledning.
 4. Kjeller møterom Anlegget var provisorisk og oppfylte ikke forskriftens sikkerhetskrav, jfr. FEL §10.
- Gjelder tilkobling av stikkontakt ved tak.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/192/361/1:

07.09.1951 - Dokumentnr: 2146 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM FELLES VEGG.

BYGNINGSRÅDETS VILKÅR VEDTATT.

Overført fra: Knr:5006 Gnr:192 Bnr:361

Gjelder denne registerenheten med flere

13.09.1951 - Dokumentnr: 2188 - Erklæring/avtale

BESTEMMELSE OM FELLES VEGG.

Overført fra: Knr:5006 Gnr:192 Bnr:361

Gjelder denne registerenheten med flere

13.12.1989 - Dokumentnr: 9960 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 42/446

19.05.2025 - Dokumentnr: 555340 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS. Org.nr: 993 609 145

Gjelder denne registerenheten med flere

Elektronisk innsendt

13.12.1989 - Dokumentnr: 9960 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Næring

Sameiebrøk: 304/446

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 02.03.1977.

Det foreligger godkjenning til ominnredning datert 22.12.1972.

Det foreligget tillatelse for takopplett datert 07.08.1997.

Det foreligger tillatelse til ombygging av loft datert 16.02.1989.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.03.1977.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Sørsia bydel datert 20.06.2012 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

6 000 000 (Prisantydning)

Omkostninger

150 000 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

151 350 (Omkostninger totalt)

167 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

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

6 151 350 (Totalpris. inkl. omkostninger)

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

6 170 050 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 151 350

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

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 0,85% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 13 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 1 875 Vederlag overtakelse
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

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

Totalt kr: 89 800

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 10.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Ansvarlig megler bistås av

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145

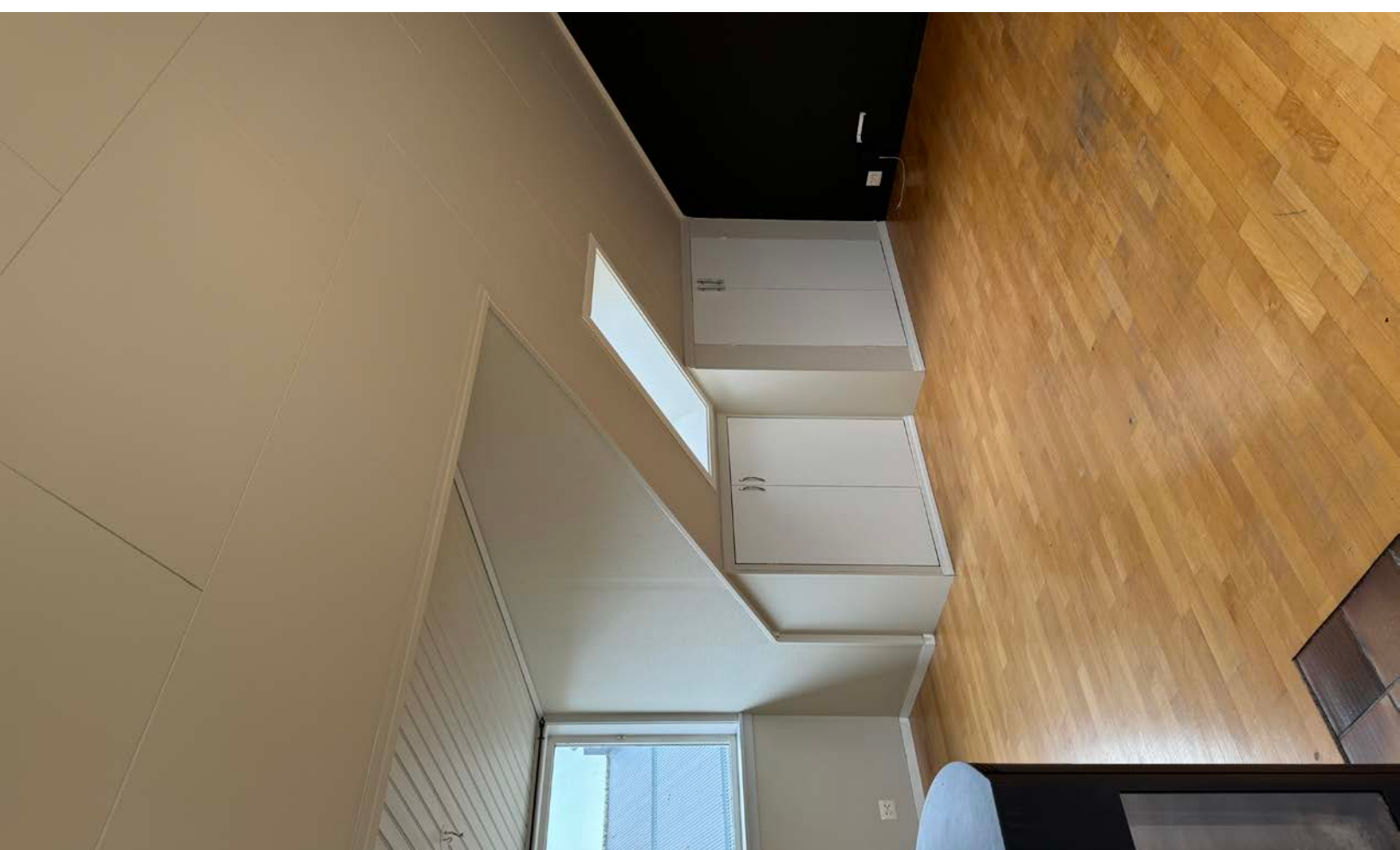
Torggata 2, 7713 Steinkjer

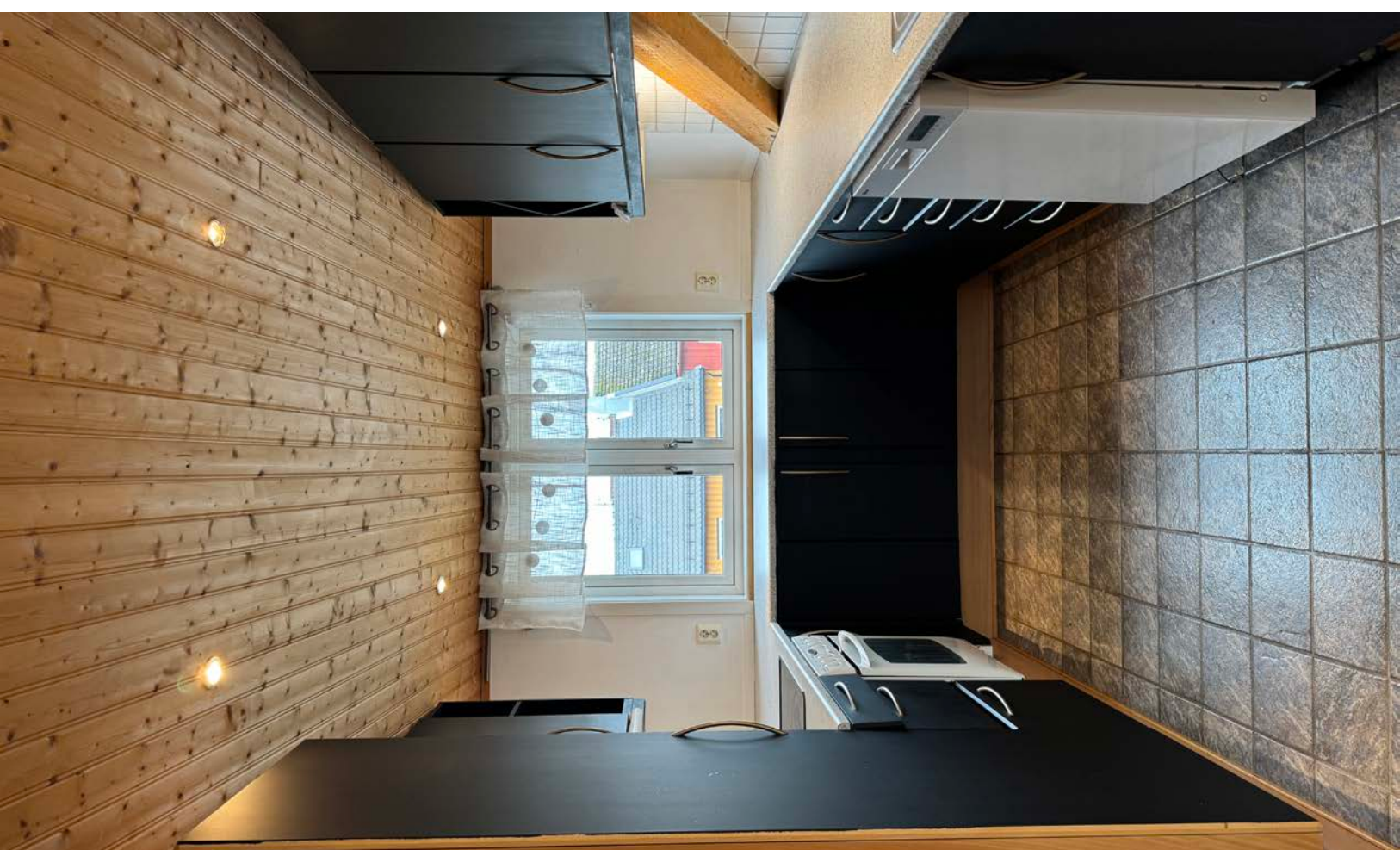
Salgsoppgavedato

24.06.2025











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



Ogndalsvegen 14, 7713 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 192, bnr. 361, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 464 m² BRA-i: 464 m²



Befaringsdato: 13.05.2025

Rapportdato: 19.06.2025

Oppdragsnr.: 20757-1188

Referansenummer: FK1453

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52503537



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Vidar Nordgård

Vidar Nordgård

Uavhengig Takstingeniør

vidar.nordgard@norconsult.com

469 78 350



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Noe vedlikeholdt bygning, som er blitt betydelig påkostet i perioden 1989 - 1991.

Vinduer er i all hovedsak er fra 1991 med noe aldersvekkelser. Våtrom er fra ca 1997 og oppgraderinger må påregnes.

Det vises forøvrig til kommenterte forhold i rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1991

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besikket fra takfot via balkonger.

Takrenner og nedløpsrør av metall.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående bordkledning.

Yttervegg mot Ogndalsvegen er etterisolert inkl ny vindsperre, lufterlekter, spikerlekter, ny kledning og malt i 2021.

Kledning mot bakgården er utvendig overflatebehandlet i 2024 ifølge eier.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Innredet loft som har lukket konstruksjon.

Kjeller har trevinduer med koblet glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Utleiedel Kimen fot terrapi har Alu vinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Midthengslede Velux takvinduer mot nord, montert i 1990, eier opplyser at alle glass i takvinduer ble skiftet i 2025. Vinduene har 2-lags glass og luftefunksjon i toppkarm.

Utvendig prefabrikkerte beslag tilpasset takteking, plassbygde foringer og listverk.

Inngang til kjøreskolen har malt treramme med helglass 2-lags glass stemplet 1988.

Dør inn til felles gangareal fra sør er tredør med integrert 2-lags glass.

Dør inn til Fotterapi er tredør med integrert 2-lags glass.

Biingang fra nord er fabrikk malt ytterdør med integrert 2-lags glass.

Balkongdør av tre med 2-lags glass i 2. etasje, stemplet glass 1974.

Balkongdør av tre med 2-lags glass i 3. etasje.

Skyvedør i tre med 2-lags glass i 3. etasje.

Balkong mot sør i 2. etasje

Takterasse 2. etasje mot nord.

Terrassebord er oppgradert i senere år.

Takterasse mot nord i 3. etasje.

Utvendig trapp og rullestolrampe mot sør.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og beleg.

Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie.

Innvendige tak har malte plater, malertapet, trepanel og himlingsplater. Deler av overflater er fra hovedbyggeår 1947 og andre deler fra omseksjonering i 1991 samt noe er oppgradert i senere år.

Leilighet i 3. etasje har gulv av fliser. Veggene har malerstrie.

Innvendige tak har malte plater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Etasjeskiller for 1., 2. og 3. etasje er av trebjelkelag.

Boligen har mursteinspipe.

Brannvesenet Midt IKS har ikke registrert noe intakt fyringsanlegg på

denne adressen.

Registrerer ved befarings ildsted for leilighetene i 2. og 3. etasje.

Registrerer feierluke i 3. etasje.

Gulvet har teppe, har beleg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga fritt eksponerte murvegger.

Noen overflater er oppgradert i di senere år.

Bygningen har malt tretrapp fra kjøreskole og ned til kjeller.

Bygningen har malt tretrapp i felles trapperom til 2. og 3. etasje.

Bygningen har malt tretrapp fra felles trappegang ned til kjeller.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

2. etasje Bad 1

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 %.

Bad

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Duskabinett skiftet i 2020.

Det er naturlig ventilering.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Det r ikke kokemuligheter, så avtrekk er ikke behøvelig.

Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Kjøkkenet til kjøreskole har innredning med glatte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er

kjøl/frysenskap, oppvaskmaskin, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Beskrivelse av eiendommen

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom
Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.
Kjeller og 1. etasje der kjøreskolen og fotterapi er leietaker er det montert balansert ventilasjon.
Bygningen utenom kjøreskolen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe luft til luft kjøreskolen.
Varmtvannstank for fotterapi avdeling er vegghengt på ca 50 liter.
Varmtvannstank montert i lagerrom 2 mot øst er på ca. 287 liter.
El-anlegg med flere anlegg.
Brannslukningsapparat og brannvarslere

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1947.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Lett skrånet terreng som er asfaltert mot sør der det er god avrenning bort fra murer. flatt oppgruset terreng mot nord. Takvann er kontrollert ført ned i grunn.
Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1947. Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1947. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

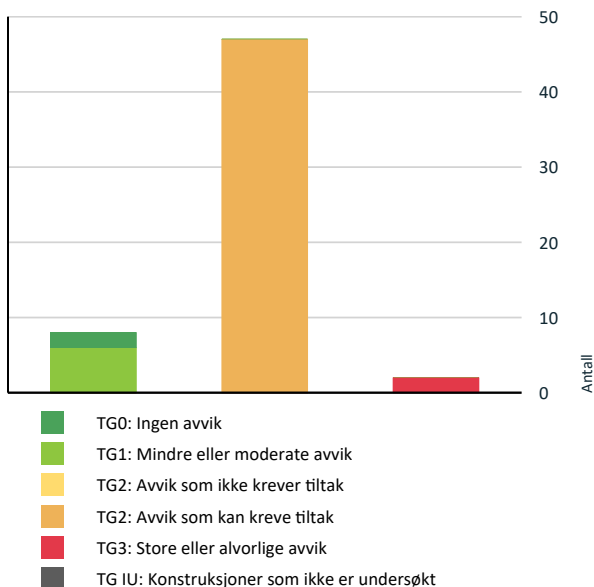
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Vegger er iht tegninger fra seksjonering 1989. Bemerker at kjellerbutikk er omgjort til kontor/møterom. For 1. etasje er det gjort noen enkle innredninger med kontorrom samt kjøkken.

Ut fra tegning er en garasje omgjort til kjøkken. Dette er søknadspiktig tiltak.

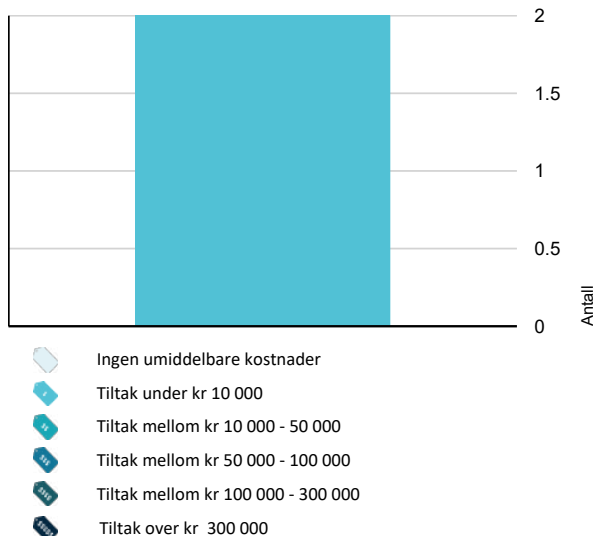
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi. Dokumentkontroll er ikke utført av undertegnede. Megler tar ansvar for dokumentkontroll.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var litt møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Overflater - 2

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Registrerer knust flis på kjøkkengulv, oppsprekking og slitasje på parkettgulv ved vedovn og dør samt . Generell noe slitasje på overflater.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-anlegg med flere anlegg.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Skifersteintak er ut fra registrerte forhold retullet i 1991 og er over 40 år gammel, derfor settes det at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Undertak er fra 1991 og er over 30 år, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Registrerer noe organisk vekst på skiferstein.

Sammendrag av boligens tilstand



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i beslagløsninger.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Luftehatter og sokkelbeslag til pipe har rust og aldersslitasje.
Takrenner og nedløp av metall er over 30 år, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Takstige til pipe er ikke forskriftsmessig forankret til konstruksjon samt takstige er avsluttet ca midt på takflaten.
Registrerer rust på rørgjennomføringer i takflaten og generell aldersslitasje på beslag.
Det mangler snøfanger over balkongdør til leilighet i 3. etasje.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Registrerer lite lufting av kledning, museklosser mellom påbord stenger noe igjen for lufting.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Registrerer begrenset lufting ved rafter. Det mangler dokumentasjon på oppbygging av lukket takkonstruksjon.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre kobla vinduer med aldersslitasje og avvik rundt innsetningsdetaljer i mur.



Utvendig > Vinduer - 2 - 4

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Det er avvik:

Vinduer har noe generell aldersslitasje.
For takvinduer er bunnføring er satt ca 90 grader mot karm, bunnføring anbefales satt i lodd for bedre luftstrømming over glass, fare for kuldebro og kondensering.
Registrerer generelt noe værslitte karmar. Fuktpåkjent vindusrammer.



Utvendig > Vinduer - 2

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører er over 30 år og mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Registrerer aldersslitasje på overflater.
Avvik i beslagløsning under balkongdør i 2. etasje mot sør.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tettesjikt med ukjent alder.
Noe værslitt terrassebord og malingsoppsprekking på rekkverk.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tettesjikt er over 18 år, registrerer noe slitasje og mosevekst. Avvik i beslagløsning mot mur og ned på tettesjikt.
Rekkverk er under dagens forskriftskrav.
Noe værslitasje på overflater.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Oppkanten til døren er for liten.

Registrerer sinkteking under terrassebord.
Sinkteking er fra byggeåret og forventet brukstid er overskredet.
Rekkverk er målt til 95 cm og er under dagens forskriftskrav.
Terrassebord er høyere en døråpning på skyvedør.
Registrerer begrenset lufting under terrassedekke.



