

aktiv.

Thulevegen 4, 7725 STEINKJER

**Bogen - Lys og trivelig enebolig  
med garasje. 3 soverom.  
Sentrumsnær beliggenhet**



Eiendomsmegler

**Tomas Høin**

**Mobil** 481 45 822

**E-post** tomas.hoin@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer**

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 60 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 450 990,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 608,-  
**Selger:** Kader Sharif Mustafa  
Mustafa

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1951  
**BRA-i/BRA Total:** 139/160 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 479.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 197, bnr. 426

**Oppdragsnr.:** 1708240191

# Bogen - Lys og trivelig enebolig med garasje. 3 soverom. Sentrumsnær beliggenhet

Lys og trivelig enebolig med sentrumsnær beliggenhet

Påkostninger de senere år:

2013 Oppgradert kjøkken, bad/vaskerom, innvendig overflater. Bygget ny garasje.

2020 Utvendig kledning og overflater malt. Montert brostein på gårdsplass.

2021 Utvidet og oppgradert balkong

2022 Montert varmepumpe luft til luft.

2024 Nytt dusjkabinett. Ny komfyr kjøkken. El-kontroll

Velkommen på visning!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	22
Plantegning .....	36
Tilstandsrapport .....	39
Egenerklæring .....	70
Energiattest .....	77
Nabolagsprofil .....	85
Tinglyst festekontrakt .....	88
Tegninger mottatt fra kommunen .....	94
Vedtak fra kommunen .....	109
Kommunale avgifter .....	114
Planopplysninger .....	115
Kommuneplankart .....	116
Grunnkart .....	118
Budskjema .....	126

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 139 m<sup>2</sup>

BRA - e: 21 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 160 m<sup>2</sup>

TBA: 20 m<sup>2</sup>

### Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-i: 36 m<sup>2</sup>

#### 1. etasje

BRA-i: 62 m<sup>2</sup>

BRA-e: 3 m<sup>2</sup>

#### 2. etasje

BRA-i: 41 m<sup>2</sup>

#### TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m<sup>2</sup>

### Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

#### 1. etasje

BRA-e: 18 m<sup>2</sup>

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Impregnerert trapper og balkong med utvendig trappetilkomst er samlet i areal Terrasse- og balkongareal

**Tomtetype**

Festet

**Tomtestørrelse**

479.7 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Tomten er festet. Tomten er opparbeidet med brostein, plen og beplantning.

Grunneier/bortfester: Steinkjer kommune

Årlig festeavgift: 608,-

Regulering av festeavgift:

Neste regulering av festeavgift:

Festekontrakten utløper: 20.09.2046

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 20.09.2046. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

Hoveledledning vann/avløp passerer tomt

Pga ferietid hos Steinkjer kommune har megler ikke motatt svar fra bortfester vedr festeopplysninger som regulering festeavgift m.m., kjøpers risiko og ansvar.

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

**Årlig festeavgift**

Kr 608

**Festetid**

96 år

**Festekontrakt datert**

10.07.1951.

**Beliggenhet**

Sentrumsnær beliggenhet i Bogen. Gangavstand til skoler, idrettsanlegg, turområder og sentrum.

**Adkomst**

Det vil bli skiltet frem til boligen ved visning.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 1.4 km

Søndre Egge barnehage (1-5 år) 1.8 km

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 2.5 km

### **Skolekrets**

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 1.4 km

Egge barneskole (1-7 kl.) 1.5 km

Steinkjer skole (1-7 kl.) 2.1 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 2.4 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 3 km

Steinkjer vgs 2.4 km

Mære landbruksskole 13.9 km

### **Bygningssakkyndig**

Vidar Nordgård

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker, støpt betong og bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og tømmer, og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak, og er tekket med metallplater og pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 16.07.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Pkt. 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med dreninger, fuktinnslag, øvrig

fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjeller? Ja

Beskrivelse: Noe fuktinnslag murer innside

pkt. 6. Kjenner du til om det er /har vært problemer med ildsted7skorstein/pie, f.eks.

dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Ja

Beskrivelse: Riss innvendig puss 2. etg.

Pkt. 7 Kjenner du til det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja

Beskrivelse: Noe skjeve gulv stue og 2. etg.

Pkt. 22 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for

kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja  
Beskrivelse: Kommunal avløpsrør på eiendommen.

### **Innhold**

1. etasje: Vindfang, bad, gang, trapperom, stue, spisestue, kjøkken. Garderobe  
2. etasje: Gang, 3 soverom.  
Kjeller: Trapprom, 4 boder.

### **Standard**

Trapprom: Støpt og ubehandlet gulv, og betong, pusset overflate og malt overflate på vegger. Malt panel i himling. Sikringsskap og trapp.  
Bod 1: Støpt, malt overflate og ubehandlet gulv, og pusset overflate, malt overflate og betong på vegger. Malte plater i himling. Bereder, stoppekran og vannmåler.  
Bod 2: Støpt og ubehandlet gulv, og pusset overflate, malt overflate og betong på vegger. Panel i himling.  
Bod 3: Støpt og ubehandlet gulv, og pusset overflate, malt overflate og betong på vegger. Panel i himling.  
Bod 4: Støpt, ubehandlet og malt overflate på gulv, og pusset overflate, betong og malt overflate på vegger. Panel i himling.

#### 1. etasje

Vindfang: Belegg på gulv og malt panel på vegger. Malte plater i himling.  
Garderobe: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.  
Skyvedørsgarderobe.  
Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malt overflate i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, servant, servantskap, rørfordelingsskap og wc.  
Gang: Belegg på gulv, og malt overflate og pusset overflate på vegger. Malte plater i himling inspeksjonsluke til kald-loft. Panelovn. Trapp.  
Trapperom: Tregulv og panel på vegger. Ubehandlet himling. Trapp.  
Stue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Vedovn. Utgang til balkong.  
Spisestue: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling. Varmepumpe.  
Kjøkken: Parkett på gulv, og flis på vegg over benkeplate og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin og stekovn.

#### 2. etasje

Gang: Belegg og laminat på gulv, og malt overflate og pusset overflate på vegger. Malt overflate i himling. Trapp.  
Soverom 1: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Panelovn. Skyvedørsgarderobe.  
Soverom 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malte plater i himling.

Panelovn.

Soverom 3: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling.

Panelovn. Skyvedørsgarderobe.

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

Forhold som har fått TG2:

Drenering

Oppsummering:

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Grunnmursplast som er montert er kun satt utenpå mur ovenfor terreng. Dreneringen/ fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Terreng rundt boligen er flatt med noe fall inn mot mur fra nord mot krypkjeller. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Taknedløp mot sør/øst er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak:

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte. Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen. Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Murer er pr i dag sikret med grunnmursplast på utsiden.

Krypkjeller: Mot øst

Oppsummering:

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypprommet. Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

Anbefalte tiltak:



Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Ventilert i ringmur for god lufting anbefales etablert. Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

#### Rom under terreng

##### Oppsummering:

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

##### Anbefalte tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

#### Yttervegger

##### Oppsummering:

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Grunnmursplast er stedvis satt helt opp til underkant kledning. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

##### Anbefalte tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

#### Loft (konstruksjonsoppbygging)

##### Oppsummering:

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert. Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen. Det blir ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen med mulig fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Det er ikke registrert skader på befaringdagen.

##### Anbefalte tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres.

#### Renner og nedløp

##### Oppsummering:

Det mangler tilkobling mellom taknedløp og oppstikk fra grunn mot sør. Ut over kommenterte forhold er det ikke registrert avvik eller skader på takrenner eller nedløp. Bemerk at takrennen ble kontrollert på en tør dag, eventuelle drypplekaksjer ble ikke kontrollert.