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

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

Høyeste punkt på trapp er 50 cm. Dette utløser ikke krav til rekkverk på trapp.
Åpninger i rekkverk er ikke påkrevd da høyde er under 50 cm på topp trapp.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Overflater har en del slitastegrad utover det en kan forvente.
Det er avvik:

Registrerer noe generell brukslitasje samt alderslitasje på overflater.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måler totalavvik målt gjennom arbeidsrom/kundemottak med disk på 28 mm.
Lokal planavvik på 15 mm under 2 meter.
Måler totalavvik gjennom hele kjøkkenet på 12 mm.
Registrerer noe knirk på rom med laminatgulv.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

[Gå til side](#)

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

Registrerer planavvik gjennom hele rommene i alle etasjer på over 20 mm.
Noe lokalt avvik i 2. og 3. etasje på stue mot pipe der det er avvik på ca 17 mm innenfor 2 meter.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Grunnmurer er fra ca 1947, det var ikke vanlig med tiltak mot radon på byggeåret.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Mursteinpipe er ca 78 år, mer en halvparten av brukstid er passert.
Det er montert 2 ildsteder, kontroll er basert på visuell kontroll av pipe og ildsteder.
Det mangler ildfast plate under feierluke i 3. etasje.
Værslitt teglstein over yttertak.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Deler av kjeller er kun overflatemalt. Registrerer noe forhøyet fuktverdier, saltutslag og malingsavskalling på murvegger mot terreng.
Noe dårlig ventilering og typisk kjellerlukt i boder som ikke er oppgradert.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

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.

Rekkverkshøyde ned trapp er ca 76 cm.
Rekkverk i 1. etasje er oppgradert til 98 cm.



Innvendig > Innvendige trapper - 2

[Gå til side](#)

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.



Innvendig > Innvendige trapper - 2 - 3

[Gå til side](#)

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.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm.

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

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

Hovedstoppekran er plassert i lagerrom 2/vaskekjeller.

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

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

Det er redusert avrenning ved samtidig tapping i utstyr.

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Bygningen har naturlig ventilering via spalte i vinduer eller ventiler i yttervegg ut fra byggeårets standard.

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

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Registrerer noe avskalling i puss og sprekker i vindussmyg samt fundament foran biingang fra bakgården.

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.

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

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

Det er påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i to vannkraner i boligen, dette kan indikere avvik i utvendige vannledninger.

! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken kjøreskole > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom fellesareal > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre toalettrom

! Våtrom > 2. Etasje > 2. etasje Bad 1 > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater. Overflaten har fuktskade

Registrerer noe svelling og skallsår på nedre kant av våtromsplater på vegger. Hull i noen veggfliser etter tidligere oppheng.

! Våtrom > 2. Etasje > 2. etasje Bad 1 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold på gulv er mindre en referansenivå.

! Våtrom > 2. Etasje > 2. etasje Bad 1 > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Det er avvik:
Eldre støpjernsluk uten klemring medfører dårlig tetting av tettesjikt.

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er påvist sprekker i fliser.
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).
Eldre flisoverflater med sprekk i noen gulvfliser.

 **Våtrom > 2. Etasje > 2. etasje Bad 1 > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.
Det er påvist skader på innredning.
Vegghengt toalett uten synlig løsning for lekkasjer på sistene.
Registrerer svelling på baderomsinnredning.

 **Våtrom > Loft/3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

 **Våtrom > 2. Etasje > 2. etasje Bad 1 > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Rommet har kun naturlig avtrekk.

 **Våtrom > Loft/3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på innredning.

 **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Noe bruskslitasje på innredning.

 **Våtrom > Loft/3. etasje > Bad > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
Rommet har kun naturlig ventilasjon.
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Rommet har kun naturlig avtrekk.

 **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.
Noe svakt avtrekk ved enkel test.

 **Kjøkken > Loft/3. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
Det er avvik:
Sprekker i gulvfliser under innredning.
Svelling og skallsår på bekeplate

 **Våtrom > Loft/3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)
Det er påvist sprekker i fliser.
Det er påvist svertesopp i silikonfuger.
Registrerer svertesopp på takvindu samt kondens på insiden av glass.
Registrerer sprukket veggfliser bak vaskemaskin.

 **Våtrom > Loft/3. etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

 **Kjøkken > Loft/3. etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1991

Kommentar
Eiendom tatt i bruk etter
seksjonering

Anvendelse

Utleie til næringsformål og 2 seksjonerte leiligheter.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner. Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1989	Ombygging	Seksjonering med næringsareal og 2 leiligheter
2021	Modernisering	Etterisolert yttervegg mot Ogndalsvegen samt vindspærre, lufterlekter, spikerlekter, ny bordkledning og malt kledning.
	Modernisering	
	Modernisering	
2024	Modernisering	Malt yttervegg mot bakgården

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av skifertakstein. Taket er besiktiget fra takfot via balkonger.

Vurdering av avvik:

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

Skifersteintak er ut fra registrerte forhold retpektet i 1991 og er over 40 år gammel, derfor settes det at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert. Undertak er fra 1991 og er over 30 år, mer enn halvparten av forventet bruksstid er passert. Registrerer noe organisk vekst på skiferstein.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Lokal utbedring må utføres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Anbefaler og rengjøre skifersteintak for å forlenge levetiden.
Undertak anbefales å jevnlig kontrollere mot lekkasjer pga alder.

Tilstandsrapport



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløpsrør av metall.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Luftehatte og sokkelbeslag til pipe har rust og aldersslitasje.

Takrenner og nedløp av metall er over 30 år, mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

Takstige til pipe er ikke forskriftsmessig forankret til konstruksjon samt takstige er avsluttet ca midt på takflaten.

Registrerer rust på rørgjennomføringer i takflaten og generell aldersslitasje på beslag.

Det mangler snøfanger over balkongdør til leilighet i 3. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Stigetrinn for feier må monteres.
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Avvik i beslagløsninger må utbedres.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Luftehatte, sokkelbeslag til pipe samt beslagløsninger anbefales på generelt nivå og oppgradere pga aldersslitasje og rust.

Takrenner er besiktiget på en dag uten nedbør, anbefaler nærmere kontroll for å se etter drypplekkasjer. Registrerer noe falmende farger samt oppsprekking i overflatebehandling på takrenner og nedløp. Anbefaler jevnlig vedlikehold.

Det er ikke krav til snøfanger over balkongdør, men anbefaler og monterer pga personsikkerhet.

Tilstandsrapport



Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Yttervegg mot Ogndalsvegen er etterisolert inkl ny vindsperre, lufterlekter, spikerlekter, ny kledning og malt i 2021. Kledning mot bakgården er utvendig overflatebehandlet i 2024 ifølge eier.

Årstall: 1947

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrapp i nabobygget.

Vurdering av avvik:

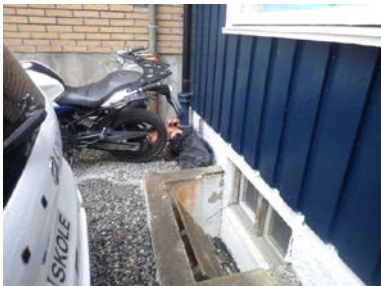
- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Registrerer lite lufting av kledning, museklosser mellom påbord stenger noe igjen for lufting.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Ut fra registrerte forhold og byggets tetthet og bruk på befaringsdagen viser ingen tegn til skader på kledning. Anbefaler på generelt nivå og overvåke tilstand på kledning ut fra alder og lite lufting mot grunnmur.



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Innredet loft som har lukket konstruksjon.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Registrerer begrenset lufting ved rafter. Det mangler dokumentasjon på oppbygging av lukket takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler og følge med takkonstruksjon spesielt på vinteren for å avverge istapper ved rafter.
Om mulig innhente dokumentasjon på oppbygging.



! TG 2 Vinduer

Kjeller har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

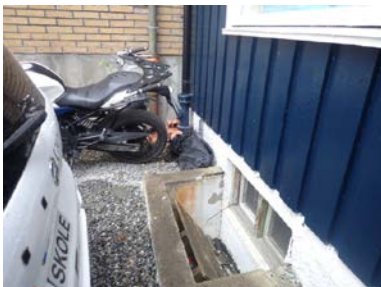
- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Eldre kobla vinduer med aldersslitasje og avvik rundt innsetningsdetaljer i mur.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Vinduer må justeres.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak og oppgraderinger må påregnes for å lukke avvikene.



! TG 2 Vinduer - 2 - 4

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Midthengslede Velux takvinduer mot nord, montert i 1990, eier opplyser at alle glass i takvinduer ble skiftet i 2025. Vinduene har 2-lags glass og luftefunksjon i toppkarm.

Utvendig prefabrikkerte beslag tilpasset taktekking, plassbygde foringer og listverk.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Vinduer har noe generell aldersslitasje.

For takvinduer er bunnforing er satt ca 90 grader mot karm, bunnforing anbefales satt i lodd for bedre luftstrømming over glass, fare for kuldebro og kondensering.

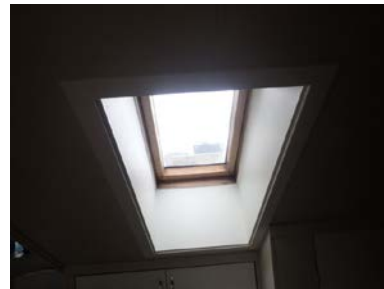
Registrerer generelt noe værslitte karmar. Fuktpåkjent vindusrammer.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Tiltak:

Generell oppgraderinger må påregnes.

I perioder med vedvarende snø på taket og lave utetemperaturer krever dette at vinduene holdes fri for snø og is, dette for å unngå snøsmelting, isdannelser og vannlekkasjer.



TG 1 Vinduer - 2 - 3

Utleiedel Kimen fot terrapi har Alu vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 1988

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Tilstandsrapport

1 TG 2 Dører

Inngang til kjøreskolen har malt treramme med helglass 2-lags glass stemplet 1988.
Dør inn til felles gangareal fra sør er tredør med integrert 2-lags glass.
Dør inn til Fotterapi er tredør med integrert 2-lags glass.
Biingang fra nord er fabrikk malt ytterdør med integrert 2-lags glass.
Balkongdør av tre med 2-lags glass i 2. etasje, stemplet glass 1974.
Balkongdør av tre med 2-lags glass i 3. etasje.
Skyvedør i tre med 2-lags glass i 3. etasje.

Vurdering av avvik:

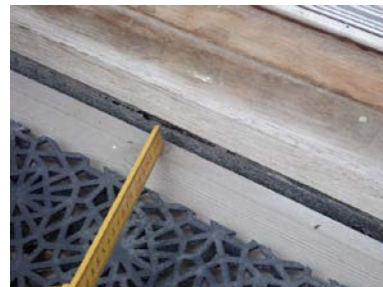
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Dører er over 30 år og mer enn halparten av forventet brukstid er passert.
Registrerer aldersslitasje på overflater.
Avvik i beslagløsning under balkongdør i 2. etasje mot sør.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte dører må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Utbedring av beslagløsning må utføres for å unngå senskader der vann trekker inn under terskel.
Generell oppgradering må påregnes.



1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot sør i 2. etasje

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tettesjikt med ukjent alder.
Noe værslitt terrassebord og malingsoppsprekking på rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Tilstandsrapport

Det må påregnes med overflatebehandling.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Takterrasse 2. etasje mot nord.

Terrassebord er oppgradert i senere år.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Tettesjikt er over 18 år, registrerer noe slitasje og mosevekst. Avvik i beslagsløsning mot murer og ned på tettesjikt.

Rekkverk er under dagens forskriftskrav.

Noe værslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Det må utføres noe fjerning av mose på taktekking.

Løsning med beslag må jevnlig kontrolleres mot eventuelle lekkasjer.

Generell overflatebehandling må påregnes.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 - 3

Tilstandsrapport

Takterrasse mot nord i 3. etasje.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Oppkanten til døren er for liten.

Registrerer sinkteking under terrassebord. Sinkteking er fra byggeåret og forventet brukstid er overskredet.

Rekkverk er målt til 95 cm og er under dagens forskriftskrav.

Terrassebord er høyere en døråpning på skyvedør.

Registrerer begrenset lufting under terrassedekke.

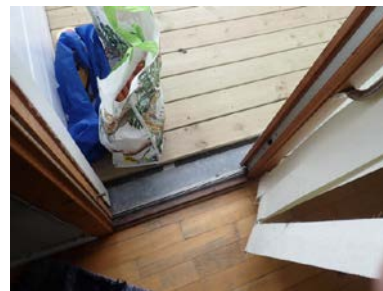
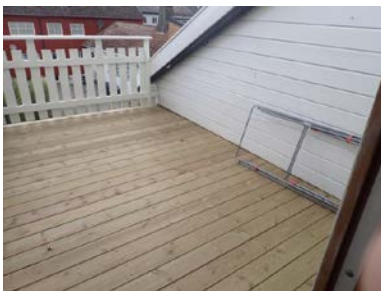
Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det må utføres lokale utbedringer for å unngå at snø og regn trekker inn i skyvedøråpning.

Tettesjikt anbefales oppgradert, spesielt viktig med tanke på tetthet mot rom under.

Luftesjikt må oppgraderes for å lukke avviket.



Utvendige trapper

Utvendig trapp og rullestolrampe mot sør.

Vurdering av avvik:

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

Høyeste punkt på trapp er 50 cm. Dette utløser ikke krav til rekkverk på trapp.

Åpninger i rekkverk er ikke påkrevd da høyde er under 50 cm på topp trapp.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Anbefaler jevnlig vedlikehold av rekkverk med tanke på personsikkerhet.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett, laminat, betong, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong og Strie. Innvendige tak har malte plater, malertapet, trepanel og himlingsplater. Deler av overflater er fra hovedbyggeår 1947 og andre deler fra omseksjonering i 1991 samt noe er oppgradert i senere år.

Vurdering av avvik:

- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Registrerer noe generell brukslitasje samt alderslitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater må på generelt nivå jevnlig oppgraderes pga brukslitasje og alder.



TG 3 Overflater - 2

Leilighet i 3. etasje har gulv av fliser. Veggene har malerstrie. Innvendige tak har malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Tilstandsrapport

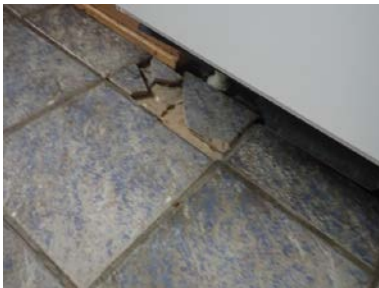
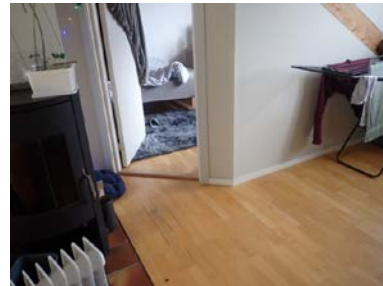
Registrerer knust flis på kjøkkengulv, oppsprekking og slitasje på parkettgulv ved vedovn og dør samt .
Generell noe slitasje på overflater.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.

Tiltak må utføres for å lukke avvikene.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Måler totalavvik målt gjennom arbeidsrom/kundemottak med disk på 28 mm.

Lokal planavvik på 15 mm under 2 meter.

Måler totalavvik gjennom hele kjøkkenet på 12 mm.

Registrerer noe knirk på rom med laminatgulv.

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller for 1., 2. og 3. etasje er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Registrerer planavvik gjennom hele rommene i alle etasjer på over 20 mm.

Noe lokalt avvik i 2. og 3. etasje på stue mot pipe der det er avvik på ca 17 mm innenfor 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Det er noe stedvis knirk i gulv og planavvik. Det er pr i dag ikke behov for lokale oppgraderinger.

Tilstandsrapport

! TG 2 Radon

Årstall: 1947

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrappert i nabobygget.

Vurdering av avvik:

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

Grunnmurer er fra ca 1947, det var ikke vanlig med tiltak mot radon på byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

! TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Brannvesenet Midt IKS har ikke registrert noe intakt fyringsanlegg på denne adressen.

Registrerer ved befarung ildsted for leilighetene i 2. og 3. etasje.

Registrerer feierluke i 3. etasje.

Årstall: 1947

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrappert i nabobygget.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feierluke på pipe.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Mursteinpipe er ca 78 år, mer en halvparten av brukstid er passert.

Det er montert 2 ildsteder, kontroll er basert på visuell kontroll av pipe og ildsteder.

Det mangler ildfast plate under feierluke i 3. etasje.

Værslitt teglstein over yttertak.

Konsekvens/tiltak

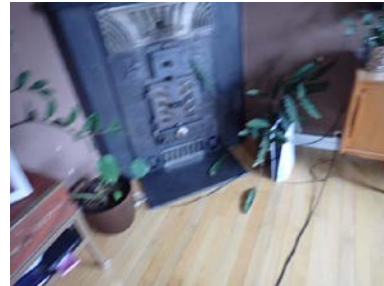
- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Anbefaler og kontakte Brannvesenet Midt IKS da det er montert 2 ildsteder.

Anbefaler og montere ildfast plate under feierluke i 3. etasje.

Anbefaler og montere heldekkende isolert pipebeslag for å unngå lekkasjer rundt pipe over tak.

Tilstandsrapport



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har teppe, har belegg og er av betong. Veggene har plater og betong/mur. Hulltaking er ikke foretatt. Rommet har en konstruksjon som gjør hulltaking unødvendig pga fritt eksponerte murvegger. Noen overflater er oppgradert i di senere år.

Årstall: 1947

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrapport i nabobygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er registrert typisk "kjellerlukt"

Deler av kjeller er kun overflatemalt. Registrerer noe forhøyet fuktverdier, saltutslag og malingsavskalling på murvegger mot terreng. Noe dårlig ventilering og typisk kjellerlukt i boder som ikke er oppgradert.

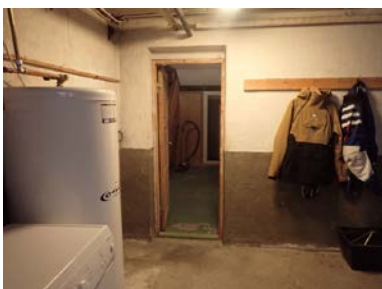
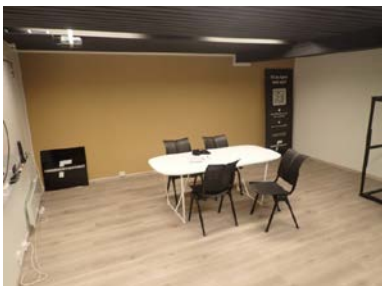
Konsekvens/tiltak

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

Tiltak for bedre ventilering må påregnes for å lukke avvik.

Generell oppgradering må påregnes ved annen bruk av kjeller.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper

Bygningen har malt tretrapp fra kjøreskole og ned til kjeller.

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.

Rekkverkshøyde ned trapp er ca 76 cm.

Rekkverk i 1. etasje er oppgradert til 98 cm.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Tilstandsrapport



TG 2 Innvendige trapper - 2

Bygningen har malt tretrapp i felles trapperom til 2. og 3. etasje.

Årstall: 1947

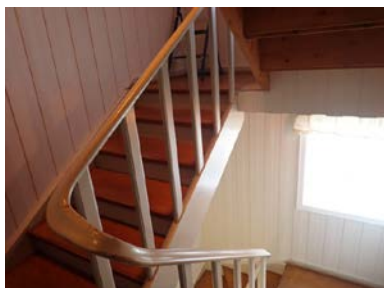
Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrappport i nabobygget.

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

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige trapper - 2 - 3

Bygningen har malt tretrapp fra felles trappegang ned til kjeller.

Årstall: 1947

Tilstandsrapport

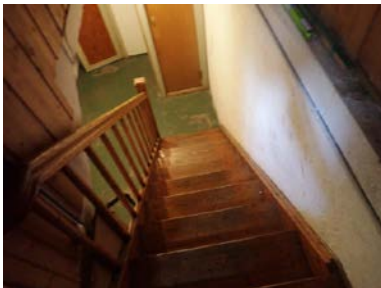
Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrapport i nabobygget.

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

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.



TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

VÅTROM

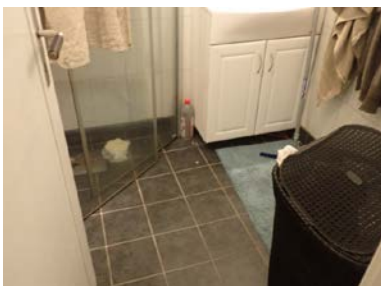
2. ETASJE > 2. ETASJE BAD 1

Generell

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

Årstall: 1997

Kilde: Eier



2. ETASJE > 2. ETASJE BAD 1

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er tegn på fuktskader nederst på våtromsplater.
- Overflaten har fuktskade

Registrerer noe svelling og skallstår på nedre kant av våtromsplater på vegger. Hull i noen veggfliser etter tidligere oppheng.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av skadede plater.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Anbefaler og montere tett dusjkabinett med tanke på alder på tettesjikt og svelling i våtromsplater. Oppgradering av overflater må påregnes.



2. ETASJE > 2. ETASJE BAD 1

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 20 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Fallforhold på gulv er mindre en referansenivå.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Anbefaler og montere tett dusjkabinett i påvente på oppgraderinger og svakt fall på gulv mot sluk.

2. ETASJE > 2. ETASJE BAD 1

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er avvik:

Eldre støpjernsluk uten klemring medfører dårlig tetting av tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av støpejern er ofte utsatt for rust som kan medføre lekkasjer. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Tiltak:

Anbefaler og oppgraderer tettesjikt og sluk.

Anbefaler og monterer tett dusjkabinett i påvente på oppgraderinger for å redusere vanntrykk mot overflater.



2. ETASJE > 2. ETASJE BAD 1

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Vurdering av avvik:

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

Vegghengt toalett uten synlig løsning for lekkasjer på sisterner.

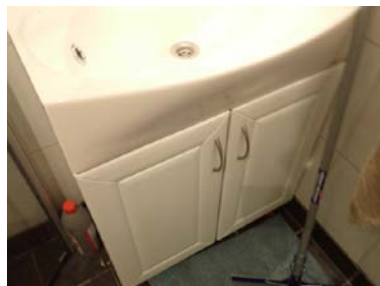
Registrerer svelling på baderomsinnredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.
- Lokal utbedring må utføres.
- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Baderomsinnredning må påregnes å oppgradere på sikt pga visuell skader i form av fuktsvelling.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > 2. ETASJE BAD 1

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > 2. ETASJE BAD 1

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6 %.



LOFT/3. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstell: 1997

Kilde: Eier

Tilstandsrapport



LOFT/3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist svertesopp i silikonfuger.

Registrerer svertesopp på takvindu samt kondens på innsiden av glass.

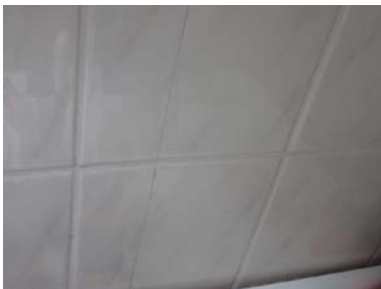
Registrerer sprukket veggfliser bak vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

- Fliser må skiftes.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Tiltak må utføres for å lukke avviket.

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales frem til det utføres oppgraderinger av badet.



LOFT/3. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Eldre flisoverflater med sprekk i noen gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Påviste skader må utbedres.
- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Selv om bom eller hullid ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Tiltak må utføres for å lukke avviket.

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales frem til det utføres oppgraderinger av badet.



LOFT/3. ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilleggende konstruksjoner.
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.
- Konsekvensen er at det kan oppstå fuktskader i konstruksjonen bak overflatematerialet. Vann kan trenge inn gjennom utette rørgjennomføringer og forårsake fuktskader ved fukttilførsel gjennom enten bruksvann eller lekkasjevann.

Tilstandsrapport

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Tiltak må utføres for å lukke avviket.

Fortsatt bruk av tett dusjkabinett anbefales frem til det utføres oppgraderinger av badet.



LOFT/3. ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett,dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Dusjkabinett skiftet i 2020.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.
- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.

Baderomsinnredning med skallsår på dørfronter og noe svelling i nedre kant av innredning.
Oppgraderinger må påregnes.



LOFT/3. ETASJE > BAD

Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Vedvarende høyt fuktnivå kan føre til omfattende skader på innredning, bygningsdeler og overflater.

LOFT/3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN KJØRESKOLE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken til kjøreskole har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp, vannstoppsystem og komfyrvakt.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



1. ETASJE > KJØKKEN KJØRESKOLE

TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

1. ETASJE > KJØKKEN/ARBEIDSRUM FOTTERAPI

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.



1. ETASJE > KJØKKEN/ARBEIDSRUM FOTTERAPI

TG 1 Avtrekk

Det er ikke kokemuligheter, så avtrekk er ikke behøvelig.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruskslitasje på innredning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale tiltak må påregnes for å lukke avvikene.



2. ETASJE > KJØKKEN

Tilstandsrapport

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Noe svakt avtrekk ved enkel test.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Oppgradering og rengjøring av filtre må påregnes for å lukke avvik.

LOFT/3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Benkeplaten er av laminat. Det er platetopp. Kjøkkenet har innredning med glatte fronter.

Vurdering av avvik:

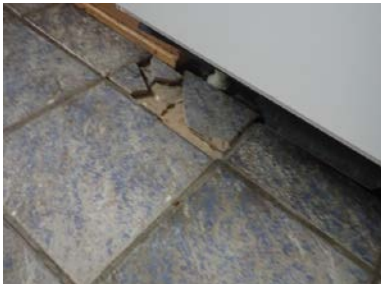
- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
- Det er avvik:

Sprekker i gulvfliser under innredning.
Svelling og skallsår på bekeplate

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- De påviste skader må utbedres.

Tiltak må gjøres for å lukke avvik.



LOFT/3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

SPESIALROM

KJELLER > TOALETTRUM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

1. ETASJE > TOALETTRUM FELLESAREAL

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre toalettrom

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

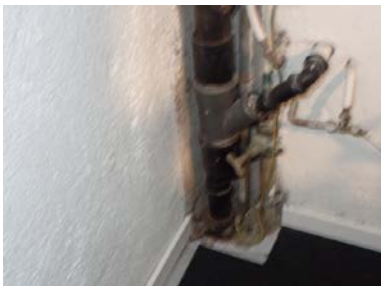
Vurdering av avvik:

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

Hovedstoppekran er plassert i lagerrom 2/vaskekjeller.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Årstall: 1947

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrappport i nabobygget.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er redusert avrenning ved samtidig tapping i utstyr.

Konsekvens/tiltak

- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.



TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon for kjøreskolen og fotterapi.

Årstall: 2020

Kilde: Eier



TG 2 Ventilasjon - 2

Bygningen utenom kjøreskolen har naturlig ventilasjon.

Årstall: 1947

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrappport i nabobygget.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Bygningen har naturlig ventilering via spalte i vinduer eller ventiler i yttervegg ut fra byggeårets standard.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Naturlig ventilering har begrenset funksjon ut fra værforhold, Oppgradering av ventilasjon må påregnes på sikt.

TG 1 Varmesentral

Tilstandsrapport

Det er installert varmepumpe luft til luft kjøreskolen.
Eier opplyser at det ble utført service innenfor siste 2 år.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

Varmtvannstank

Varmtvannstank for fotterapi avdeling er vegghengt på ca 50 liter.

Årstall: 2003

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Varmtvannstank - 2

Varmtvannstank montert i lagerrom 2 mot øst er på ca. 287 liter.

Årstall: 2002

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg med flere anlegg.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1991 Oppgraderinger ved seksjonering og ombygging i 1989 - 1991.

Tilstandsrapport

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Det er ikke fremvist samsvarserklæringer hele anlegget, bare delvis.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Kontrolldato: 14.03.2007, 02.11.2016, 01.11.2013 og to anlegg den 26.03.2025.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent Enkelte leietakere var ikke tilgjengelig for å besvare spørsmål.
7. Har det vært brann, branntillop eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei Det er ikke skjedd noen varmgang eller brann ifølge eier.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Ja
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja El-anlegg med alle anlegg må kontrolleres.
Mangler deksel på en vegglampe bad i 3. etasje.
Kostnadsestimat omhandler utbedring av lampe uten glass.

Generell kommentar

Anbefaler en hel kontroll på hele el-anlegget for å eventuelt avdekke avvik. Flere leietakere, så viktig med sikkert el-anlegg og jevnlig kontroll.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



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 bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Brannslukningsapparat og brannvarslere

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Årstall: 1947

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrapp i nabobygget.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1947.

Årstall: 1947

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrapport i nabobygget.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.

Årstall: 1947

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrapport i nabobygget.

Vurdering av avvik:

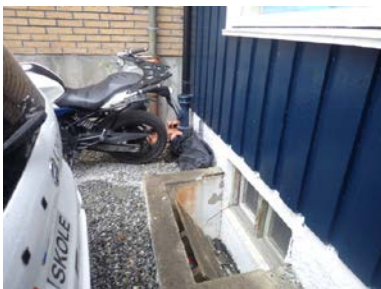
- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Registrerer noe avskalling i puss og sprekker i vindusmyg samt fundament foran biingang fra bakgården.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

Avskalling, løs murpuss og sprekker må utbedres for å lukke avvikene.



Terrengforhold

Lett skrånet terreng som er asfaltert mot sør der det er god avrenning bort fra murer. Flatt oppgruset terreng mot nord. Takvann er kontrollert ført ned i grunn.

Årstall: 1947

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrapport i nabobygget.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern og er fra 1947. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør og er fra 1947. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Årstall: 1947

Tilstandsrapport

Kilde: Andre opplysninger: Innhentet opplysninger fra takstrapport i nabobygget.

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.
- Det er påvist merkbart trykkfall ved samtidig tapping i to vannkraner i boligen, dette kan indikere avvik i utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, kan være behov for utskiftning av anlegget.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

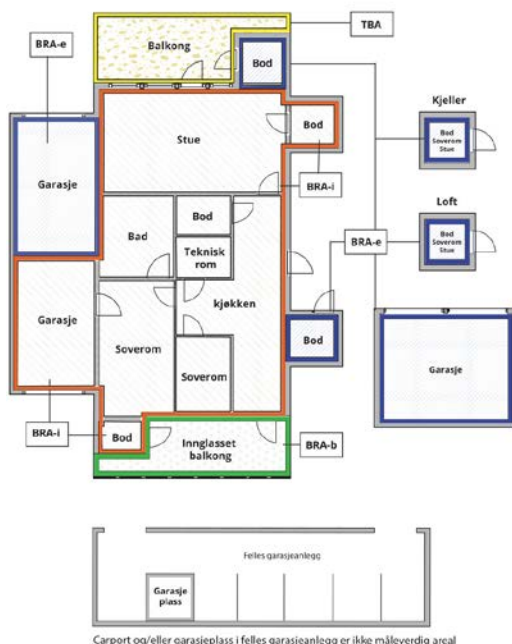
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Kjeller	143			143			143
1. Etasje	147			147			147
2. Etasje	103			103	53		103
Loft/3. etasje	71			71	7	6	77
SUM	464				60	6	470
SUM BRA	464						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Arbeidsrom m/trapp, Toalettrom, Garderobe, Bod, Lagerrom, Gang m/trapp, Bod 2, Bod 3, Bod 4, Lagerrom 2/vaskekjeller		
1. Etasje	Arbeidsrom/venterom kjøreskole, Kontor kjøreskole, Møterom kjøreskole, Kjøkken kjøreskole, Fellesgang m/trapp, Toalettrom fellesareal, Arbeidsrom/venterom Fotterapi, Behandlingsrom Fotterapi, Kjøkken/arbeidsrom fotterapi		
2. Etasje	Trapperom, Gang, 2. etasje Bad 1, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue, Kjøkken		
Loft/3. etasje	Trapperom, Gang, Soverom, Bad, Stue, Soverom 2, Kjøkken		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vegger er iht tegninger fra seksjonering 1989. Bemerket at kjellerbutikk er omgjort til kontor/møterom. For 1. etasje er det gjort noen enkle innredninger med kontorrom samt kjøkken.
Ut fra tegning er en garasje omgjort til kjøkken. Dette er søknadspliktig tiltak.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

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	360	109

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2025	Vidar Nordgård	Takstingeniør
	Gipling Eiendom AS	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	361		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Ogndalsvegen 14							
Hjemmelshaver							
Gipling Eiendom AS							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Næringsseksjon i bygård beliggende midt i Steinkjer sentrum med kort avstand til alle funksjoner. Bygget er oppført i mur og tre. Eiendommen ble seksjonert i 1989, og inneholder kontorer, behandlingsrom i 1. etasje. Kjeller inneholder møterom samt lager rom. 2. etasje inneholder felles trappegang og en leilighet. 3. etasje inneholder felles trappegang og en loftsleilighet. Seksjonen er utleid i sin helhet og har 2 leietakere 1. etasje. Begge leiligheter i 2. og 3. etasje er utleid.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger innenfor reguleringsplan "Sørsia bydel" i område avsatt til "Sentrumsformål". Deler av bygningsmassen ligger innenfor bebyggelse som skal bevares ut fra kulturhistoriske hensyn, arkitektur eller posisjon i bybildet. 1.etg mot gate skal i størst mulig grad nyttes til publikumsretta virksomhet. Boliger tillates ikke i 1.etg. mot Kongens gt og mot Torggt. For øvrige bestemmelser henvises til reguleringsplan.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. Tomten er opparbeidet med asfalt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum

3 900 000

År

2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tinglyst oppdeling i eierseksjoner	13.12.1989		Gjennomgått		Nei
Brannvesenet Midt IKS	12.05.2025		Gjennomgått		Nei
El-kontroll av to anlegg	26.03.2025		Gjennomgått		Nei
Situasjonskart	13.05.2025		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.05.2025		Gjennomgått		Nei
Eier	13.05.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke 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 fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FK1453>

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.	
1708250125	
Selger 1 navn	
Stein Gipling	
Gateadresse	
Ogndalsvegen 14	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7713
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Nei ☐ Ja	

Document reference: 1708250125

Tilleggskommentar

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

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. 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: 1708250125

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Stein Gipling	d948c802eea18064574ea ebd9245dd6dd72c3326	23.06.2025 07:27:39 UTC	Signer authenticated by One time code

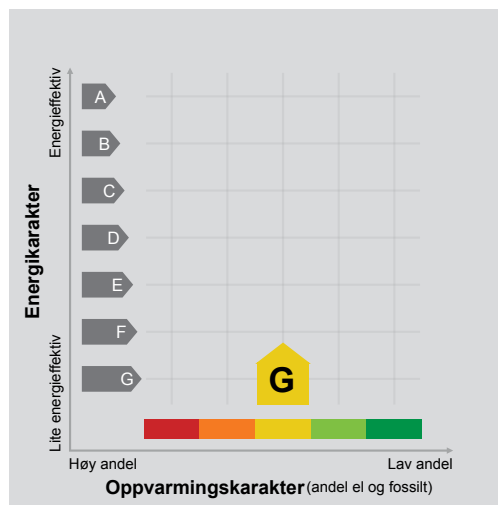
Document reference: 1708250125

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

ENERGIATTEST



Adresse	Ogndalsvegen 14
Postnummer	7713
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	361
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10798957
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-137292
Dato	19.06.2025



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

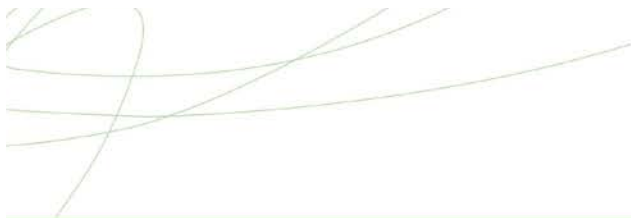
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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. Energi behovet 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 energi behov, 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)

- **Montering tetningslister**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Etterisolering av yttervegg**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Annen bolig
Byggeår 1947
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 464
Ant. etg. med oppv. BRA: 4
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: 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 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Ogndalsvegen 14 - Nabolaget Midtbyen/Sørsileiret - vurdert av 26 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Ogndalsvegen Linje 640, 723, 732, 733	1 min 0.1 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	3 min 0.2 km
Namsos lufthavn	1 t 8 min
Trondheim Værnes	1 t 21 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	4 min 0.3 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 113 elever, 9 klasser	18 min 1.7 km
Lø skole (1-7 kl.) 160 elever, 9 klasser	4 min 2.1 km
Egge barneskole (1-7 kl.) 314 elever, 21 klasser	4 min 2.5 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	13 min 1.1 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	13 min 1.1 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer kommune lading	2 min
Circle K Steinkjer	4 min



Kvalitet på skolene

Veldig bra 82/100



Opplevd trygghet

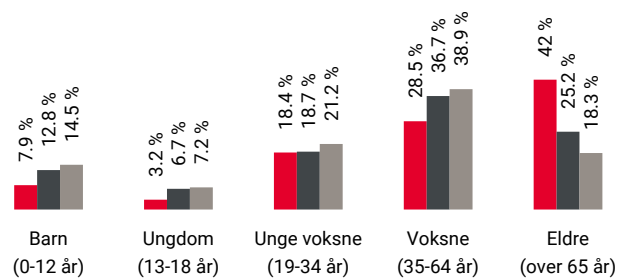
Veldig trygt 81/100



Naboskapet

Høflige 62/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtbyen/Sørsileiret	1 383	849
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 16 barn	7 min 0.5 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 82 barn	7 min 0.5 km
Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	12 min 1.1 km

Dagligvare

Spar Sentrum Steinkjer	2 min
Bunnpris Steinkjer	7 min



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. Gående



Gateparkering

Lett 85/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100



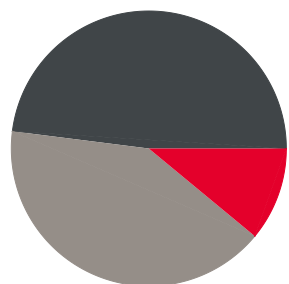
Vedlikehold veier

Godt velholdt 78/100

Sport

	Steinkjer skole ballfelt 2	5 min	
	Ballspill	0.4 km	
	Løpebane	6 min	
	Friidrett	0.5 km	
	3T-Steinkjer	4 min	
	Care Treningssenter Steinkjer	7 min	