##### Anbefalte tiltak:

For og lukke avviket må taknedløp tilkobles oppstikk fra grunn. Anbefaler og kontrollere takrenner for eventuelle lekkasjer ved nedbør.

#### Takkonstruksjon

##### Oppsummering:

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. Det er ikke etablert noen luftespalter på rafter mot nord og sør. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

##### Anbefalte tiltak:

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

#### Taktekking: påbygg mot øst

##### Oppsummering:

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Pappshingel har trolig passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

##### Anbefalte tiltak:

Taktekking må holdes under oppsikt i årene fremover.

#### Ildsted/Skorstein

##### Oppsummering:

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Det registreres en del riss i innvendig puss på gang i 2. etasje på pipa. Utvendig pipe er helbeslått med beslag. Ikke registrert noen avvik på utvendig beslag.

##### Anbefalte tiltak:

Utbedring av riss og bom i puss på pipe i 2. etasje anbefales. Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ ildsteder utført av brann- og feiervesen.

#### Kjøkken

##### Oppsummering av overflater og innredning:

Det registreres fuktsvelling på innredning rundt vask og overskap over platetopp. Det er påvist brusksslitasje på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

##### Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

##### Oppsummering av avtrekk:

Avtrekk har begrenset funksjon.

##### Anbefalte tiltak avtrekk:

Oppgradering av avtrekk anbefales da ventil trolig er ført ut til pipene lufteør.

#### Trapp: Til 2. etasje

##### Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

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

Vannledninger

Oppsummering:

Deler av vannrør er av eldre årgang, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Stoppekran er plassert i kjellerbod.

Anbefalte tiltak:

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

Ventilasjon

Oppsummering:

Registrerer noe dårlig ventilasjon i kjeller, kjøkken og bad/vaskerom.

Anbefalte tiltak:

Oppgradering av ventilasjon anbefales.

Våtrom: Bad/vaskerom

Oppsummering av overflater:

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør. Det registreres svakt fall til sluk. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det registreres misfarging og noe svertesopp på enkelte veggoverflater og vindu.

Anbefalte tiltak overflater:

Misfarget veggoverflater samt vindu bør utbedres. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det er viktig med tilgang til sluk for inspeksjon og at sluk rengjøres jevnlig for å sikre

god avrenning.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det registreres en del riss i servant. Noe fuktsvelling på servantskap. Klosettet har en del rust og bruksslitasje.

Dusjdører har delvis løsnet fra skinner i nedre kant.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Oppgradering av servant, servantskap, toalett og dusjdører må påregnes.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret. Registrerer noe svertesopp på overflater som tyder på lite ventilasjon av badrom.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Forhold som har fått TG3:

Krypkjeller: Mot nord

Oppsummering:

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det registreres noe svertesopp/ muggsopp i overflater. Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren. Registrerer flere hull i stubbloftsplater etter tidligere rørgjennomføringer.

Anbefalte tiltak:

Skaden må utbedres. Som et forebyggende tiltak kan det etter utbedring av skaden, monteres et egnet avfuktingssystem tilpasset krypkjellere.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering:

Karmer er værslitte. Det registreres noe antydning til råteskader i karmer på bad og soverom mot øst i 2. etasje.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Dørvrider på balkongdør stue har avvik. Balkongdør inn til eksisterende bod er defekt og må skiftes. Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

Anbefalte tiltak:

Utskifting av vinduer med skade og slitasje må påregnes. Dørvrider til balkongdør til ekstern bod må skiftes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger: Bæresøyle og vindskier

Oppsummering:

Det registreres råteskade på nedre kant bærende søyle ved hovedinngang. Enkelte vindskier har råteskade.

Anbefalte tiltak:

Påviste skader må utbedres.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Det registreres skjevhet stue/kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 40 mm. Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Største avvik er stuegulv mot øst med lokalt avvik på 30 mm på en lengde under 2 meter.

Anbefalte tiltak:

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp: Til kjeller

Oppsummering:

Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm). Det mangler håndløper på veggen. Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak:

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

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Vær oppmerksom på:

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens

hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 16.07.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Påbygg utført i 1977

Tilbygg utført i 1992

Oppgradert kjøkken, bad/vaskerom, innvendig overflater. Bygget ny garasje i 2013

Utvendig kledning og overflater malt. Montert brostein på gårds plass i 2020

Utvidet og oppgradert balkong i 2021

Montert varmepumpe luft til luft i 2022

Nytt dusjkabinett. Ny komfyr kjøkken. El-kontroll. 2024

### **Parkering**

På gårds plass og i garasje

### **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.

Ihht vedlagte situasjonskart kan det se ut som garasje står noe over tomtegrense til nabo, dette er kjøpers risiko og ansvar.

Pga ferietid hos Steinkjer kommune har megler ikke motatt svar fra bortfester vedr festeopplysninger, dette er kjøpers risiko og ansvar.

Pga ferietid er det ikke mottatt tilbakemelding fra brann-midt vedr siste feiing og inseksjon, dette er kjøpers risiko og ansvar.

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

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med 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 2 390 000

**Kommunale avgifter**

Kr 23 251

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

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

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

**Formuesverdi primær**

Kr 587 220

**Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 231 436

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 197, bruksnummer 426 i Steinkjer kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/197/426:

24.10.1951 - Dokumentnr: 2538 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder framfeste

Festetid: 96 år

FRAMFESTEKONTRAKT

ÅRLIG AVGIFT NOK 22

FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET

PRIORITETSBEST.

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

12.12.1947 - Dokumentnr: 2765 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,773

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER

08.06.1976 - Dokumentnr: 3763 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:714

Byggetillatelse gitt etter dispensasjon i henhold

til Bygningsloven

12.12.1947 - Dokumentnr: 2765 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 1,773

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

KAN OVERDRAS/FRAMLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/  
UTLEIER



24.10.1951 - Dokumentnr: 2538 - Festekontrakt - vilkår  
Gjelder feste  
Festetid: 96 år  
FRAMFESTEKONTRAKT  
ÅRLIG AVGIFT NOK 22  
FORBUD MOT VISSE FORMER FOR NÆRINGSVIRKSOMHET  
PRIORITETSBEST.  
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Dokumentnr: 903810 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5006 Gnr:197 Bnr:404

01.01.2018 - Dokumentnr: 125727 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:426

01.01.2020 - Dokumentnr: 1238098 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:426

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

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er gitt ferdigattest for tilbygg til bolig datert 29.09.1977.  
Det foreligger godkjenning til bygging av uthus datert 28.09.1965.  
Det foreligger godkjenning til tilbygg til bolig datert 26.06.1992

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

29.09.1977.

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplan med formål Boligbebyggelse, Nåværende.  
Kopi av kart og bestemmelser for Kommunedelplan Sentrum, Id 50042018002, kan sees hos megler.

#### **Legalpant**

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

## Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

# 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 tinglysning i etterkant av overtakelse.

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

59 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 390 000,00))

60 990,- (Omkostninger totalt)

2 450 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfridd))

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 60 990

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 1 875,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 49 900,-.

Utlegg kommer i tillegg etter faktura (sikringsobligasjon, fotograf, tilstandsrapport og kopi tinglyste erklæringer) Dersom handel ikke kommer i stand, kan oppdragstaker kreve dekket markedspakke og utlegg uten hensyn til årsaken til at handelen ikke er kommet i stand, jf. eiendomsmeglingsloven kapittel 7. Meglerprovisjon, tilretteleggingshonorar og visning belastes ikke oppdragsgiver.