Boligmasse



11% enebolig
48% blokk
41% annet

Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

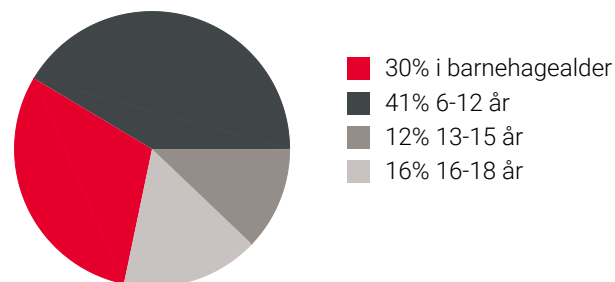
9 min



Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer

3 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



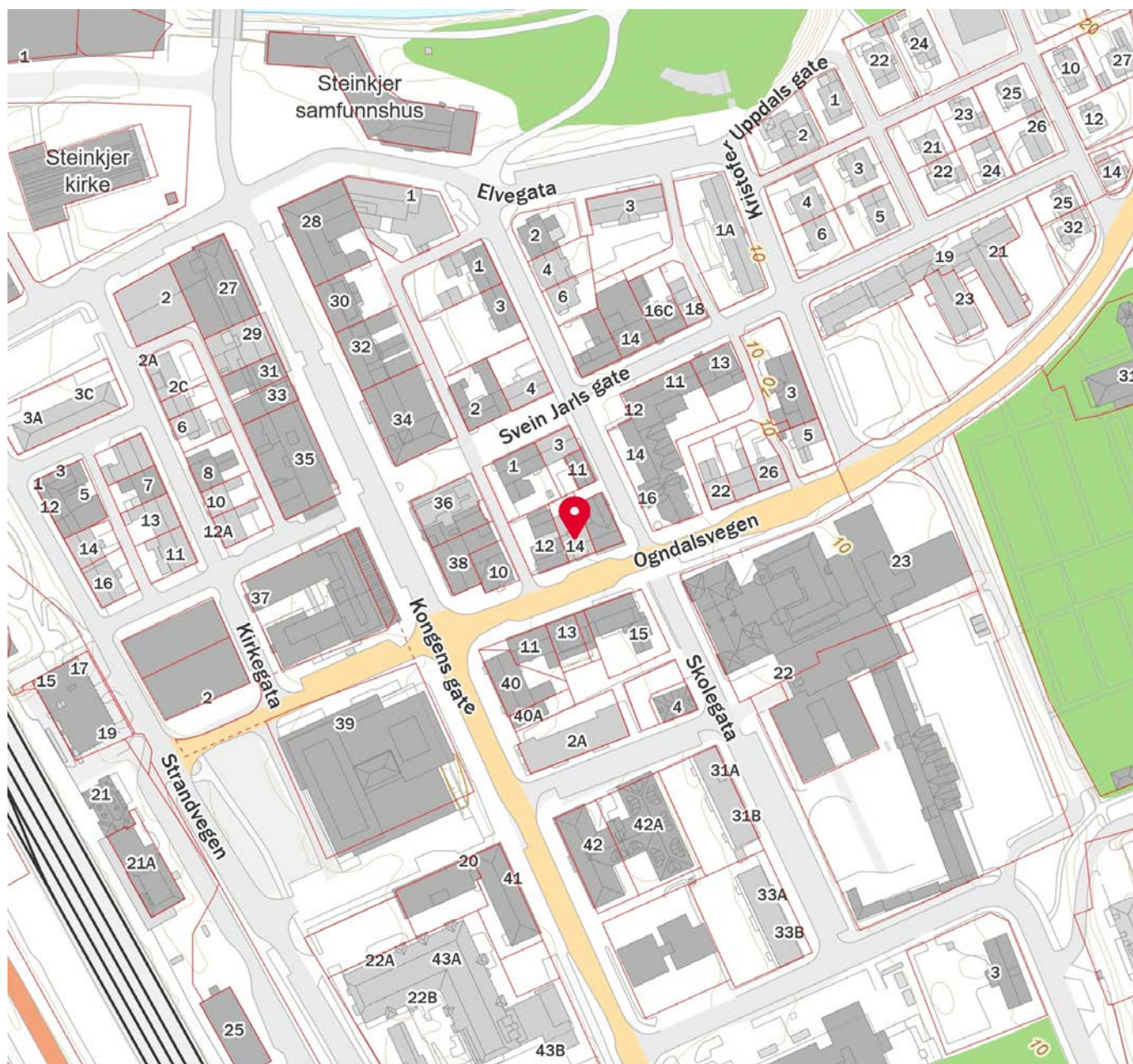
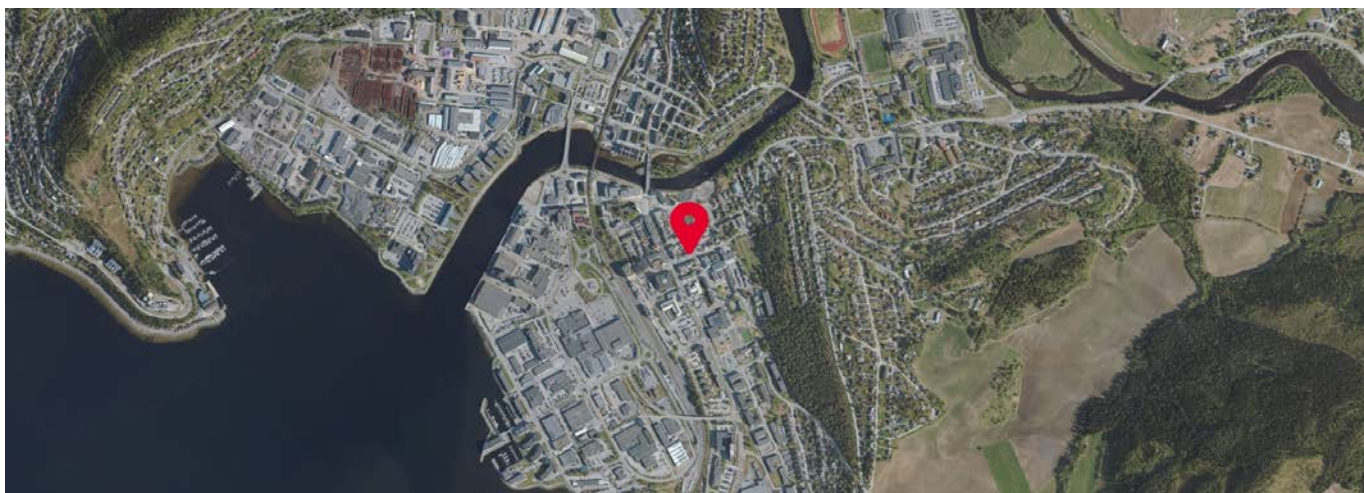
0%

58%

Midtbyen/Sørsileiret
Steinkjer
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%





KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 192

Bnr: 361

Snr: 3

Adresse: Ogndalsvegen 14, seksjon 3

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
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.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	2 940,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 5 910,00		
	25% mva.	Kr. 1 477,50		
	SUM inkl. mva.	7 387,50		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 7 387,50		

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 0 m3

Totalt utfakt. forskudd 2025: 0 m3

Felles vannmåler for alle 3 seksjonene, forbruket har vært fakturert på Snr 1.

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 (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	13.12.1989	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	100/446	Bruk av grunn	()

- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. 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	01.01.2020		Tinglyst	192/361, 192/361/0/1, 192/361/0/2, 192/361/0/3
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	192/361, 192/361/0/1, 192/361/0/2, 192/361/0/3
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Seksjonering	13.12.1989			192/361, 192/361/0/2
Seksjonering				

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GIPLING EIENDOM AS S999129749	Hjemmelshaver (H) 1/1	Trøavegen 41 7716 7716 STEINKJER	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ogdalsvegen 14	H0201	192/361/0/2	100	0	0	0	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Ogdalsvegen 14

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7713 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	202 Midtbyen	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	10798957		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	10.10.1991

1: Bygning 10798957: Enebolig (111), Tatt i bruk 10.10.1991

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	350
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	350
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	20.05.1989	12.11.1991
Tatt i bruk	10.10.1991	12.11.1991

Brukenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Ogndalsvegen 14	H0201	192/361/0/2	100	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	1	50	0	50	0	0	0
H02	1	100	0	100	0	0	0
H01	0	100	0	100	0	0	0
K01	0	100	0	100	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 192/361

Bruksnavn	OGNDALSVEGEN 14	Beregnet areal	271.8
Etablert dato	02.09.1949	Historisk oppgitt areal	272
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	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 oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7100941.33	622107.71	0	Ja	271.8	

499
Dagboksnr. 2188, dbf. 13/9-1951. 4
Inderøy Sørenskriverembete

ERKLÆRING.

Vi undertegnede, kjøpmann Magne Schei, som eier av tomt S.I.3, og kjøpmann Haakon Krogstad, som eier av tomt S.I.4, begge i Steinkjer, er i medhold av Bygningslovens § 84 blitt enige - for omforent godtgjørelse - om følgende overenskomst:

1. Jeg, Magne Schei, som før har bebygget min tomt, samtykker i at Haakon Krogstad, som nå skal bebygge sin tilstøtende nevnte tomt, får benytte - på nedenfor nevnte vilkår - betongveggen i 1. etasje og den av meg oppførte brannvegg for 2. etasje og kvisetasjen av mitt hus som brannvegg for sitt nybygg. Vi - og senere eiere av husene på nevnte tomter - er solidarisk ansvarlige for framtidig vedlikehold og reparasjon av nevnte felles brannvegg for husene. Brannveggen ligger i sin helhet på tomt S.I.3.
2. Da nybygget på S.I.4 blir noe høyere enn bygningen på S.I.3, må Haakon Krogstad selv bekoste påbyggingen av nevnte felles brannvegg slik at også den del av hans hus som kommer over huset på tomt S.I.3 får brannvegg mot Magne Scheis bygning. Det framtidige vedlikehold og reparasjon av her nevnte påbygg av brannveggen påhviler i sin helhet til enhver tid eieren av huset på tomt S.I.4.
3. Jeg, Haakon Krogstad, skal selv sørge for anbringelse av krokrenner på taket av Magne Scheis hus hvor våre bygninger støter sammen, og da på fullt forsvarlig måte og i samsvarende med bygningsmyndighetenes pålegg. Alle hermed forbudne utgifter, inkl. for pålegging igjen av takstein som er tatt bort av Magne Scheis hustak under anbringelsen av krokrennene, bæres av meg, Haakon Krogstad. Det framtidige vedlikehold og reparasjon av krokrennene skal i sin helhet påhvile og bekostes av eieren av huset på tomt S.I.4, som til enhver tid er ansvarlig for at det p.g.a. anordningen med krokrenner som nevnt, ikke oppstår lekkasjer for huset på tomt S.I.3.
4. Nærværende erklæring - som er utferdiget i 2 eksemplarer -

- 2 - 500.

blir å tinglyse på begge nevnte eiendommer, og kan ikke

slettes uten samtykke av Steinkjer Bygningsråd .Omkostningene ved
tinglysningen betales av Haakon Krogstad .

Steinkjer , den 7.september 1951 .



M. Schei

Haakon Krogstad

eier av tomt S.I.3

eier av tomt S.I.4.

Jeg bekrefter herved at Magne Schei og Haakon
Krogstad begge egenhändig har underskrevet ovenstå-
ende erklæring i mitt nærvær, samt at begge er myndige.

Steinkjer, den 7.september 1951 .

Fer Kr. Rygh



overrettssakfører

455

Dagboksnr. 2146, dbf. 7 19-1951, 6
Inderøy Sørenskriverembete

Ogndato: 14

E r k l a r i n g .

Undertegnede eiere av tomtene S.i.4 og S.i.5 i Steinkjer avgir herved følgende erklaring, som blir å tinglyse på begge disse eiendommer, og som ikke kan slettes uten samtykke av Steinkjer bygningsråd:

Som eiere av tomt S.i.4 og S.i.5 i Steinkjer erklærer vi herved at vi er enig om felles brannvegg mellom våre hus på disse to eiendommer i medhold av bygningslovens § 84.

Hele brannveggen ligger på tomt S.i.5.

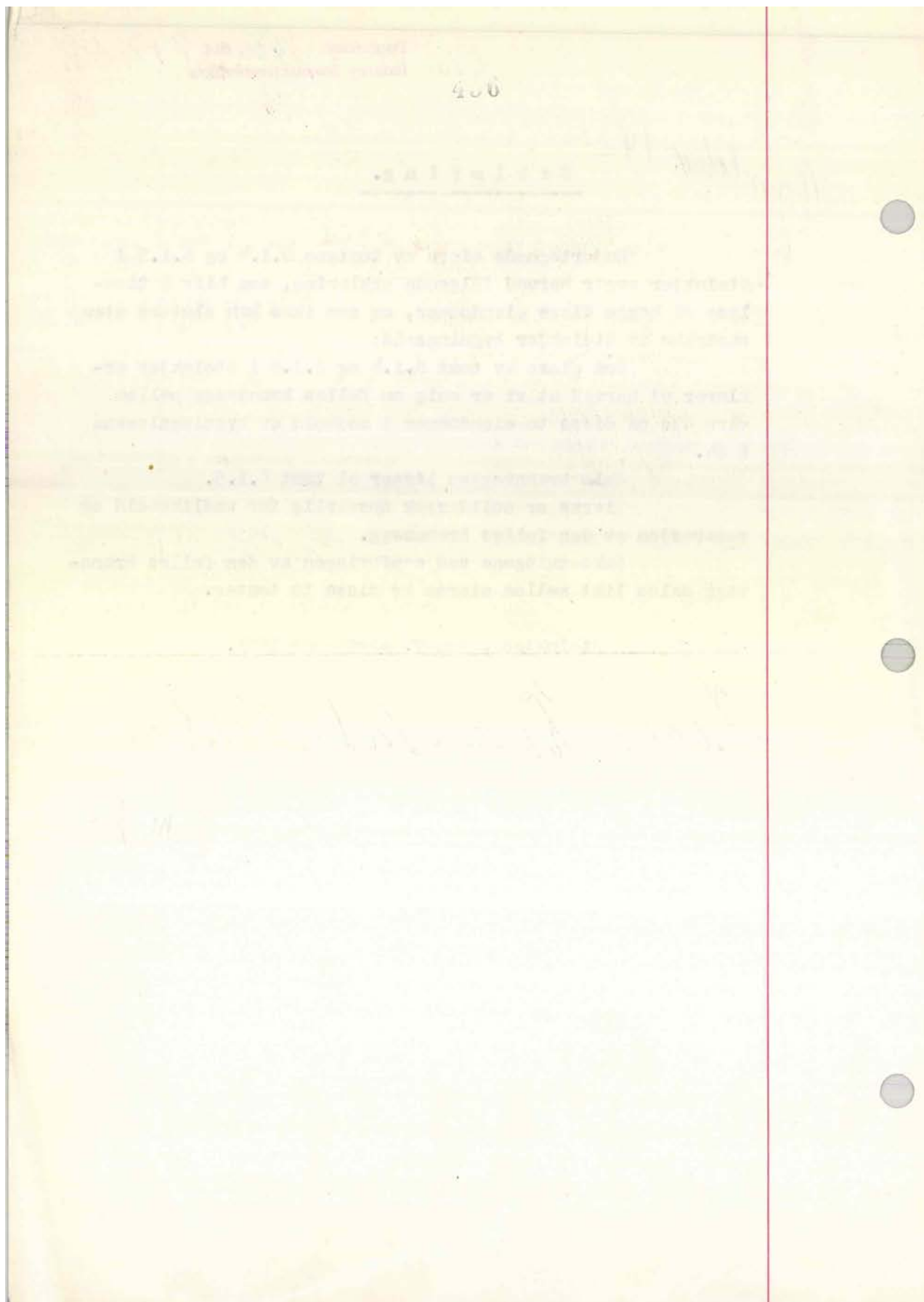
Eierne er solidarisk ansvarlig for vedlikehold og reparasjon av den felles brannvegg.

Omkostningene ved oppføringen av den felles brannvegg deles likt mellom eierne av disse to tomter.

Steinkjer , den 7. september 1951.

Laakvågsgård. H.M. Kvam

Kfr. M / X



For Det lokale eltilsyn ved Tensio TN AS

DLE Steinkjer
Postboks 2551
7736 STEINKJER
+4774121500

Side 1 av 2

AnleggsId:

1038419-001

Rapportnr./SaksId.:

161008

Mottaker

GIPLING EIENDOM AS
Trøavegen 41

7716 STEINKJER

Anleggsadresse

-

Ogndalsvegen 14
7713 STEINKJER

PIN-kode: 3803

Kontrollert av

Geir Sveinhaug

Rapport

I henhold til Lov av 29. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven (Bl.a. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, FEL), utøves det kontroll av elektriske anlegg.

Melding om rettingsarbeidet slik det er utført skrives under hvert punkt og sendes Det lokale eltilsyn, dle.tn@tensio.no (alt. pr.post til: Det lokale eltilsyn, Tensio TN AS, Postboks 2551, 7736 Steinkjer). Rettingsarbeidet skal utføres av registrert el-virksomhet.

Kontrolltype

Periodisk

Kontrolldato

26.03.2025

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:**STIKKPRØVE I LOKALER DISPONERT AV FØRERKORTSENTERET.**

- Sikringsskap** Det var ikke satt opp kursfortegnelse for anlegget, jfr. FEL §13.
.
- Sikringsskap** Bruksanvisning for jordfeilvern og overspenningsvern manglet i sikringsskap, jfr. FEL §12.
.
- Resepsjon** Kommentar: kaffemaskin bør kobles direkte i stikkontakt og ikke via skjøteledning.
.

Kontrollen av det elektriske anlegget ble gjennomført iht. krav stilt i forskrifter som var gjeldende da det elektriske anlegget var nytt, eller ved eventuelle senere endringer/utvidelser. Anlegg utført etter eldre forskrifter innehar ikke samme sikkerhetsnivå som dagens forskrifter stiller til elektrisk anlegg. Vår kontroll er gjennomført som en stikkprøvekontroll. Dette kan innebære at ikke alle feil eller mangler ved anlegget er avdekket.

RETTELSE ER UTFØRT AV:

Dato

Underskrift montør

Dato

Stempel/Underskrift elektroinstallatør

Isol.motst. ved kontroll

Etter utbedring

50

M Ω

..... M Ω

DLE Steinkjer

27.03.2025

Geir Sveinhaug
elsikkerhetsingeniør

Rapporten utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.

For Det lokale eltilsyn ved Tensio TN AS

DLE Steinkjer

Postboks 2551

7736 STEINKJER

+4774121500

Side 2 av 2

AnleggsId:

1038419-001

Rapportnr./SaksId.:

161008

4 ***Kjeller møterom***

Anlegget var provisorisk og oppfylte ikke forskriftens sikkerhetskrav, jfr. FEL §10.

Gjelder tilkobling av stikkontakt ved tak.

Bygningsrådet.

Bal/E.

Jnr. 444/49-B.

6. mai 1949.

Herr kjøpmann H. Krogstad,
v/ark. Helmer Hofseth,
S t e i n k j e r.

Herved meddeles Dem utskrift av forhandlings-
protokollen 27/4-49 for Steinkjer Bygningsråd, forsåvidt angår sak
40/49 .-

Vedr. nybygg for H. Krogstad på tomt nr. S.i.6.

Fremå skr. av 16/4-49 fra ark. Helmer Hofseth
på vegne av kjøpmann H. Krogstad , hvori anmodes om bygningsrådets
stannpunkt til å føre opp hus på tomt S.i.6 i tre etasjer mot gårds-
plass. Bygget er tenkt oppført i mur.

Reff. skr. av 29/3-49 fra Reguleringsarkitekten.

Reff. skr. av 29/3-49 fra Distriktsarkitekten.

Enstemmig vedtak:

Bygningsrådet kan ikke anbefale at det gies dis-
pensasjon til å oppføre 3 etasjer mot gårdsplass for hus på tomt
S.i.6, idet en mener at reguleringsplanens etasjeantall skal følges.