**Oppdragsansvarlig**

Tomas Høin  
Eiendomsmegler  
tomas.hoin@aktiv.no  
Tlf: 481 45 822

**Ansvarlig megler**

Tomas Høin  
Eiendomsmegler  
tomas.hoin@aktiv.no  
Tlf: 481 45 822

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

**Salgsoppgavedato**

19.09.2024





















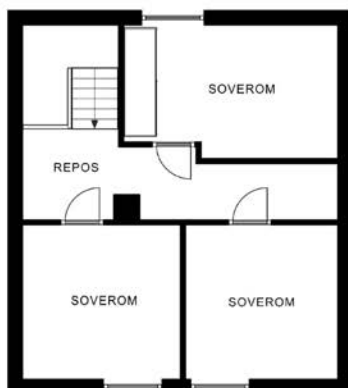








# Plantegning

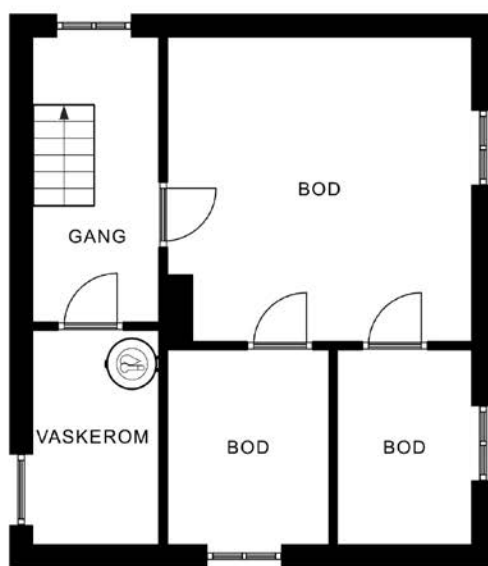


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning

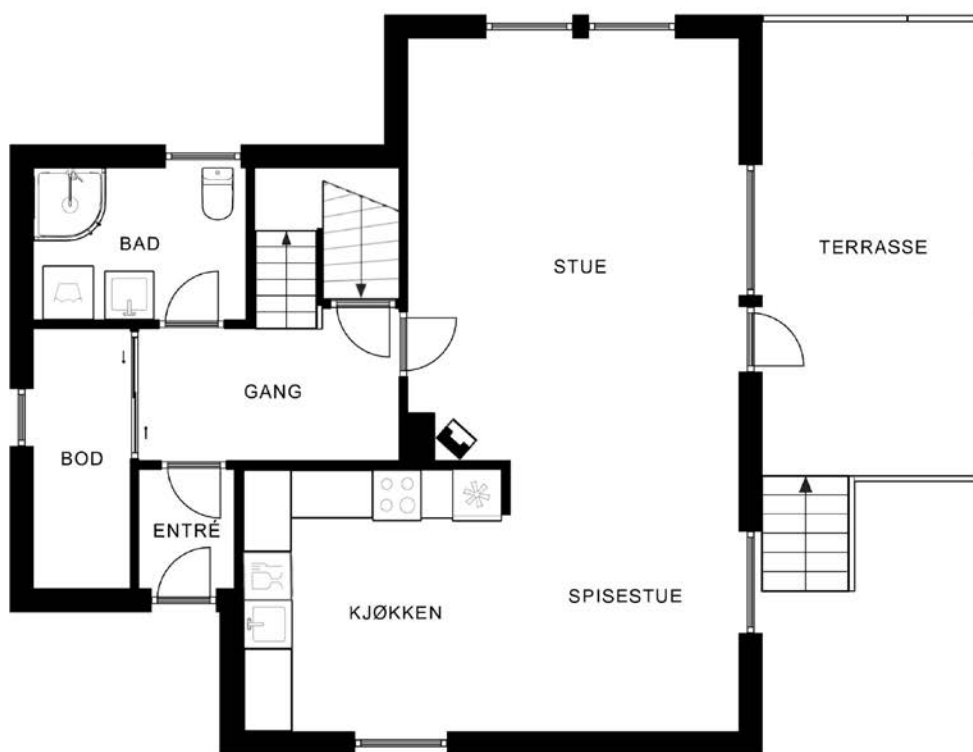


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning

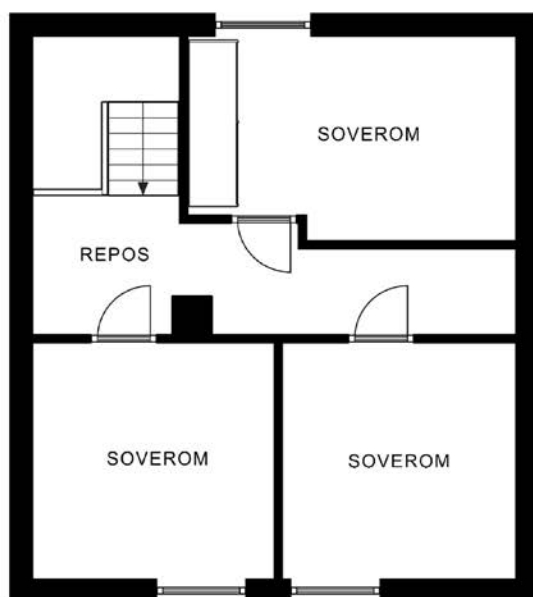


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

# Plantegning



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



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

# Vedlegg

# Thulevegen 4 7725 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Bolig

Byggeår: 1952

BRA: 142 m<sup>2</sup>

BRA-i: 139 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

20

TG-3

5

TG-IU

0

# 1. Tilstandsgradene

TG-0

## Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

## Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

## Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

## Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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



## 2. Om rapporten

### Om rapporten

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

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

### Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

### Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/20344>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

### Hvordan undersøkelsene skal skje

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

## 3. Rapportsammendrag

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

### Bygningsdeler med TG3

#### Krypkjeller: Mot nord

##### Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det registreres noe svertesopp/ muggsopp i overflater.

Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

Registrerer flere hull i stubbloftsplater etter tidligere rørgjennomføringer.

##### Anbefalte tiltak

Skaden må utbedres. Som et forebyggende tiltak kan det etter utbedring av skaden, monteres et egnet avfuktingssystem tilpasset krypkjellere.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

#### Vinduer og dører

##### Oppsummering

Karmer er værslitte.

Det registreres noe antydning til råteskader i karmer på bad og soverom mot øst i 2. etasje.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

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

Dørvrider på balkongdør stue har avvik.

Balkongdør inn til eksisterende bod er defekt og må skiftes.

Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.

##### Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer med skade og slitasje må påregnes.

Dørvrider til balkongdør til ekstern bod må skiftes.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Yttervegger: Bæresøyle og vindskier

##### Oppsummering

Det registreres råteskade på nedre kant bærende søyle ved hovedinngang.

Enkelte vindskier har råteskade.

##### Anbefalte tiltak

Påviste skader må utbedres.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

#### Etasjeskille og gulv på grunn

##### Oppsummering

Det registreres skjevhet stue/kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 40 mm.

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter.

Største avvik er stuegulv mot øst med lokalt avvik på 30 mm på en lengde under 2 meter.

### Anbefalte tiltak

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Trapp: Til kjeller

### Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).

Det mangler håndløper på veggen.

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

### Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

**Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000**

## Bygningsdeler med TG2

## Drenering

### Oppsummering

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Grunnmursplast som er montert er kun satt utenpå mur ovenfor terreng.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Terreng rundt boligen er flatt med noe fall inn mot mur fra nord mot krypkjeller. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp mot sør/øst er avsluttet over bakken uten utkast.

### Anbefalte tiltak

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

En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

---

## Grunnmur og fundament

### Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.

#### **Anbefalte tiltak**

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Murer er pr i dag sikret med grunnmursplast på utsiden.

---

## **Krypkjeller: Mot øst**

#### **Oppsummering**

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypprommet. Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

#### **Anbefalte tiltak**

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Ventiler i ringmur for god lufting anbefales etablert.

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

---

## **Rom under terreng**

#### **Oppsummering**

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

#### **Anbefalte tiltak**

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

En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.

---

## **Yttervegger**

#### **Oppsummering**

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Grunnmursplast er stedvis satt helt opp til underkant kledning.

Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.

#### **Anbefalte tiltak**

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

---

## **Loft (konstruksjonsoppbygging)**

#### **Oppsummering**

Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.

Det blir ikke registrert bruk av dampsperre (plastfolie) i konstruksjonen med mulig fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Det er ikke registrert skader på befaringsdagen.

#### **Anbefalte tiltak**

Lufting/ventilering bør forbedres.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det mangler tilkobling mellom taknedløp og oppstikk fra grunn mot sør.  
Ut over kommenterte forhold er det ikke registrert avvik eller skader på takrenner eller nedløp.

Bemerket at takrennenr ble kontrollert på en tør dag, eventuelle drypplekaksjer ble ikke kontrollert.

### Anbefalte tiltak

For og lukke avviket må taknedløp tilkobles oppstikk fra grunn.  
Anbefaler og kontrollere takrenner for eventuelle lekkasjer ved nedbør.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Det er ikke etablert noen luftespalter på rafter mot nord og sør.  
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

### Anbefalte tiltak

Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.

---

## Taktekking: påbygg mot øst

### Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.  
Pappshingel har trolig passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

### Anbefalte tiltak

Taktekking må holdes under oppsikt i årene fremover.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Det registreres en del riss i innvendig puss på gang i 2. etasje på pipa.

Utvendig pipe er helbeslått med beslag. Ikke registrert noen avvik på utvendig beslag.

### Anbefalte tiltak

Utbedring av riss og bom i puss på pipe i 2. etasje anbefales.  
Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

---

## Kjøkken

### Oppsummering av overflater og innredning

Det registreres fuktsvelling på innredning rundt vask og overskap over platetopp.  
Det er påvist bruksslitasje på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

### Anbefalte tiltak overflater og innredning

Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.

---

### Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

### Anbefalte tiltak avtrekk

Oppgradering av avtrekk anbefales da ventil trolig er ført ut til pipene lufteør.

---

## Trapp: Til 2. etasje

### Oppsummering

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

Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

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

### Anbefalte tiltak

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

Deler av vannrør er av eldre årgang, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Stoppekran er plassert i kjellerbod..

### Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.

---

## Ventilasjon

### Oppsummering

Registrerer noe dårlig ventilasjon i kjeller, kjøkken og bad/vaskerom.

### Anbefalte tiltak

Oppgradering av ventilasjon anbefales.

---

## Våtrom: Bad/vaskerom

### Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det registreres svakt fall til sluk.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres misfarging og noe svertesopp på enkelte veggoverflater og vindu.

---

#### **Anbefalte tiltak overflater**

Misfarget veggoverflater samt vindu bør utbedres.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

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

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

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

Det er viktig med tilgang til sluk for inspeksjon og at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

#### **Oppsummering av sanitærutstyr**

Det registreres en del riss i servant.

Noe fuktsvelling på servantskap.

Klosettet har en del rust og bruksslitasje.

Dusjdører har delvis løsnet fra skinner i nedre kant.

#### **Anbefalte tiltak sanitærutstyr**

Oppgradering av servant, servantskap, toalett og dusjdører må påregnes.

#### **Oppsummering av ventilasjon**

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

Registrerer noe svertesopp på overflater som tyder på lite ventilasjon av baderom.

#### **Anbefalte tiltak ventilasjon**

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

## Lovlighet

### Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
15.7.2024

Rapportdato  
16.7.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Mustafa Kader Sharif Mustafa 1 / 1 Thulevegen 4, 7725  
STEINKJER GJELDER FRAMFESTE

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig


Navn: Vidar Nordgård

Telefon: 46978350

Firma: Norconsult

Epost: vidar.nordgard@norconsult.com

Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 



Om bygnings sakkyndig:

Rådgivende Takstingeniør MNT

Egne premisser:

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

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befarings.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

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

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Thulevegen 4, 7725 Steinkjer

Kommunenr: 5006

Gårdsnr: 197

Bruksnr: 426

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1952 - Ca byggeår.

Boligtype: Bolig

Generell beskrivelse av boligen:

Eiendom beliggende i Bogen i gangavstand til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc. Ca. 1,3 km til skoler og barnehage på Egge.

På eiendommen ligger en enebolig i 2 etasjer med kjeller, krypkjeller under begge påbygg. Hovedinngang i 1. etasje mot vest, utgang til veranda fra stue i 1. etasje mot sør/øst. Skrånende sørvendt tomt.

Grunnmuren er oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform teknet med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og kobla-vindu.

Tiltak etter byggeår:

År      Beskrivelse

Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?



1977	Påbygg	Nei
1992	Tilbygg	Nei
2013	Oppgradert kjøkken, bad/vaskerom, innvendig overflater. Bygget ny garasje.	Nei
2020	Utvendig kledning og overflater malt. Montert brostein på gårds plass.	Nei
2021	Utvidet og oppgradert balkong	Nei
2022	Montert varmepumpe luft til luft.	Nei
2024	Nytt dusjkabinett. Ny komfyr kjøkken. El-kontroll.	Nei

## 5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

### Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	142	139	3	0	20
Garasje	18	0	18	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>160</b>	<b>139</b>	<b>21</b>	<b>0</b>	<b>20</b>

### Bygning: Enebolig

## Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	36	36	0	0	0
1. etasje	65	62	3	0	20
2. etasje	41	41	0	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>142</b>	<b>139</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>20</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	36	0	36		Kjellergang m/trapp og 4 boder.
1. etasje	65	58	7	Vindfang, gang m/trapp, bad/vaskerom, trapperom, stue, spisestue, kjøkken.	Garderobe og utebod med ekstern inngang.
2. etasje	41	41	0	Gang m/trapp og 3 soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>142</b>	<b>99</b>	<b>43</b>		

## Bygning: Garasje

### Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	18	0	18	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	18	0	18		Biloppstillingsplass
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>18</b>		

## Kommentar til arealberegning

Impregnert trapper og balkong med utvendig trappetilkomst er samlet i areal Terrasse- og balkongareal.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført lokale tiltak samtidig med påbygg og tilbygg ble satt opp.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja

#### Oppsummering av drenering

TG-2

Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.

Grunnmursplast som er montert er kun satt utenpå mur ovenfor terreng.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Terreng rundt boligen er flatt med noe fall inn mot mur fra nord mot krypkjeller. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Taknedløp mot sør/øst er avsluttet over bakken uten utkast.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. En ytterligere kontroll må utføres for å klarlegge skadeårsak før man velger utbedringsmåte.

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Terrengnet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

## 6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign), Betong med sparestein
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
<b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.	
Grunnmur mangler stedvis overflatebehandling / puss.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt. Murer er pr i dag sikret med grunnmursplast på utsiden.	