Det er jo allerede bygget etter planens bestemmel-
ser på tomtene S.i.5 og S.i.7.

Det henvises til reguleringsarkitektens uttalelse
av 29/3-49 og distriktsarkitektens uttalelse av 29/3-49.

Binar S. Balgaard.

Bygningerådet.

Bal/E.

Jnr. 1164/49-B.

1. sept. 1949.

Herr kjøpmann Krogstad,
v/ ark. Hofseth,
Steinkjer.

Herved meddeles Dem utskrift av forhandlings-
protokollen 31/8-49 for Steinkjer Bygningeråd, forsåvidt nedenstående
angår (sak 97/49) .-

Vedr. forretnings- og boligbygg på tomt S.i.4.

Framla byggeanmeldelse av 4/8-49 fra ark. Hofseth
på vegne av kjøpmann H. Krogstad for oppføring av forretnings- og bolig-
bygg av tre på tomt S.i.4.

Reff. skr. av 6/8-49 fra Distriktsarkitekten.

Reff. skr. av 16/8-49 fra Reguleringsarkitekten.

Enstemmig vedtak:

Byggeanmeldelsen godkjennes på følgende betingelser :

- 1) Mot tomt nr. S.i.3 må det oppføres branngavl, da felles gavl ikke
kan anvendes p.g.a. høydeforholdene.
- 2) Det må forelegges attest fra eier av tomt nr. S.i.5 at han samtykker i
at det benyttes felles branngavl. Denne branngavl er beliggende i sin
helhet på tomt nr. S.i.5. Erklæring herom må tinglyses i henhold til
bygningslovens § 84.
- 3) Mot nabotomt S.i.3 må rekkverk på tilbygget føres opp i mur.
- 4) Taklukene forsynes med trådglass.

Vedr. delvis elektrisk oppvarming henvises til
skr. av 11/9-47 fra B.verket til bygningerådet, samt vedtak av 6/11-47 i
B.verkets styre.

Byggetillatelse vil bli gitt når det foreligger
erklæring fra Gjenreisningsrådet om at materialtillatelse er gitt og er-
klæring fra Distriktsarkitekten om at finansieringsplanene for bygget er
godkjent.

Rinar S.Balgaard.

1400/77

JTE/ga

Håkon Krogstad
Ogndalsvegen 14
7700 Steinkjer

OMINNREDNING AV LOKALER PÅ OGNDALSVEGEN 14 - FERDIGBEFARING.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den
22.2.77.

Ferdigattest følger vedlagt.

Bygningskontrollen har ingen merknader.

Steinkjer, den 2. mars 1977

Bjarne Skogseth
bygn. insp.

Jon Th. Eriksen
bygn. kontr.

6779/72.

Tr.

Reidar Kleven,
Steinkjer.

Ominnredning av lokaler i Ogdalsvegen nr. 14.

Deres søknad av 13.12.72 vedr. ovennevnte v/ark. Tvedt ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 19. desember 1972 (sak 762/72), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes.

Statiske beregninger må innsendes før byggestart."

De bes gi beskjed hertil om kontroll.

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

Steinkjer, den 22. desember 1972.


Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
fullm.

Gjenpart sendt: ark. Svein Tvedt, Åsavegen nr. 5, her.



STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK AVDELING
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Ogndalsvegen 14 A/S
Ogndalsvegen 14

7700 STEINKJER

Vår ref.
8900145/L42/UR/ed

Reg.nr.
89001063

Dato
16.2.89

VEDR. DERES SØKNAD OM BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG
BYGNINGSLOVEN AV 14.06.1985, NR. 77, FOR EIENDOMMEN
"OGNDALSVEGEN 14", GNR. 192, BNR. 361.

Deres søknad mottatt: 12.01.89

Arb. art: innredning av loft. 60 m2 ny gulvflate (BRA)
Byggets art: bolig/kontor Bto.gr.areal: 162 m2 (nåværende)

Vedtak:

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

1. Med hjemmel i § 7 gis dispensasjon fra krav i BF 31:2 (branncelle). Dispensasjonen gis på grunn av den gode ekstra rømningsmulighet som oppnås ved den inntrukne altan, balkong og utvendig trapp.

Som ekstra vilkår for dispensasjon settes at det ved senere ombygging/oppussing av 2. etasje skal nyttes 13 mm tennvernende plater (gipsplater) i himling. Slike plater vil også være gunstig for lydisolasjonen.

2. Med hjemmel i § 7 gis dispensasjon fra BF 52:31 (lydisolasjon) på vilkår av at det legges 13 mm gipsplater under nytt gulvbelegg i hybelleiligheten. (Gyproc golvskiva el. tilsv.)
3. Dør entre/trapp skal være i brannklasse B- 30 S.
4. Med hjemmel i vedtekt til pbl. § 69. 3,4 og kommunestyrets vedtak i sak 133/87 (10.06.87) fastsettes en frikjøpssum for manglende parkeringsplass på kr 33.000,- for hybelleilighet. (1,2 x 27.500), kfr. merknad A.

kfr.
Senere best
ca 15. mai 89



STEINKJER KOMMUNE

Merknader/orientering:

- A. Det er gått ut fra at eiendommens nåværende parkeringsbehov er dekket på egen tomt. Behovet er beregnet slik:

1. etasje, 140 m2 gulvareal, 1 pl. pr. 50 m2 -	2,8 pl
2. " , 1 leilighet	1,5 pl
Sum	4,3 pl

En vurdering ut fra situasjonsplan og etter befaring gir 4 plasser på nåværende tomt. Garasjen er da regnet med. Hybelleiligheten på loft kommer som et tillegg, og utløser et behov på 1,2 pl. etter regelverket.

- B. Vegghøyden mot raft kan bli i laveste laget, 70 cm i stue og soverom, og ca 130 cm i bad. Det burde overveies å flytte på utstyret, slik at en får større høyde foran servant.
- C. Arkitekten burde ha tegnet et ekstra snitt gjennom soverom og balkong.
- D. Materialer i vegger burde markeres bedre. (BF 14:12)
- E. Sanitæranlegget skal anmeldes til drifts- og vedlikeholds-kontoret av autorisert rørlegger før byggestart.
- F. De bes gi beskjed når byggearbeidet skal igangsettes for utstikking og kontroll. Vedlagt oversende skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Utstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er returnert i undertegnet stand, samt at De har mottatt den formelle byggetillatelsen.
- G. Saken refereres i førstkommande bygningsrådsmøte.

Dette dokumentet er ikke å betrakte som byggetillatelse. Byggetillatelsesdokument og godkjente tegninger skal avhentes ved ekspedisjonen, BRANNSTASJONEN, mot framvisning av kvittering for betalt gebyr kr. 5.636,-, samt frikjøp av parkeringsplass kr 33.000,-



STEINKJER KOMMUNE

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

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

Med hilsen

Ulf Rossen
bygn.sjef

Vedlegg.

Gjenpart: Arkitektkontoret Ark. 1 A/S,
Bomvegen 13, 7700 Steinkjer



MØTEBOK

Delegert vedtak

SAKSGANG:				
R.f..	Utvalg	Møtedato	Arkivsaksnr.	Utvalgssak
1	Delegerte saker - Bygge- og oppmålingssaker	06.08.97	97/07320-2	97/177

Saksbehandler: Wenche Wolff Hatling

**BERNT KLEVEN - OGNDAHSV. 14 - BYGGETILLATELSE FOR
TAKOPPLETT ETTER PBL. § 93****Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetninger:

Vedlagte skjema "Ansvarsrett" må returneres i undertegnet stand før byggestart, jf. plan- og bygningslovens § 98.

Takopplettet skal tilpasses og bygge videre på eksisterende materialbruk og detaljering. Dette gjelder særlig håndverksmessige avslutninger i overgangen tak/vegg og takutstikk.

for *O. Gouvarmark*
Halgrim Bremset
bygningssjef



Saksopplysninger:

Søknad mottatt: 22.07.97
Arbeidets art: Takopplett
Byggets art: Bolig- og forretningsbygg
Brutto grunnflate: økt bruksareal 21,4 m²

Saksvurdering:

Gjeldende plan for området er reguleringsplan for Sørsia.

Det har vært muntlig forhåndskonferanse mellom ansvarlig søker, Arkitektkontoret H2, og bygningssjef og saksbehandler. Bygningssjef og saksbehandler var på befaring i begynnelsen av mai.

De prinsippmessige avklaringene ble gitt i et notat 28.05.97:

Takopplett:

- Inntrukket vegg fra eksisterende vegglinje
- Møne lagt lavere enn hovedmøne
- Bredde ca. 40 % av husets totale bredde
- Formmessig prinsipp: Takopplettet «tilhører takflata»

Vi ønsket også at takopplettet på baksiden skulle være trukket noe vekk fra gavl mot nabo. Dette er ikke fulgt opp i prosjektet, med den argumentasjon at utbygger ønsket størst mulig bredde på rom (kjøkken). Veranda/altan er eksisterende konstruksjoner.

Avklaringene m.h.t. form er ellers greit fulgt opp. Fasadetegningen viser et noe knapt og nøkternt takopplett, godt inntrukket fra vegglivet.

Det gis byggetillatelse forutsatt at takopplettet tilpasses og bygger videre på eksisterende materialbruk og detaljering.



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Bernt Kleven
Ogndalsv 14

7700 STEINKJER

Vår ref:
97/07320-3/WWH

Arkiv

Deres ref:

Dato:
07.08.97

SÆRUTSKRIFT : Bernt Kleven - Ogndalsv. 14 - Byggetillatelse for takopplett etter pbl. § 93

Bygningssjefen har i delegasjon den 07.08.97 i sak 97/7320 fattet følgende vedtak:

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetninger:

- Vedlagte skjema "Ansvarsrett" må returneres i undertegnet stand før byggestart, jf. plan- og bygningslovens § 98.
-
- Takopplettet skal tilpasses og bygge videre på eksisterende materialbruk og detaljering. Dette gjelder særlig håndverksmessige avslutninger i overgangen tak/vegg og takutstikk.

Merknader:

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

Byggetillatelsen 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, jf. pbl § 96.

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



STEINKJER KOMMUNE

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

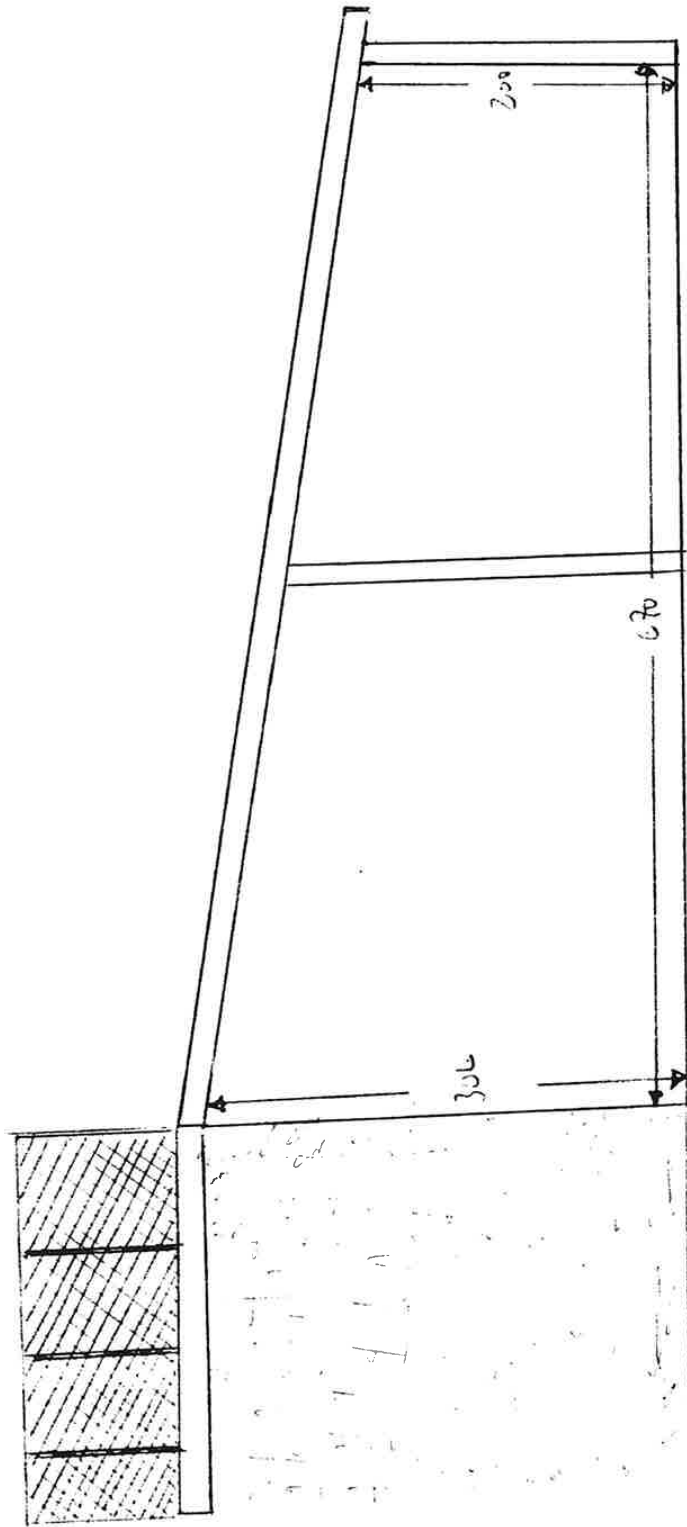
Med hilsen

O. Grovmark
for Halgrim Bremset
bygnings- og oppmålingssjef

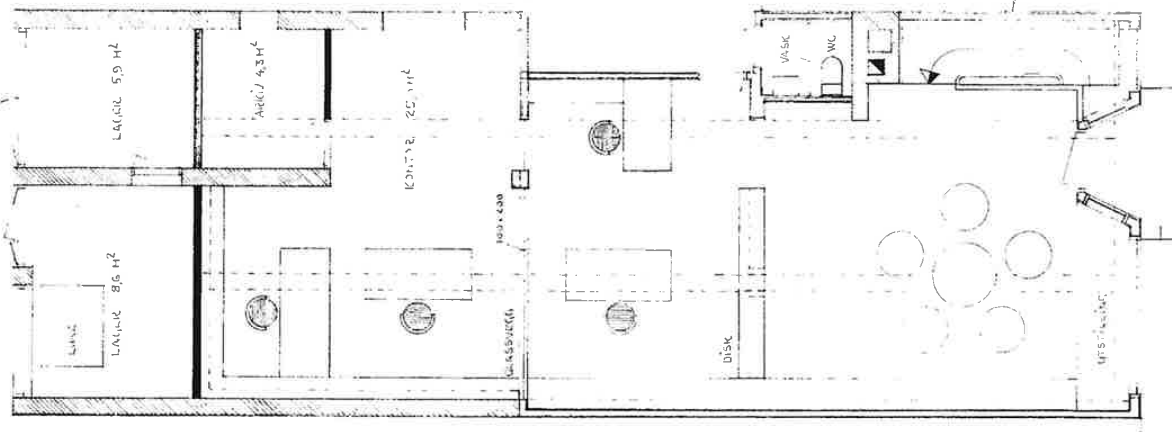
Wenche Wolff Hatling
Wenche Wolff Hatling
avd.arkitekt

Kopi til:

Arkitektkontoret H2 AS	Otto Sverdrupsveg 3	7700	STEINKJER
Toralf Kvaløsæther	Bogasvingen 8	7700	STEINKJER



Garage/Carpenter Front.



SK nr. 762/92
 godk. den 19/12 1992
 Konf. brev av 22/12 1992
 Steen Jørgensen
 arkitekt

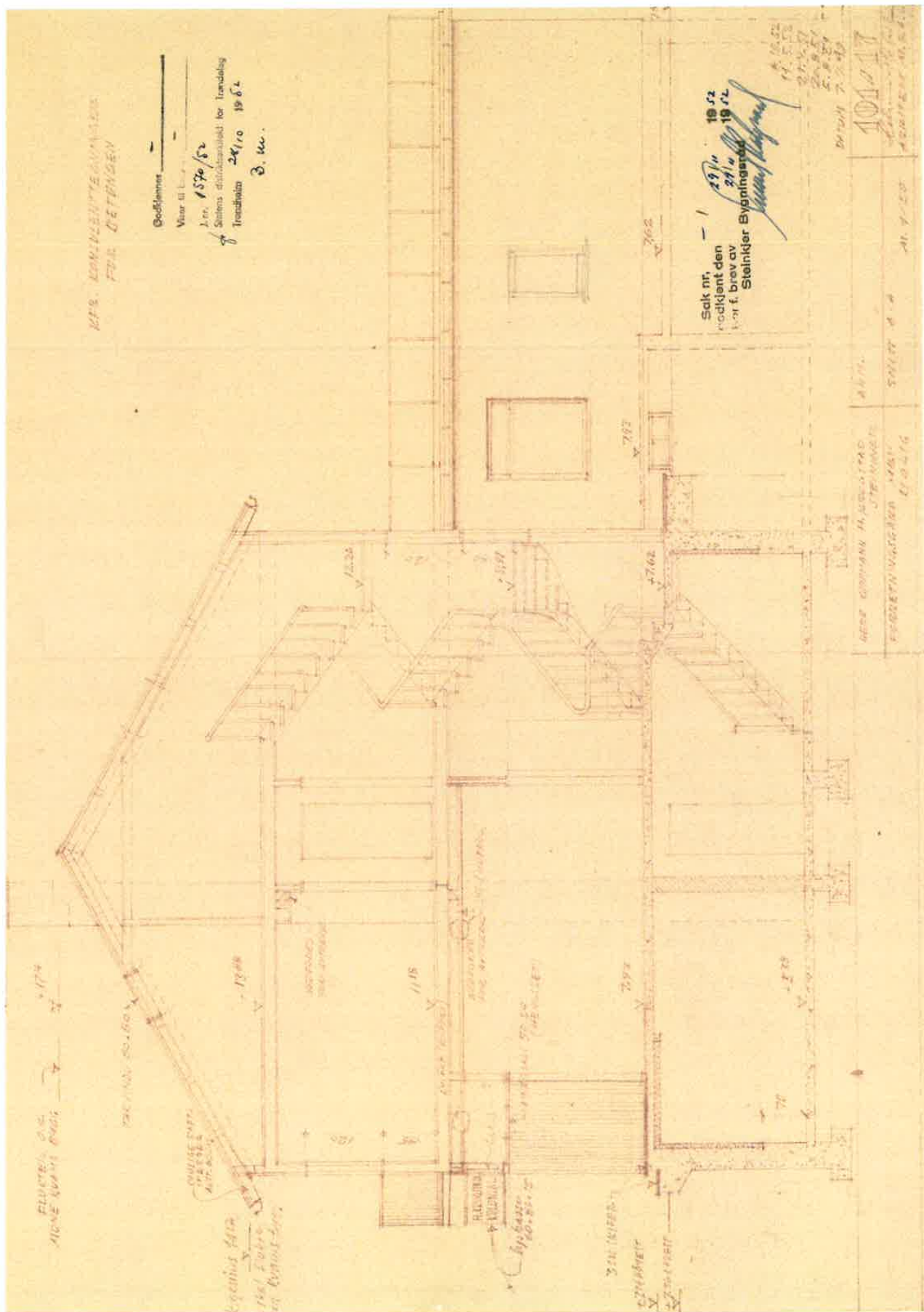
15 01

ORIGINALSUGG. 14

REIDAR KLEVEN
 JHINNAEDELIG
 PLAN 1. ETAGE
 10 11 12
 SVEN TROTT ARCHT

St. Bygning
 sk. nr. 942/92
 19/12 1992

15 01



KPR. KONFERENSSTEDEN
FÜR DEFENSEN

Gedächtnis
Vier 11
J. nr. 1870/82
Sittens dithmarske for Tordablag
Tordablag 24/10 1982
D. u.