## 6.3 Kryp kjeller: Mot nord

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under påbygg mot nord. Det er adkomst til krypkjeller via luke i vegg i kjellergang.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved stikktagninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold fra 18 % ved luke til 20.7 vektprosent innerst i krypkjeller. Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	

Oppsummering av krypkjeller	TG-3
<p>Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det registreres noe svertesopp/ muggsopp i overflater.</p> <p>Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.</p> <p>Registrerer flere hull i stubbloftsplater etter tidligere rørgjennomføringer.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Skaden må utbedres. Som et forebyggende tiltak kan det etter utbedring av skaden, monteres et egnet avfuktingssystem tilpasset krypkjellere.</p>	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

## 6.4 Krypkjeller: Mot øst

Beskrivelse	
<p>Det er en krypkjeller under påbygg mot øst. Det er adkomst til krypkjeller via ett lite åpningsvindu med fast midtsprosse i trappnedgang</p>	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
<p>Ved stikktagninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktinnhold på 16,3 vektprosent. Målingen viser et fuktinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.</p>	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
<p>Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Ventiler i ringmur for god lufting anbefales etablert.</p> <p>Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.</p>	

## 6.5 Støttemur: gårdsplass

Beskrivelse	
Etablert lav støttemur på gårdsplass mot sør/vest.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-1</b>
Støttemur fungerer som tiltenkt.	

## 6.6 Støttemur: ved garasje

Beskrivelse	
Etablert lav støttemur ved parkeringsplass vest for garasje av tørrmurt betongstein.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
<b>Oppsummering av støttemur</b>	<b>TG-1</b>
Støttemur fungerer som tiltenkt.	

## 6.7 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren er en grovkjeller med fritt eksponert murgulv og murvegger..	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
<b>Oppsummering av rom under terreng</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	
En eventuell oppbygging anbefales ikke før skadeårsak er kjent og utbedret.	

## 6.8 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Bygger ny balkong 2021.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på balkong.	

## 6.9 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass i kjeller. Vinduer med 2-lags glass. Ytterdør med integrert 2-lags glass. Balkongdør med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduer i 1. og 2. etasje er i all hovedsak skiftet på 1980 tallet. Kjellervinduer er fra byggeåret. Ytterdør er skiftet på 2000 tallet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
<p>Karmer er værslitte. Det registreres noe antydning til råteskader i karmer på bad og soverom mot øst i 2. etasje.</p> <p>Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Ytterdør tar i karm/terskel og har behov for justering. Dørvrider på balkongdør stue har avvik. Balkongdør inn til eksisterende bod er defekt og må skiftes.</p> <p>Det er ikke etablert beslag under bunnkarm på vindu montert i mur.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Utsifting av vinduer med skade og slitasje må påregnes. Dørvrider til balkongdør til eksternt bod må skiftes.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

## 6.10 Vinduer og dører: Fabrikkmalt vinduer

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass, stemplet 2005 - 2007.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu ett vindu på kjøkken og 2 stk vinduer i 2. etasje mot vest skiftet i perioden 2005 - 2007.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det er ikke registrert noen avvik eller skader ut over normalt vedlikehold.	

## 6.11 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble overflatebehandlet i 2020. Gavlvegg mot vest og langvegg mot sør er foret ut og etterisolert i senere år.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei



Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Grunnmursplast er stedvis satt helt opp til underkant kledning. Det er kun foretatt stikkprøvekontroller av musetetting og lufting bak kledning der dette er mulig. Der dette er undersøkt ble det ikke registrert tegn til avvik.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.	

## 6.12 Yttervegger: Bæresøyle og vindskier

Type fasade	Bordkledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tilbygg med noe uttrekt tak over hovedinngang i 1992.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-3</b>
<p>Det registreres råteskade på nedre kant bærende søyle ved hovedinngang. Enkelte vindskier har råteskade.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Påviste skader må utbedres.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>10 000 - 50 000</b>

## 6.13 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
<p>Konstruksjonen på hovedbygning er en lukket konstruksjon. For påbygg i 1. etasje er det etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.</p>	

Er loftet innredet etter byggeår?	Ja
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
<b>Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.</p> <p>Konstruksjonen er oppført etter byggeregler på oppføringstidspunktet uten lufteåpninger ved raft (takfoten) for ventilering av konstruksjonen.</p> <p>Det blir ikke registrert bruk av dampspørre (plastfolie) i konstruksjonen med mulig fare for kondensering og utvikling av fuktskader. Det er ikke registrert skader på befaringdagen.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Lufting/ventilering bør forbedres.</p>	

## 6.14 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er etablert ca 2013 samtidig med yttertak.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det mangler tilkobling mellom taknedløp og oppstikk fra grunn mot sør.</p> <p>Ut over kommenterte forhold er det ikke registrert avvik eller skader på takrenner eller nedløp.</p> <p>Bemerket at takrennenr ble kontrollert på en tør dag, eventuelle drypplekasjer ble ikke kontrollert.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>For og lukke avviket må taknedløp tilkobles oppstikk fra grunn.</p> <p>Anbefaler og kontrollere takrenner for eventuelle lekkasjer ved nedbør.</p>	

## 6.15 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.</p> <p>Det er ikke etablert noen luftespalter på rafter mot nord og sør. For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.</p>	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
<p>Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.</p>	

## 6.16 Taktekking: hovedtak og tilbygg mot nord

Type tekking	Metallplater
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet ca i 2013.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-1</b>
<p>Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Det antas at undertak ble oppgradert med taktekkingen.</p>	

## 6.17 Taktekking: påbygg mot øst

Type tekking	Pappshingel
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent.	

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
<b>Oppsummering av taktekking</b>	<b>TG-2</b>
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Pappshingel har trolig passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Taktekking må holdes under oppsikt i årene fremover.	

## 6.18 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-1</b>
Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfanger over inngangsparti. Boligen er godt sikret med snøfangere	
Det er krav til stige for adkomst for feier. Det er etablert takstiger for tilkomst til pipe.	

## 6.19 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-3</b>
Det registreres skjevhet stue/kjøkken hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 40 mm.	
Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik på rommet over 30mm, i tillegg til lokale skjevheter. Største avvik er stuegulv mot øst med lokalt avvik på 30 mm på en lengde under 2 meter.	

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Ikke behov for umiddelbare tiltak men ved evt. legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, må tiltak påregnes.  
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

**Utbedringskostnader****50 000 - 150 000**

## 6.20 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Vedovn på stue 1. etasje.	
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
<b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>	<b>TG-2</b>
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Det registreres en del riss i innvendig puss på gang i 2. etasje på pipa.	
Utvendig pipe er helbeslått med beslag. Ikke registrert noen avvik på utvendig beslag.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av riss og bom i puss på pipe i 2. etasje anbefales. Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.	

## 6.21 Kjøkken

**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja

<b>Oppsummering av overflater og innredning</b>	<b>TG-2</b>
Det registreres fuktsvelling på innredning rundt vask og overskap over platetopp. Det er påvist bruksslitasje på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.	
<b>Anbefalte tiltak overflater og innredning</b>	
Innredning og kjøkkenet anbefales oppgradert.	

#### Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja

<b>Oppsummering av avtrekk</b>	<b>TG-2</b>
Avtrekk har begrenset funksjon.	
<b>Anbefalte tiltak avtrekk</b>	
Oppgradering av avtrekk anbefales da ventil trolig er ført ut til pipene lufteør.	

## 6.22 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspiktig tiltak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.23 Trapp: Til kjeller

Beskrivelse	
Kjellertrapp er en bratt trapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja

Oppsummering av trapp	TG-3
<p>Det er ikke etablert rekkverk i trappen.</p> <p>Det er for stor avstand mellom trappetrinn (over 10 cm).</p> <p>Det mangler håndløper på veggen.</p> <p>Det mangler håndløper på veggen. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.</p> <p>Det anbefales å redusere avstanden mellom trinn slik at åpningen ikke overstiger 10cm.</p> <p>Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

## 6.24 Trapp: Til 2. etasje

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

## 6.25 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Synlig avløpsrør av plast. Kloakkrør er ført ned i grunn i krypkjeller mot nord.	

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av kjøkken og bad i 2013.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	

## 6.26 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken i 2013.	
Er det etablert fordelerskap?	Åpen rørfordeling
Er det risiko for skader ved lekkasje fra åpen rørfordeling?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-2</b>
Deler av vannrør er av eldre årgang, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost. Stoppekran er plassert i kjellerbod..	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	



## 6.27 Elektrisk

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

### Oppsummering av elektrisk

TG-1

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn 04.10. 2023. Det foreligger ikke noen avvik.

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.

## 6.28 Varmesentral

Type anlegg Varmepumpe

Luft til luft

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Ja

Varmepumpe montert ny i 2022.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service da pumpe nå kun er 2 år.

Finnes det oljetank på eiendommen? Nei

### Oppsummering av varmesentral

TG-1

Varmepumpe fungerer som tiltenkt.

## 6.29 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Bod

Fundament

Plassert på gulv

Årstall	
1986	
Størrelse	
194 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
<b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>	<b>TG-2</b>
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
En utskifting av bereder som følge av opphådd alder/( over 20 år) er påregnelig.	

## 6.30 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Registrerer noe dårlig ventilasjon i kjeller, kjøkken og bad/vaskerom.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Oppgradering av ventilasjon anbefales.	

## 6.31 Våtrom: Bad/vaskerom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2013.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

#### Oppsummering av overflater

TG-2

Det er ikke tilfredsstillende høydeforskjell mellom topp sluk og topp tettesjikt ved dør.

Det registreres svakt fall til sluk.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres misfarging og noe svartesopp på enkelte veggoverflater og vindu.

#### Anbefalte tiltak overflater

Misfarget veggoverflater samt vindu bør utbedres.

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

### Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

#### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres.

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.

#### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig med tilgang til sluk for inspeksjon og at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

### Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert servantskap med helstøpt servanttopp, gulvmontert klosett, dusjkabinett, håndholdt dusj ved toalett og vannfordelerskap.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
<p>Det registreres en del riss i servant.</p> <p>Noe fuktsvelling på servantskap.</p> <p>Klosettet har en del rust og brukslitasje.</p> <p>Dusjdører har delvis løsnet fra skinner i nedre kant.</p>	
<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>	
Oppgradering av servant, servantskap, toalett og dusjdører må påregnes.	

### Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
<p>Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstillende forskriften ved byggeåret.</p> <p>Registrerer noe svertesopp på overflater som tyder på lite ventilasjon av baderom.</p>	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.	

### Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
<p>Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende garderoberom.</p> <p>Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.</p>	

### Dokumentasjon

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

## 6.32 Øvrig: Garasje

#### Beskrivelse

Garasje oppført i 2013, med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Taket har saltaksform tekket med papp. Det er montert en leddport i metall med portåpner.

Garasje er godt vedlikeholdt.

### 6.33 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

### 6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	AKTIV Steingr	Oppdragsnr.	1708240191
Adresse	TILUZÖVN 4		
Postnr.		Sted	
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Dersom eiendommen selges som dødsbo, ved fullmakt eller er ubebodd av selger siste 12 mnd er det krav til Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport eller Eierskifterapport BMTF.		
Salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen? 2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	12	Ar Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Polise/avtalenr.	
Selger 1 Fornavn	MUSTETA KADER	Etternavn	SNARIT MUSTETA
Selger 2 Fornavn		Etternavn	

**SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER** (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse 2013
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse 2013 Nytt bad/Vestekorner
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse Taraldsen Bygg AS
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på taktekkning/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
 Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?  
 Nei  Ja Beskrivelse  Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse
22. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (akjseboliger), 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 frem til og med 31.12.21. Det betyr at hvis budaksept er fra og med 01.01.22 vil ikke dette tilbudet om forsikring være bindende for forsikringselskapet. Grunnen til dette er at for eiendommer som er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22 gjelder det nye regler i avhendingsloven. Hvis eiendommen ikke er solgt (budaksept) innen 31.12.21 er jeg klar over at jeg ikke har boligselgerforsikring, med mindre jeg har tegnet en ny forsikring som gjelder i de tilfeller eiendommen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremie og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn. Det vil bli mulig å tegne en ny boligselgerforsikring hos forsikringselskapet som gjelder i de tilfeller boligen er solgt (budaksept) fra og med 01.01.22.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3



Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende 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

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning 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 linje i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

15/7-24.

Sted

Signatur selger 1:

KADERG

Signatur selger 2:

\_\_\_\_\_

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

# VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

## Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 05.06.2019

Med "Selskapet" menes i det følgende forsikringsgiver i henhold til forsikringsbeviset.

### 1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.3 Ved salg av landbrukseieendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.4 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

### 2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

### 3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

### 4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

- 4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.
- 4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

### 5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.  
  
Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2.1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.  
  
Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.
- 5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

SIDE 1 AV 3

- 5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

## **6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN**

- 6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.
- 6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
  - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
  - forhandle med kravstiller, og
  - prosedere saken for domstolene.
- 6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

## **7 REGRESS / AVKORTING**

- 7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jf. FAL § 4-3.
- 7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

## **8 ANDRE BESTEMMELSER**

- 8.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 8.2 Verneting
- Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.
- 8.3 Registrering og behandling av personopplysninger
- Forsikringsgiver behandler personopplysninger i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av forsikringsgiver for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, samt for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig.
- Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger.

- 8.4 Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv forsikringsgiver behandler, og hvilke sikkerhetstiltak forsikringsgiver har iverksatt. Man kan når som helst kontakte forsikringsgiver for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig. Behandlingsansvarlig for opplysningene er forsikringsgiver co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324, 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til: dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se [www.datatilsynet.no](http://www.datatilsynet.no).

## **9 BISTAND I KLAGESAKER**

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

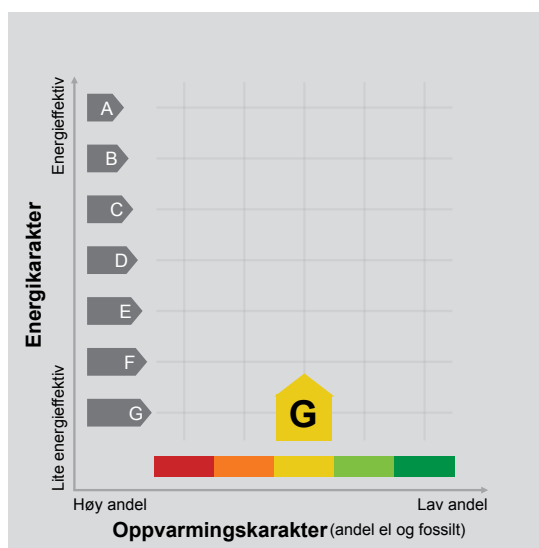
Finansklagenemnda,  
Postboks 53 Skøyen  
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

# ENERGIATTEST

Adresse	Thulevegen 4
Postnummer	7725
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	426
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10805848
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	f69024ec-66ea-44c7-8ab7-0269d0c0e90e
Dato	15.07.2024



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Termografering og tetthetsprøving
- Fyr riktig med ved

- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1952
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	142
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Thulevegen 4  
Postnummer: 7725  
Sted: STEINKJER  
Kommune: Steinkjer  
Bolignummer: H0101  
Dato: 15.07.2024 12:51:53  
Energimerkenummer: f69024ec-66ea-44c7-8ab7-0269d0c0e90e

Kommunenummer: 5006  
Gårdsnummer: 197  
Bruksnummer: 426  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 10805848

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: 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.

### Tiltak 2: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

### Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet**

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

### **Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs**

### **Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 19: 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 20: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

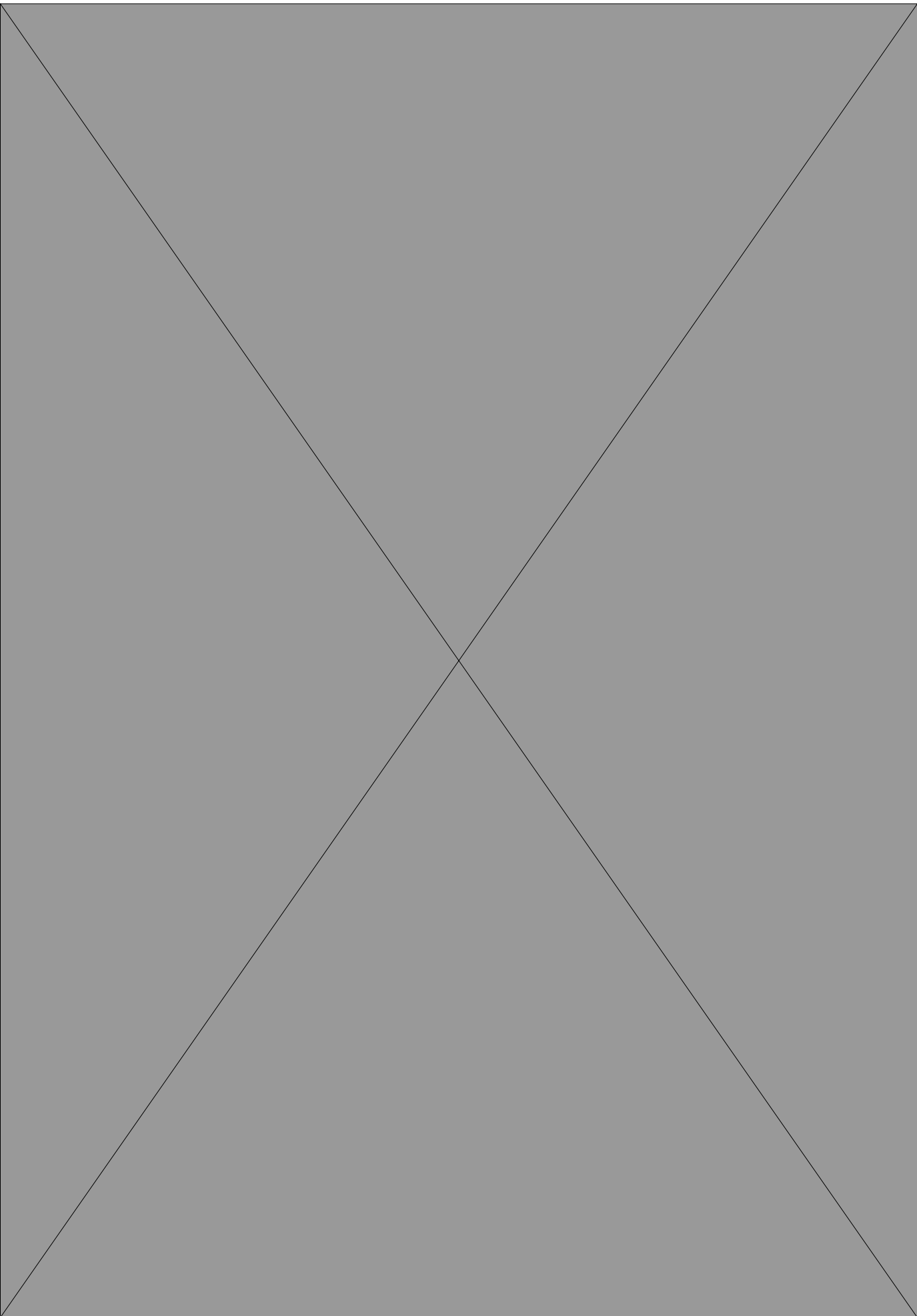
### **Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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.

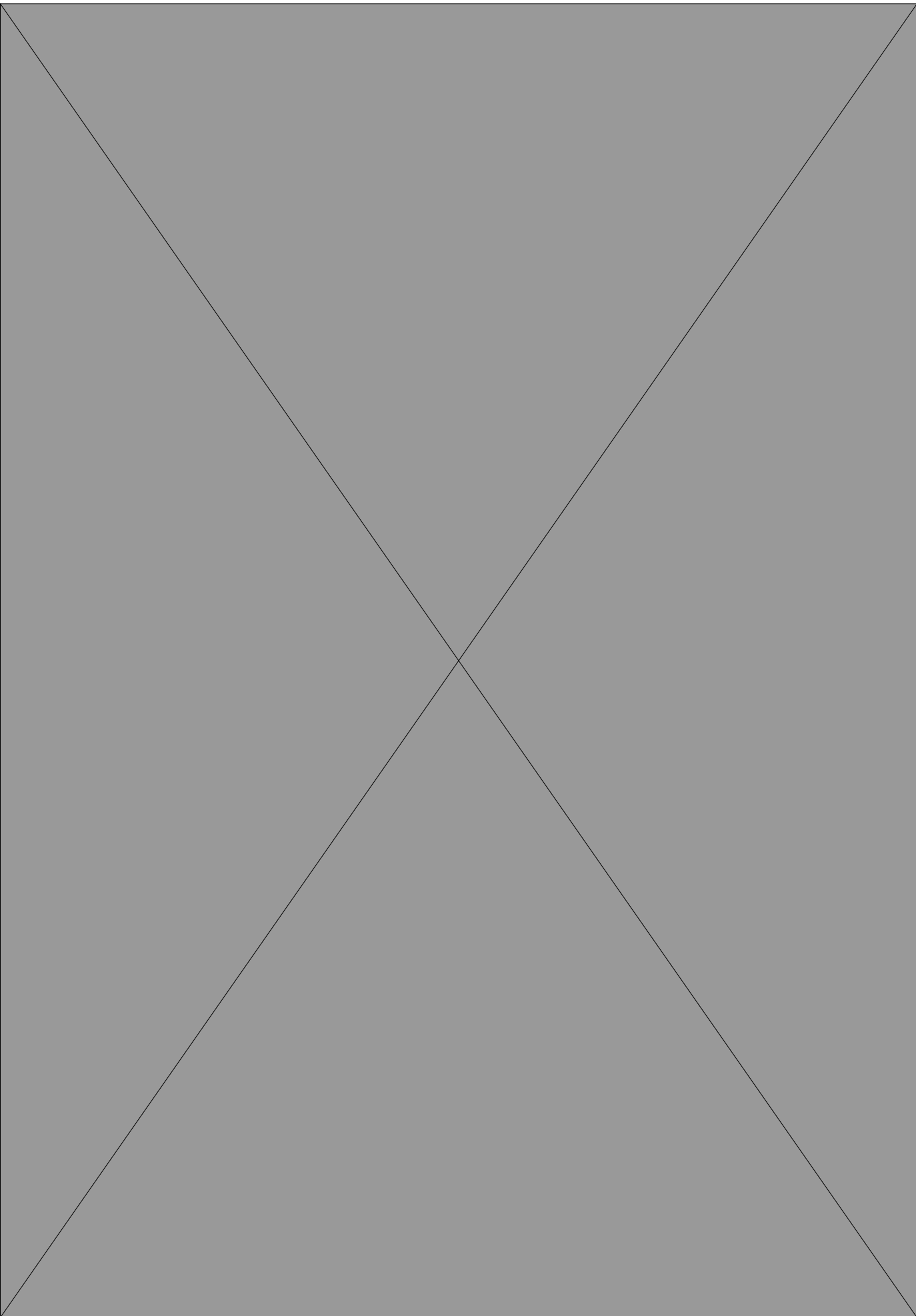
## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.