Sak nr. 1 29/11 1982
Kødkjøbt den 21/11 1982
f. brev av
Steinliker Bygningsselskap

Datum 2. 2. 89

101/17

11. 11. 82
21. 11. 82
21. 11. 82
21. 11. 82
21. 11. 82

11. 11. 82

11. 11. 82

11. 11. 82

11. 11. 82

11. 11. 82

11. 11. 82

11. 11. 82

11. 11. 82

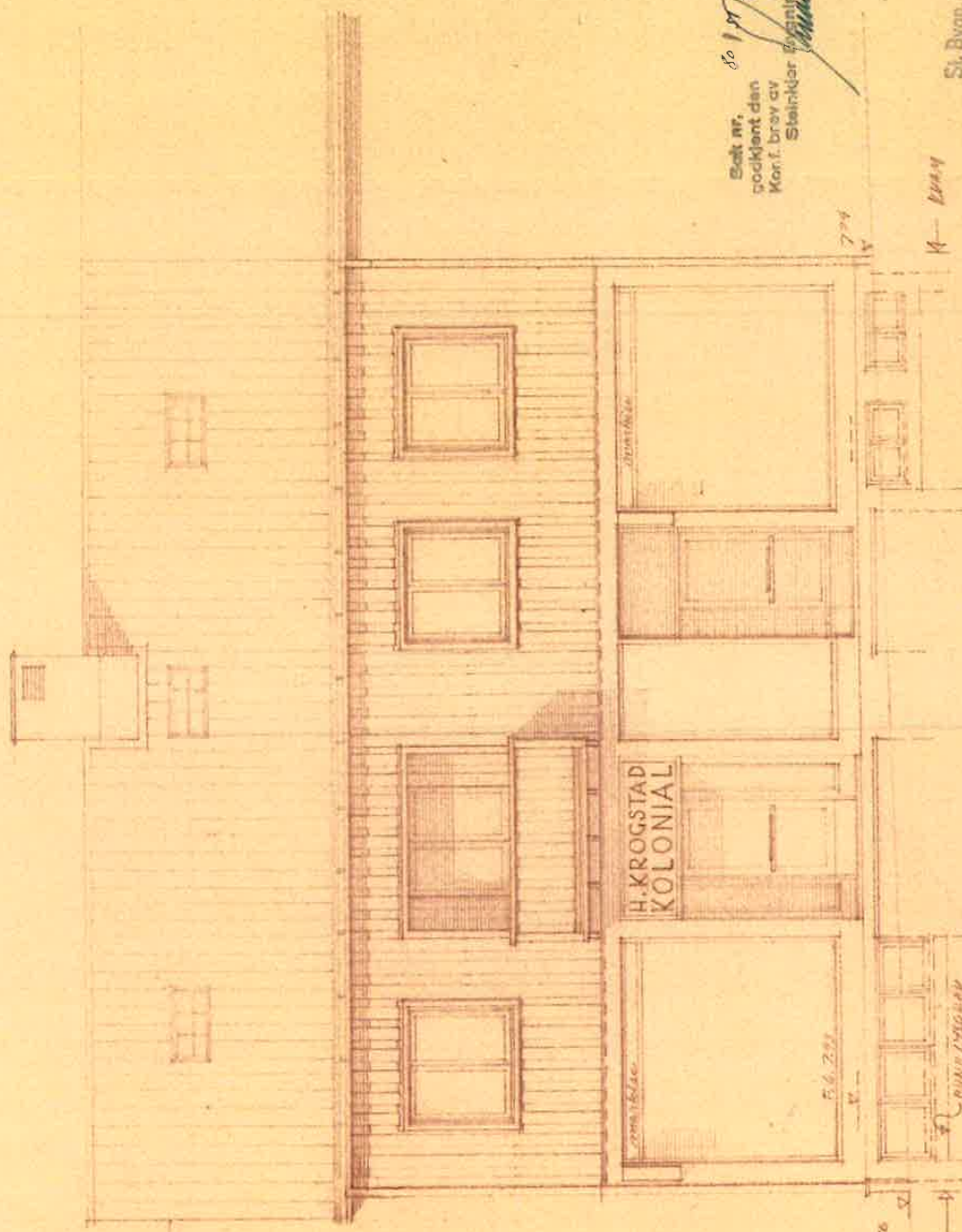
11. 11. 82

11. 11. 82

11. 11. 82

11. 11. 82

11. 11. 82



Sak nr. 8018
 godkjent den 1. 11. 1917
 Konf. brev av Steinbjørn Rasmussen
 1917

St. Bygn. råd
 sak nr. 19/17
 møte 19-17

2. 10. 17
 DATO 27. 9. 17

101718

1917

HERRE KJØPMANN H. KROGSTAD
 STEINBJØRN RASMUSSEN
 FØRRETTINGSLEDER MED BOLLIG
 ANM. ERSTATTER TULLERIE
 TEGN. 101-173
 FASADE MOT SYD M. 1-50

FASADE MOT SYD

SCHIEI
 736
 734
 738
 739
 737

VALLEY HILL DRIVE

177. 13 to 52
Scient. distribution for Tondelag
Tondelag 28/10 19 52

g. be

1864-65

PELLES EXPANDED -
PAINLESS

PLANNING (1977)

ICM/E

LOT 5 PL 4 N

Definitely not a *Phlox*. - 10/10/22
of 10/10/22

1720-1800
1720-1800
1720-1800

205

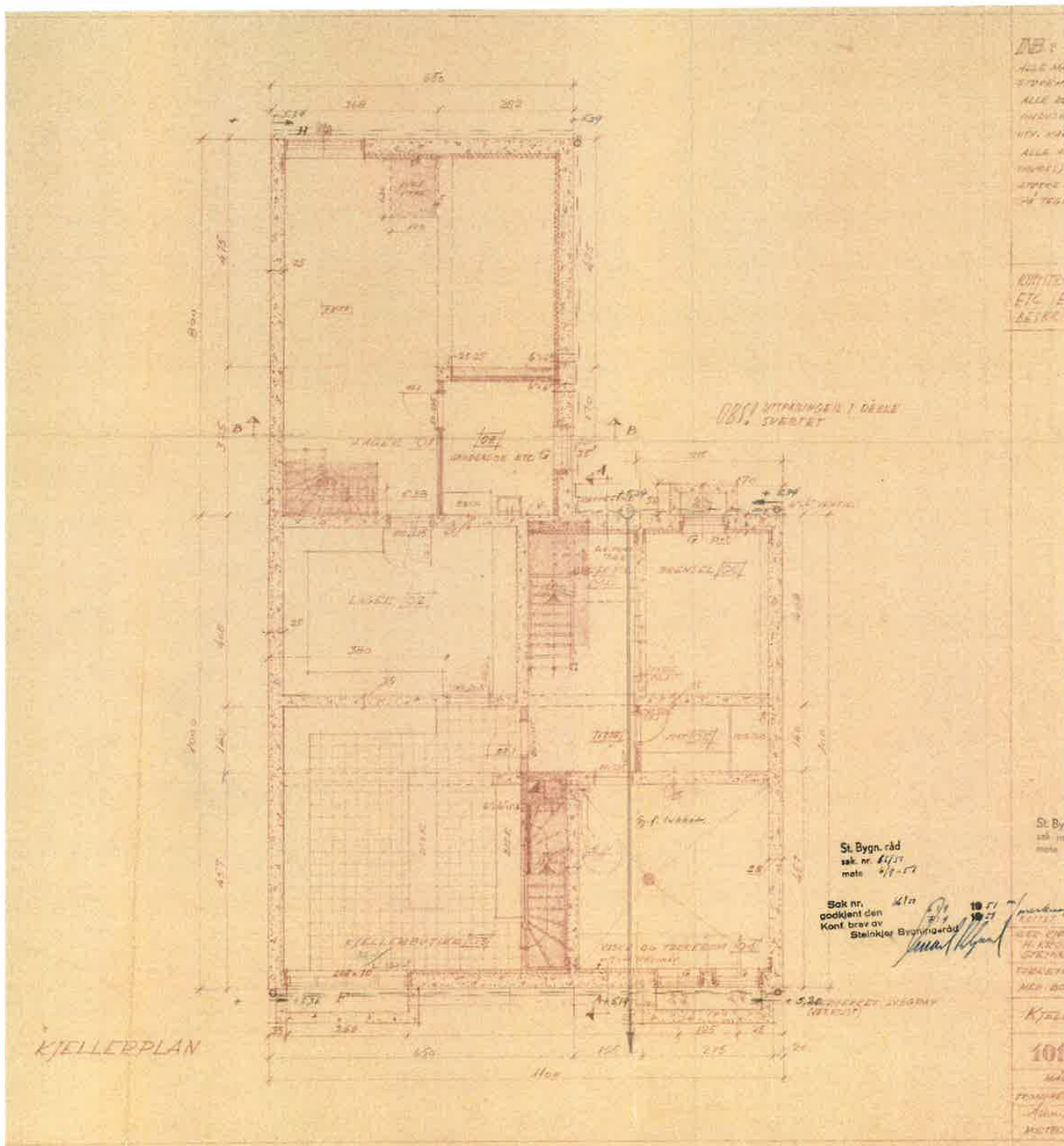
卷之四

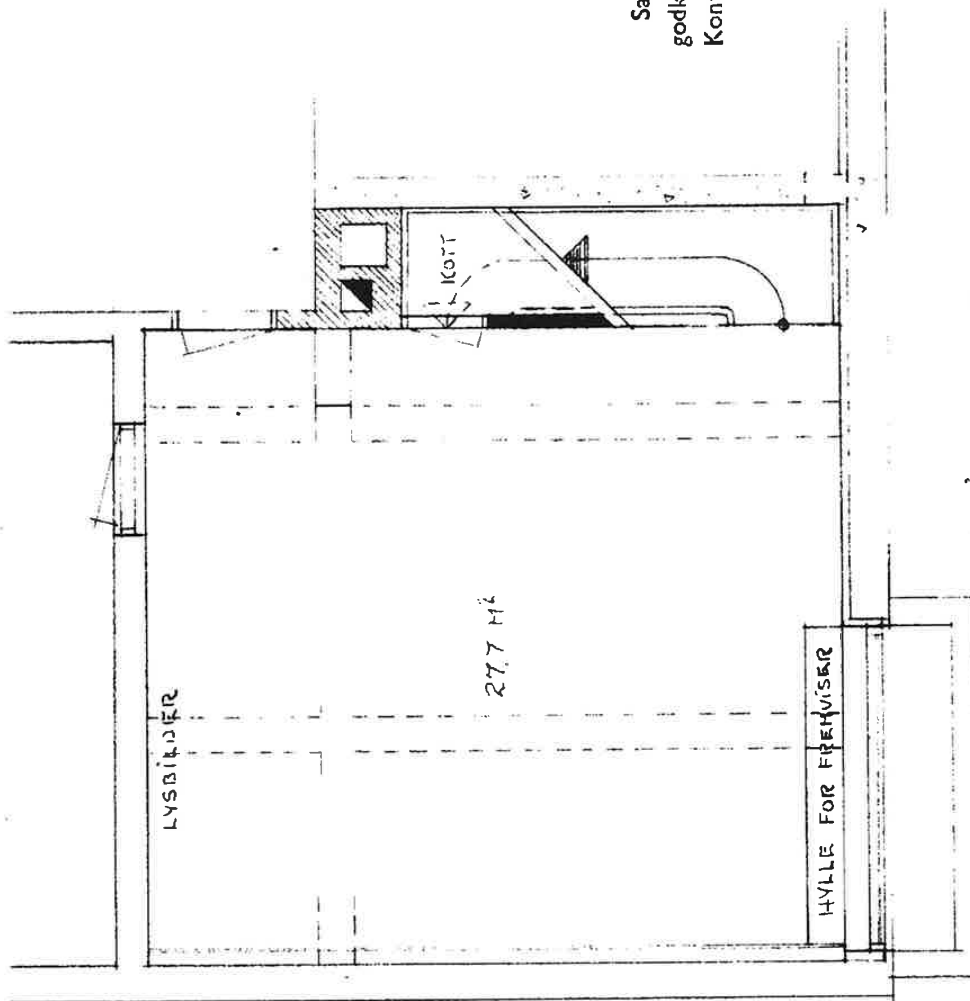
101-16

Sak nr. 1
godkjent den
Kort brev av
Statistisk Byrå
29/11 1852
29/11 1852

Byggningsrådet

8. 5. 55





Sak nr. 762/22
 godkjent den 19/12 1922
 Konf. brev av 22/12 1922
 Steinkjer Bygningråd
ref. Rissen

15 - 03

REIDAR KLEVEN
 OMINISTRERING
 PLAN UNDERETASSE MÅL 1:50

OGNIDALSVEGEN 14

14

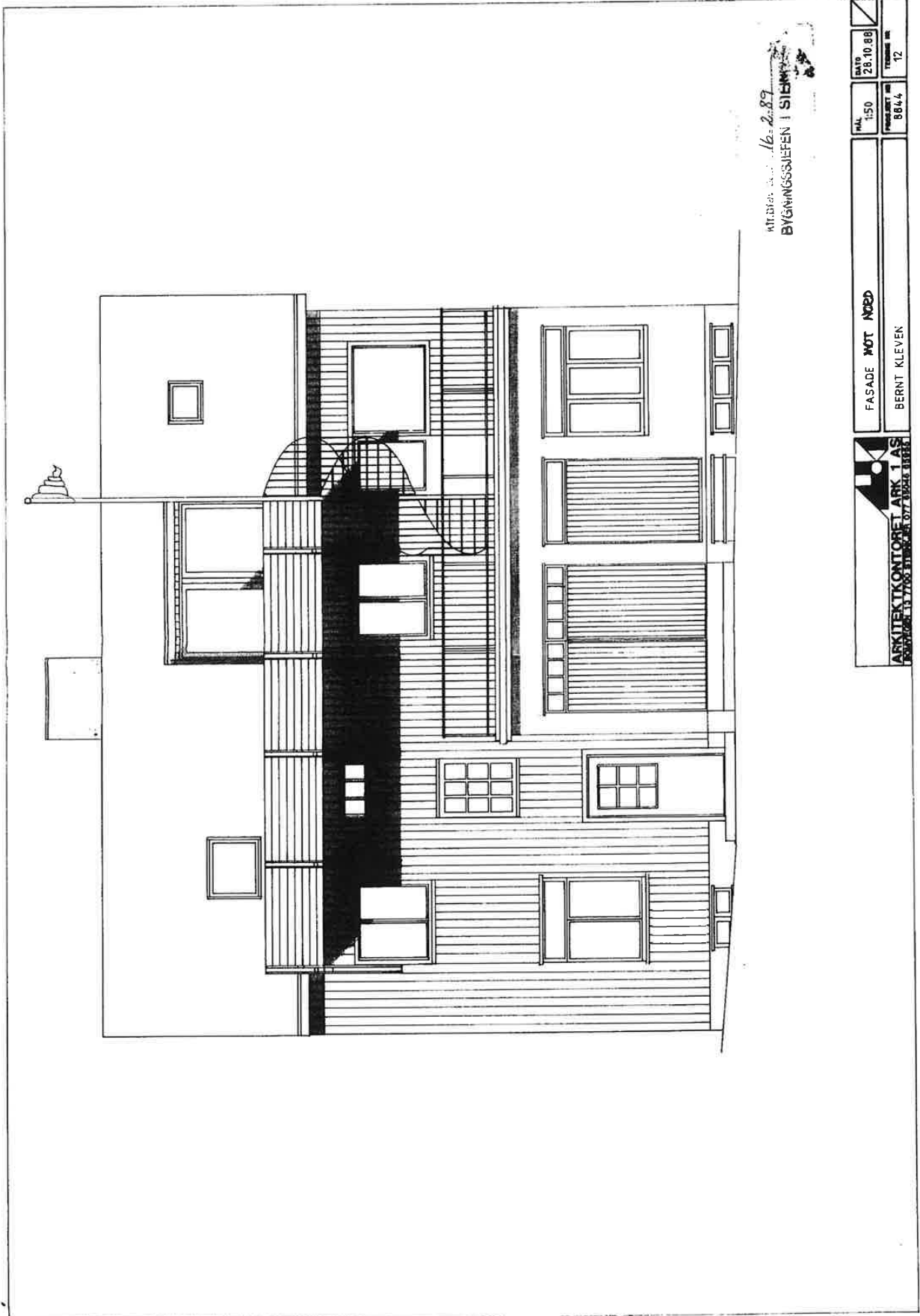
St. Bygn. råd
 sak. nr. 762/22
 dato 19/12-22

10. 11. 72

SUEIN TUEDT ARKITEKT

ÅSAVEGEN 5, STEINKJER

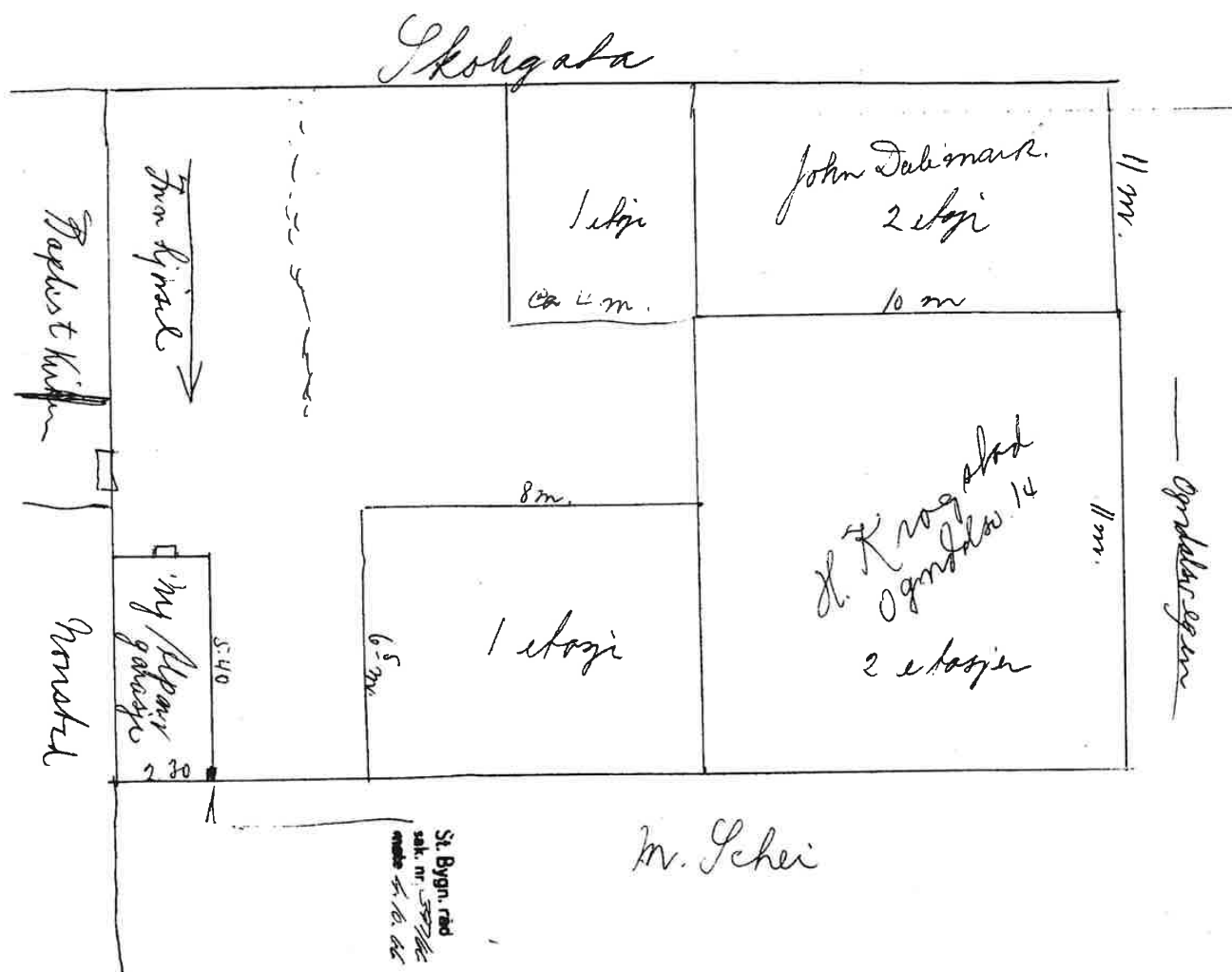
TLF 62942

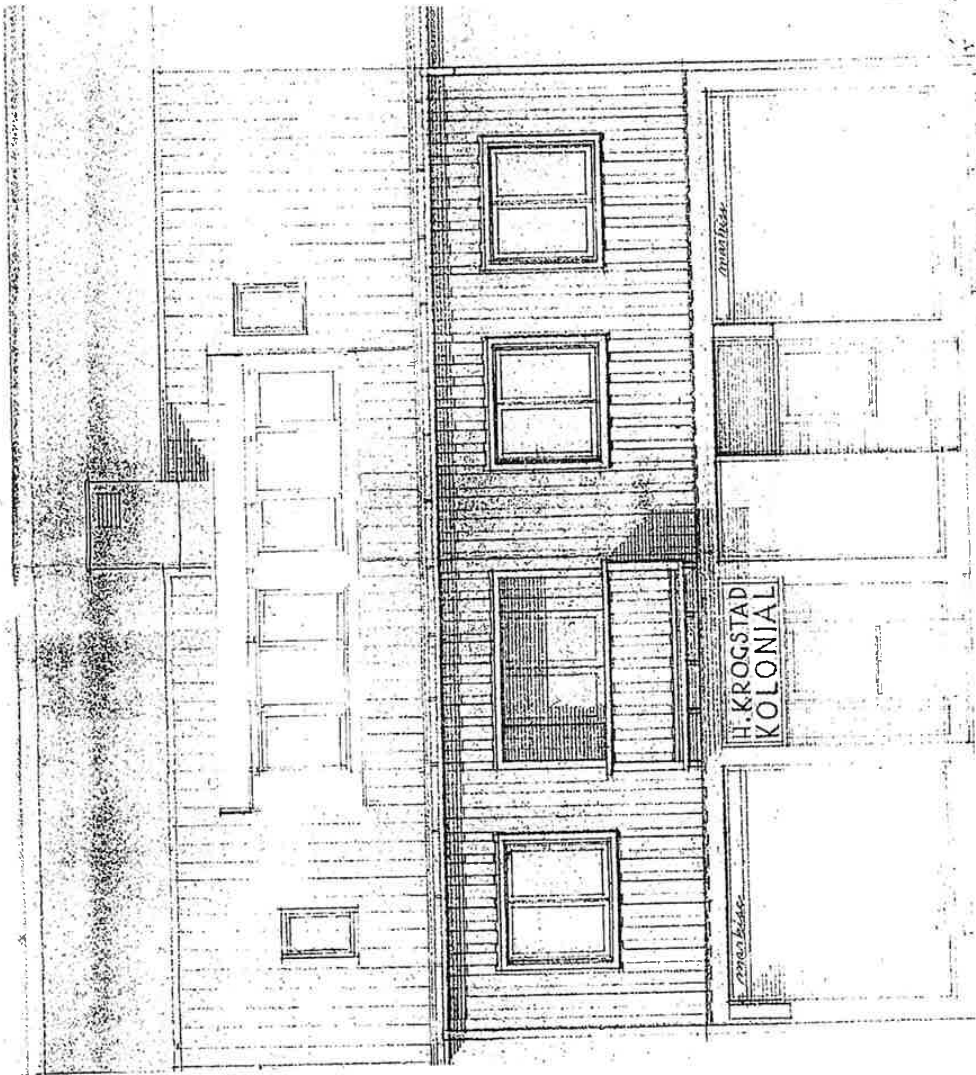


KILDE: 16-2-89
BYGNINGSSKEFFEN I SIEV

FASADE MOT NØRD	MÅL 1:50	DATE	28.10.88
		PROJEKT nr	8844
BERNT KLEVEN		TEGNET av	12

ARKITEKTKONTORET ARK 1 AS
POSTBOKS 117783 TRONDHØM 7077 8024 1988





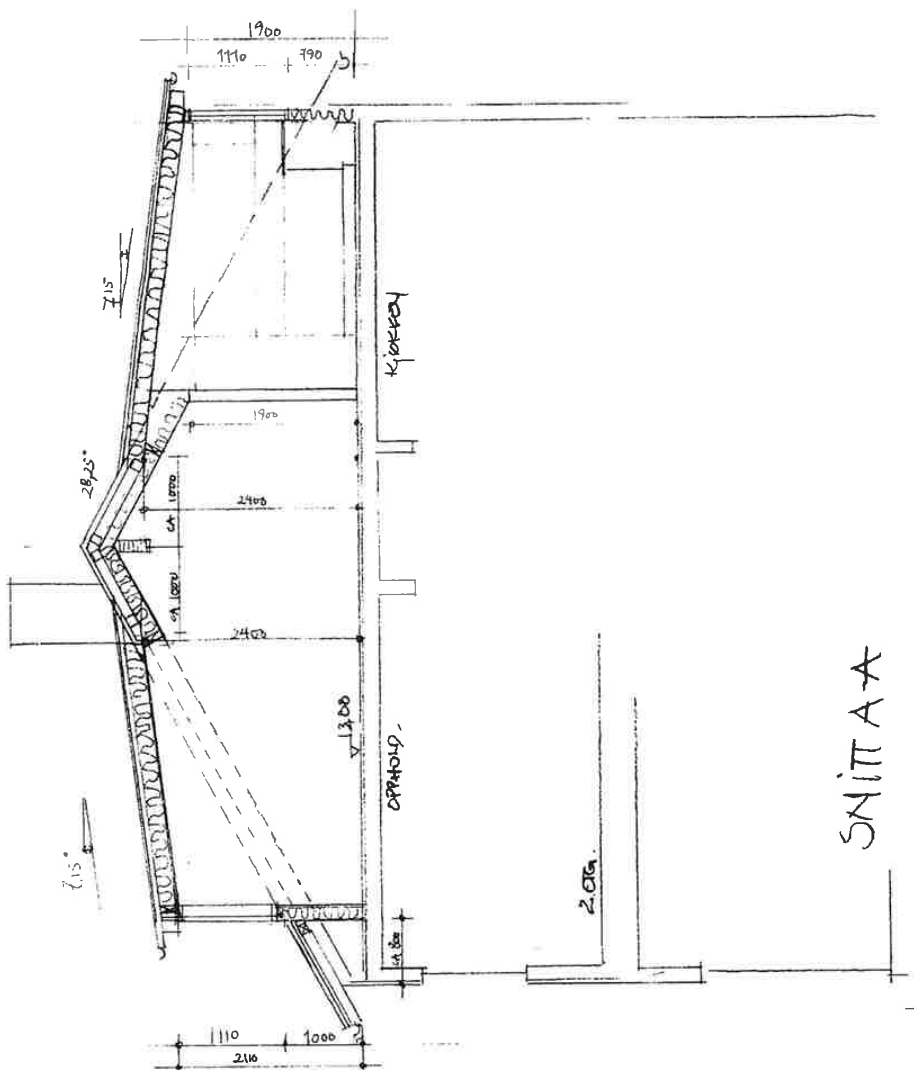
7/8-9-1
STUEN 11.10
TÜRME 11.10
3.10
1.10
0.10
1.10

OBERSEITIG 11
LÖSUNG

BEI KLAVIER
SANDALHOLZ 14

STEINER 14.7.93

FAS-DE 110- CYD



2/8.97

OMBYGGING AV
LOFTSETG.

BERNT KLEVEN
GRUNNLAGEN 14.

STEINVÅR 14.7.98.

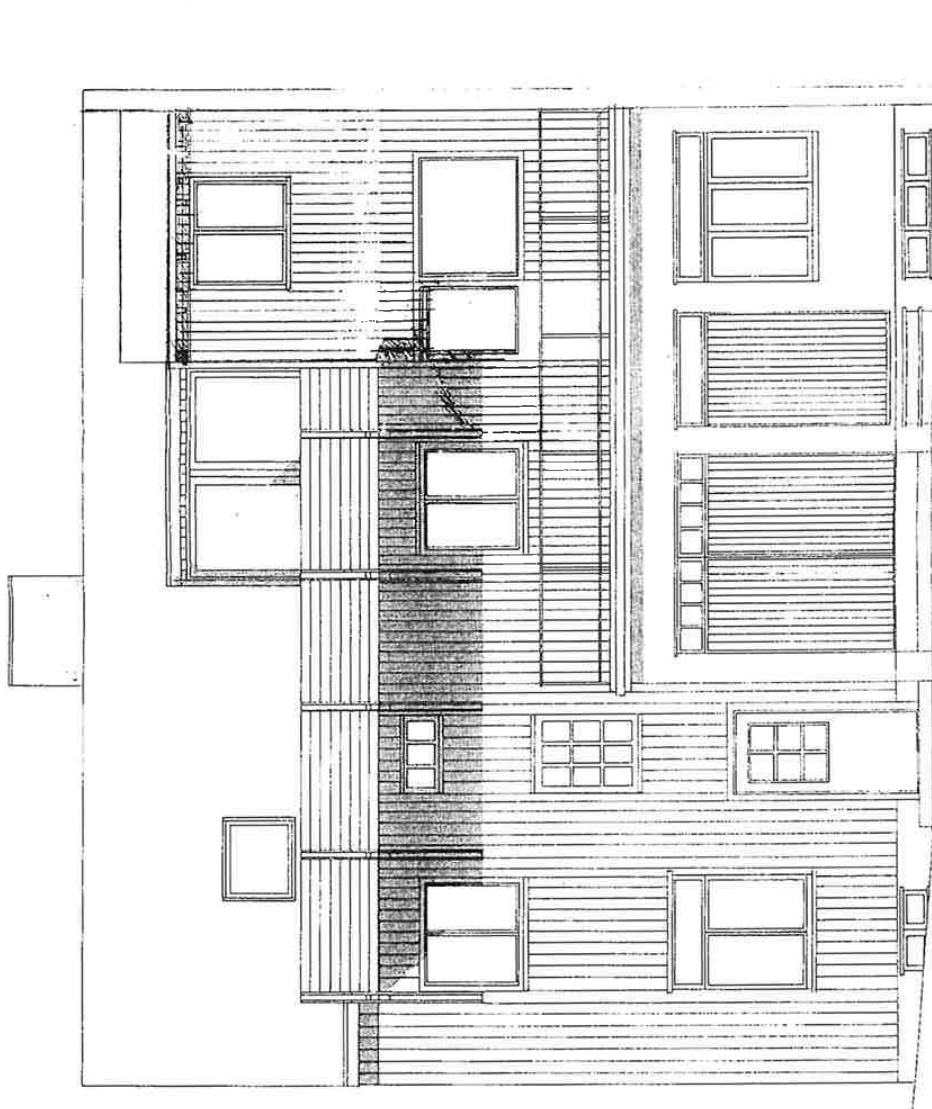
OFFICE
BANK
TIN
STATION

OMB-YGGING AV
LOFTS:EG.

BIERT KLEVEN
ONDRALINGEN 14.

Steinkjer 14.7.98.


**SIVILARKITEKT
LANDSKAPARKITEKT**
TORGEIR HAVIK
LAUS-ERIK HUNDAL
MINLA
MINLA
ARKITEKTKONTORET H2
Ollo Sverdrups vgg 3
7700 STEINKJØR
Tlf. 077 65433
Benkefro 440,08 086433



TASKE NORD

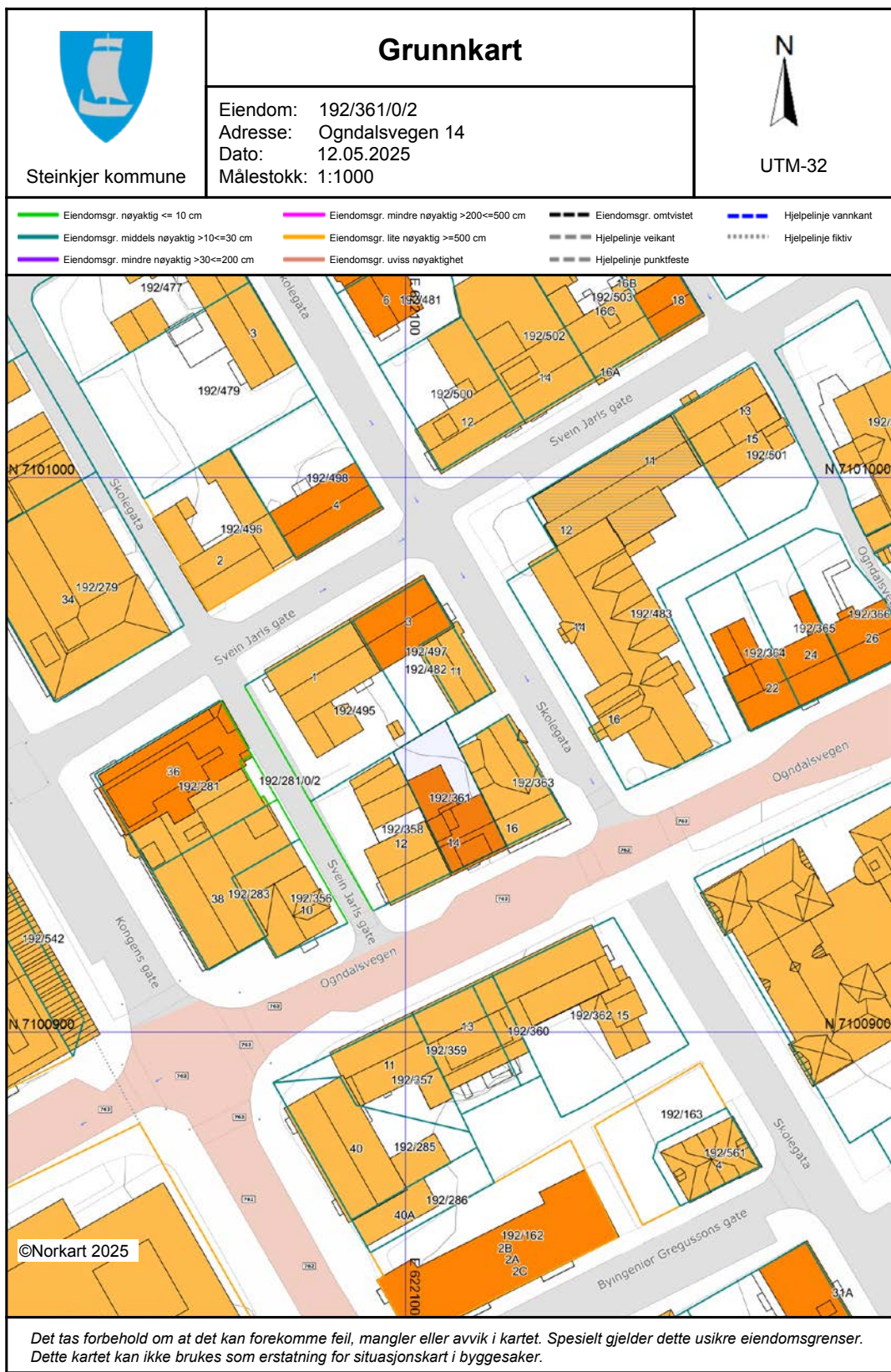
7/8.27

KJØPT KOLL.
FISK ETAT
FISKE-OD
FALUNGSANDELINGEN

OMBEGGING 20/
LOPSEB.

BIBIT KLEVEN
SANDKUNGEN 14.

STEINER 14.7.98.