*feste FM.*

*199*

Dagboksnr. *2538*, dbf. *24/10*  
Inderøy Sorenskriverembete *1957*

Byggeselkontrakt.

Byggekontrakt og beskrivelse av blottet er som følger:

1. av eiendommen

"Thule" i festedet Egge hovedst., gnr. 4 ligger 13 i  
Egge, som av størrelse av Egge hovedst. og Thule i følge byggeselkontrakt  
av 20/9-47, godkjent av Justisdepartementet 22/9-47, er bort-  
bygget til Egge kommune for 90 år - bortbygget Egge kommune  
en byggetomt av "Thule" festede nr. til  
Fritz Solem.

2.

Formere bestemmelse og beskrivelse av tomte:

Tomt nr. 23. Tomta er 400 m<sup>2</sup> og ligger like ved vei i regulert  
strøk. Der vises til nedsett grensepeiler i tomtens fire hjørner,  
samt til kart over arealet.

3.

Byggeselavgift:

Byggeselavgift betales byggeselveren årlig kr. 22,-  
beregnet etter kr. 0,055 pr. m<sup>2</sup>.

Byggeselavgift betales etter skuddåra halvårlig hver

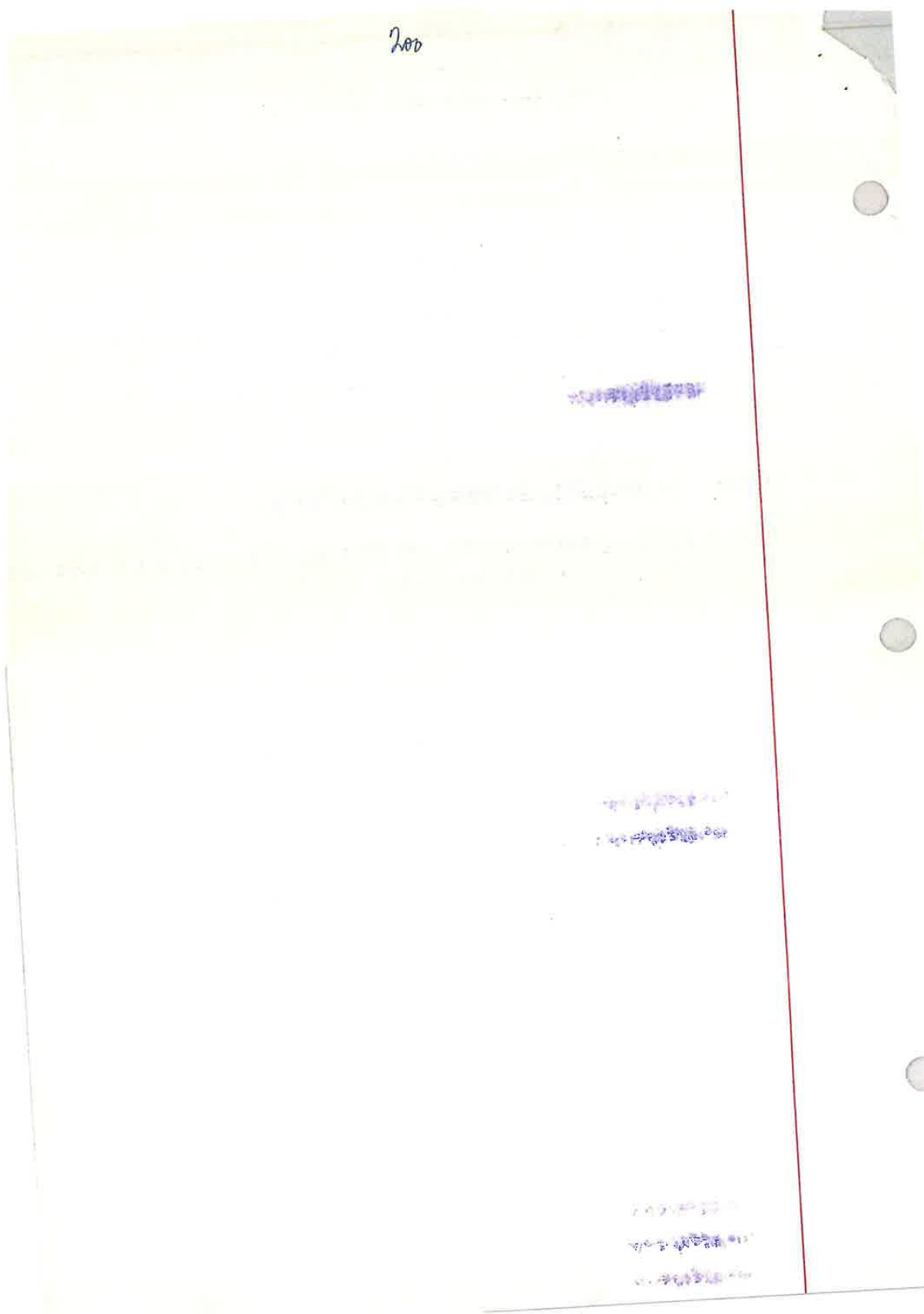
1. mars og 1. september.

Ved første gangs betaling betales byggeselavgift for den tid  
kontrakten da har vært akraft.

4.

Uregulert byggeselavgift for kommunen like overfor grunneieren  
i samsvar med bestemmelser i byggeselkontrakten mellom dem, blir  
byggeselavgift for deane tomte å uregulere i forhold hertil.





20f

Bygningene er pantsett til Den Norske Stats Husbank, eller til Den Norske Stats Snåbruk- og Boligbank, skal kommunen til enhver tid dog have ha prioritet for forfallede avgift for innstilt i år (foruten retten til frestidig avgift).  
Ders ikke byggeselskapet betaler i rett tid, er kommunen berettiget til uten saksmål å innkrave den forfallede avgift, og å sette bygningene til tvangsauksjon.

6.

Byggeslettida:

Byggeslettida skal være 95 år, 2 måneder og 10 dager og utløper 20. september år 2046.

7.

Overdragelse eller pantsettelse av byggeslettet:

Byggeslettet er berettiget til å overdra eller pantsette byggeslettet i henhold til denne kontrakt, når det skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningene på tomta. I tilfelle tvangs salg av bygningene, er kjøperen berettiget til å overta byggeslettet.

8.

Spesielle vilkår:

På tomta kan ikke industriell bedrift drives, og heller ikke må noen annen lov og politivedtakter stridende trafikk drives.

9.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningene på tomta av Den Norske State Husbank, eller Den Norske State Snåbruk- og Boligbank eller Stod og Steinkjer Sparebank.

Så lenge det hviler lån på bygningene på tomta av overnevnte banker skal:

- a. Byggeslettet ikke utløpe, selv om kortere byggeslettid er avtalt.
- b. Tomta ikke kunne forlanges ryddiggjort.

203

- 10. Byggeselskapet skal bygge kloakken uten å bruke en overnevnte banker.
- 11. Egge kommune er berettiget til å legge hovedkloakkledning og vannledning over eiendommen, og til vederlagsfritt å foreta gravninger på eiendommen ved eventuelle senere nødvendige reparasjoner og utbedringer av ledningene, og slik at Egge kommune er forpliktet til å foreta disse på minst mulig generende måte for eiendommen, og eiendommens eier. Det kan ikke på eiendommen foretas husbygging eller andre forføyninger slik at reparasjons- og utbedringsarbeidet for kloakkledningen og vannledningen blir vanskeligjort.

10.