**Begjæring om tinglysing
av oppdeling i eierseksjoner**

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Advokat Tor Backer, Postboks 36, 7701 Steinkjer		63460

1. Eiendom	Gnr. 192	Bnr. 361	Fnr. Steinkjer	Kommune
2. Hjemmels- haver	Navn Ogndalsvn. 14 AS			Fødselsnummer  Doknr: 9960 Tinglyst: 13.12.1989 Emb. 068 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egen- erklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) ☒ eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). ☐ oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før eierseksjonslovens ikrafttreden. (§ 5 nr. 3, annet ledd). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) ☒ bruksenhetenes areal eller ☐ bruksenhetenes innbyrdes verdi c) ☐ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller ☐ kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd. eller ☒ kommunen har møddelt at § 5 nr. 4 tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen eller ☐ seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraft-tredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruks-enhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

Nr.3034 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-86

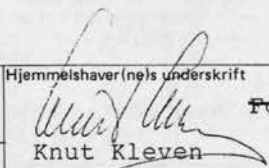


6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav	Snr.	Formål	Brøk Nevner =	Husnr. og evt. bokstav
1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
1	N	304	14A	21				41			
2	B	100	14B	22				42			
3	B	42	14C	23				43			
4				24				44			
5				25				45			
6				26				46			
7				27				47			
8				28				48			
9				29				49			
10				30				50			
11				31				51			
12				32				52			
13				33				53			
14				34				54			
15				35				55			
16				36				56			
17				37				57			
18				38				58			
19				39				59			
20				40				60			
Sum teller skal stemme m. nevner		446		Sum teller skal stemme m. nevner				Sum teller skal stemme m. nevner			

Ad kolonne 2 (formål) : B = boligseksjon, G = garasjeeksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler
Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4) : Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
Ad kolonne 4 : Skriv gatenavnet her: Ogndalsveien

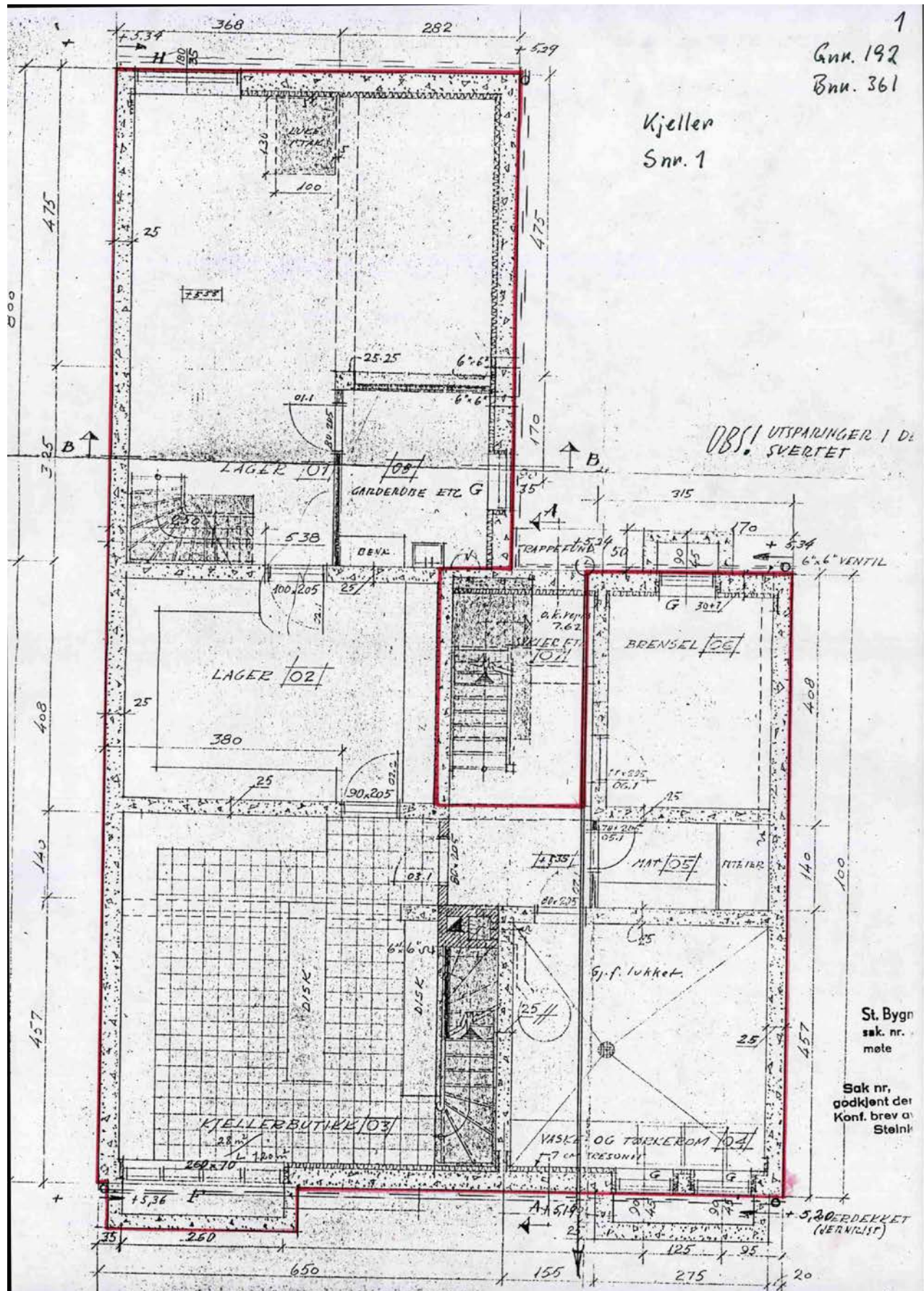
7. Supplerende tekst

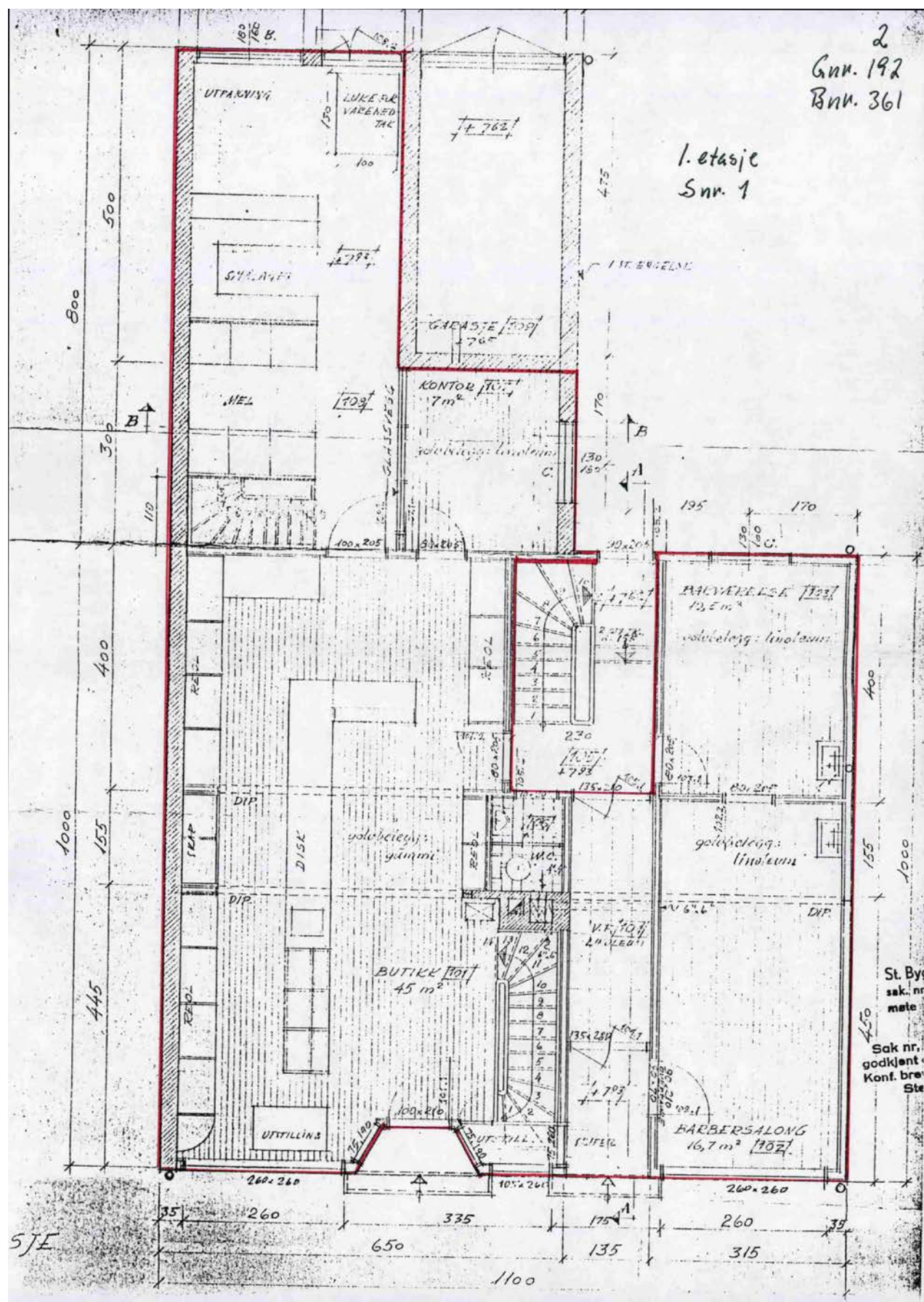
Dato	Hjemmelshaver(n)es underskrift
26.9.1989	 for Ogndalsveien 14 AS: 
Sted	Knut Kleven Arne Kleven
Steinkjer	

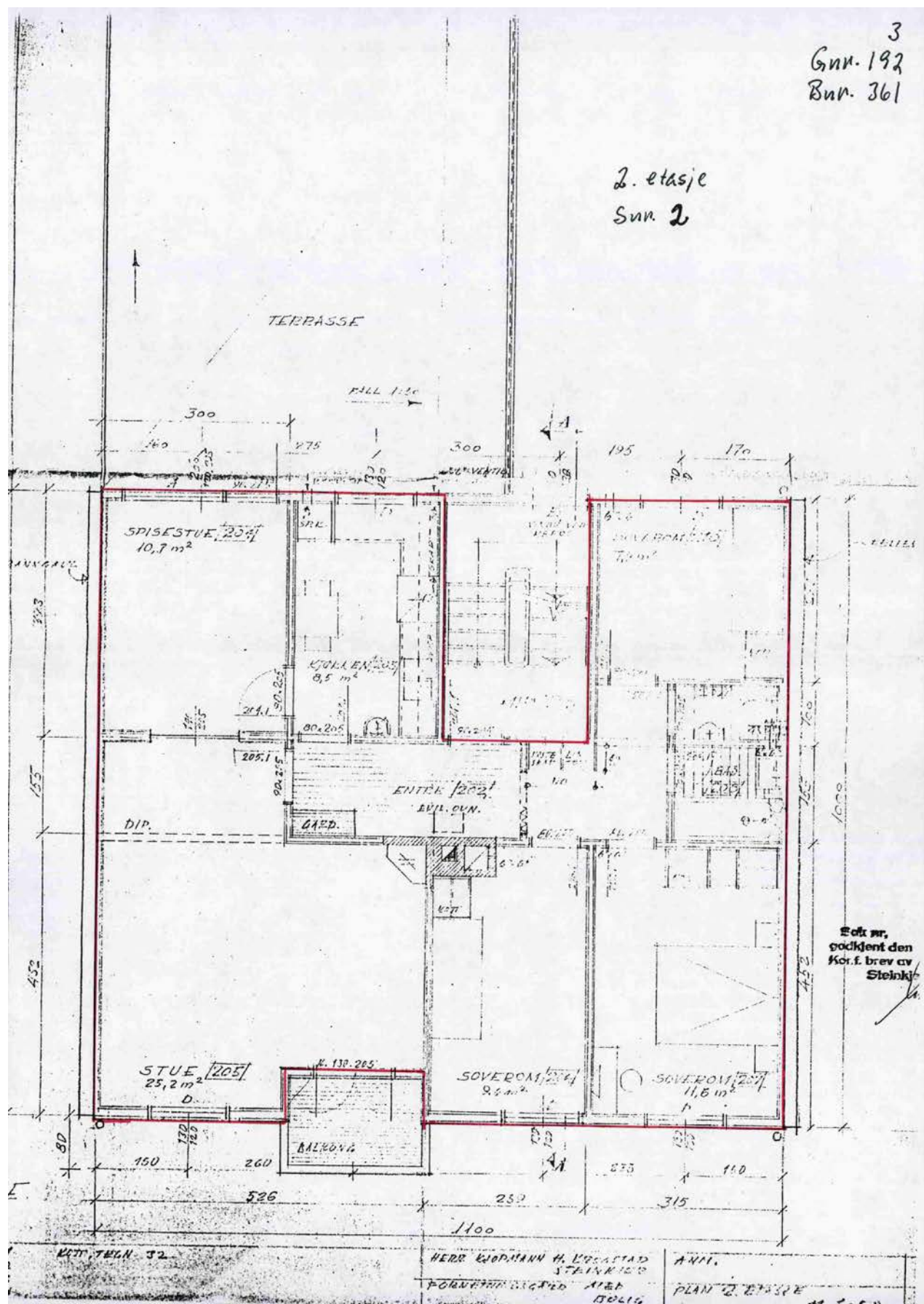
Tinglysingsstempel

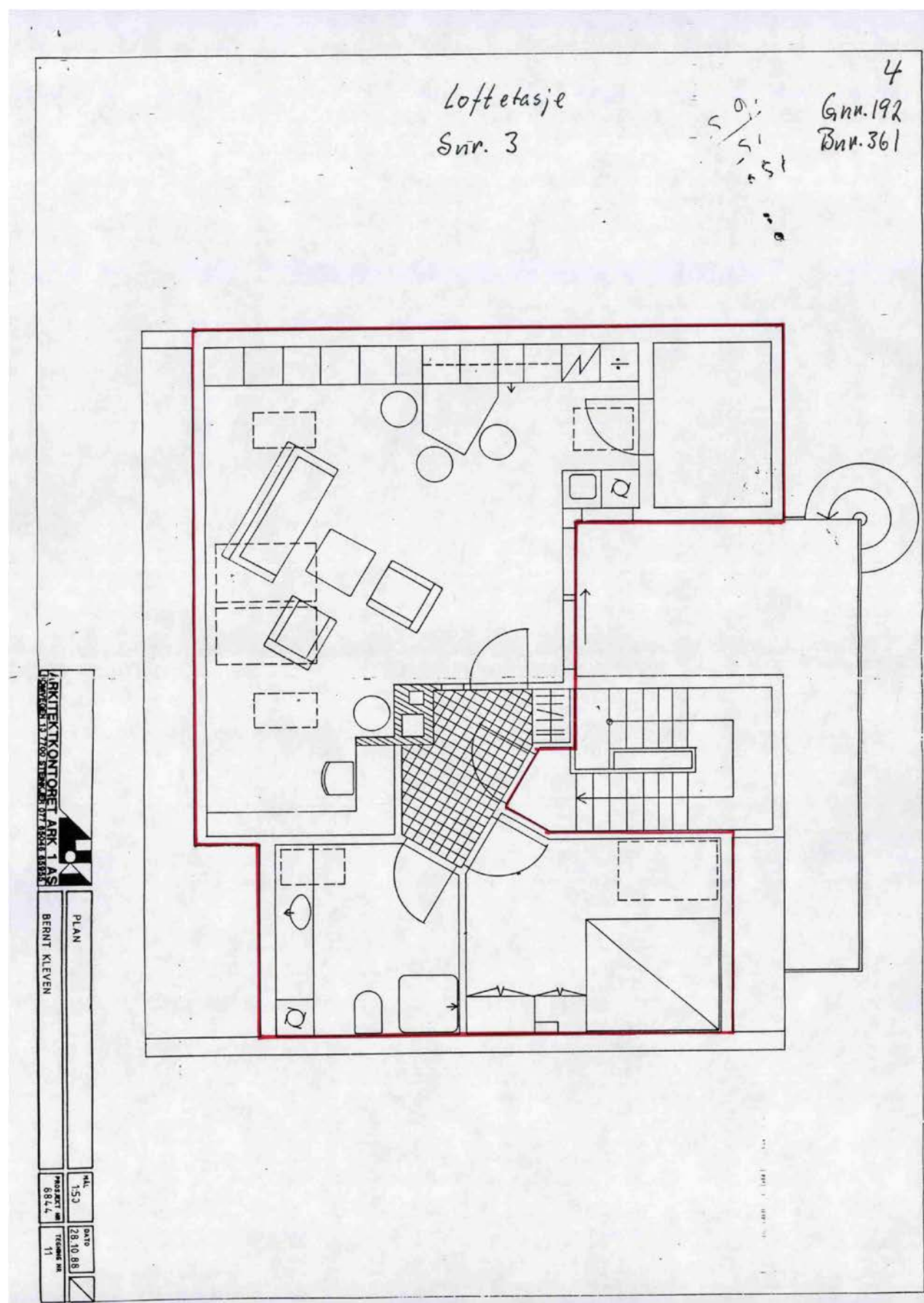
RETT KOPI BEKREFTES

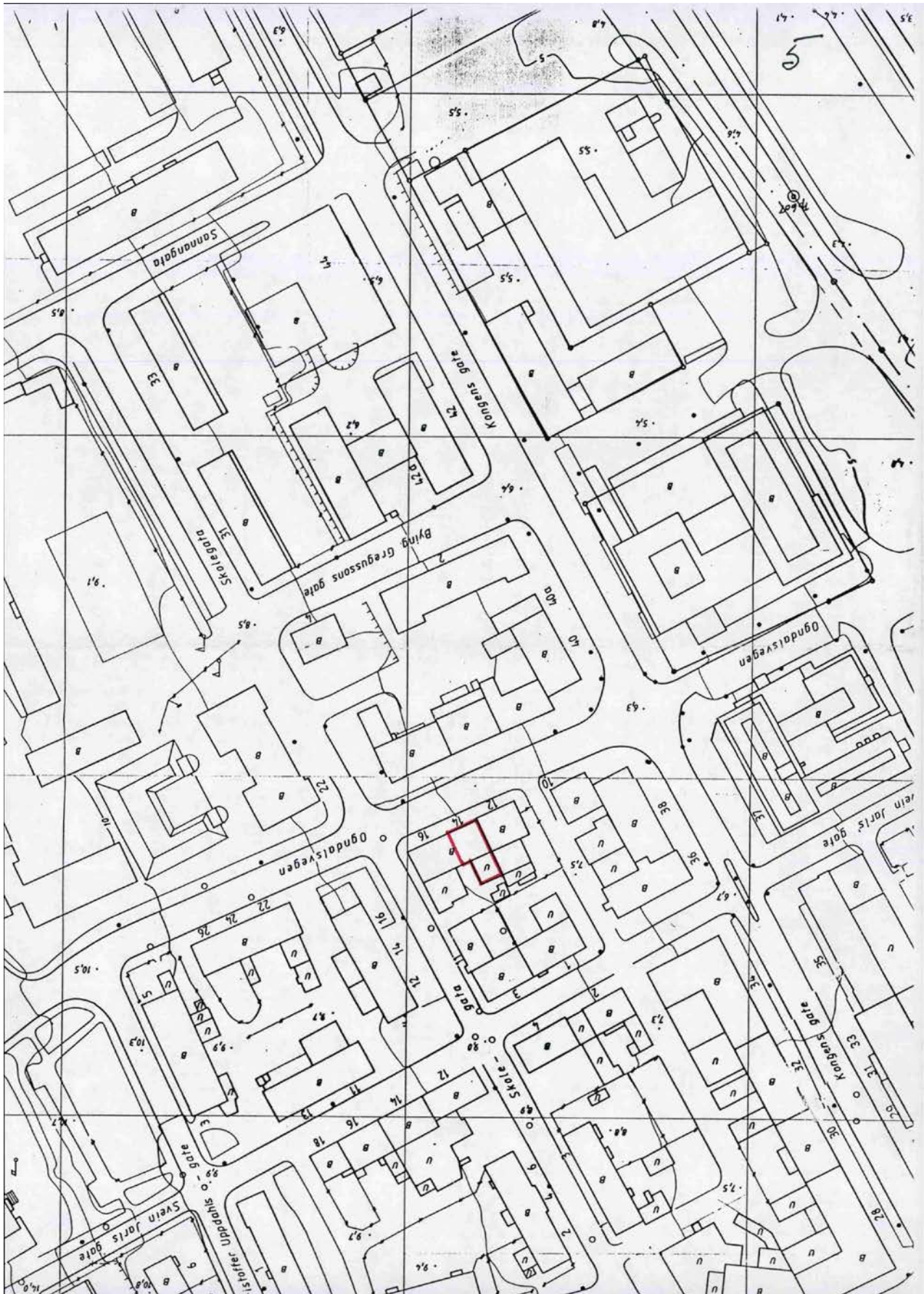
 advokat
TOR BACKER
m.a.













Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 12.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	192	Bruksnr.	361	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Ogndalsvegen 14, 7713 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ❗ Kommuneplaner
- ❗ Kommunedelplaner under arbeid
- ❗ Reguleringsplaner over bakken
- ❗ Reguleringsplaner bunn
- ❗ Bebyggelsesplaner
- ❗ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 272 m ² BestemmelseOmrådenavn Bykjerne KPBestemmelseHjemmel byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav
	Delareal 272 m ² KPHensynsonenavn 2011001 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 272 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_6

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042011001		
Navn	Sørsia bydel		
Plantype	Områderegulering		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	20.06.2012		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1273/2011001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	1	m ²
	Formål	Fortau	
	Delareal	270	m ²
	Formål	Sentrumsformål	



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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: Ogdalsvegen 14
7713 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre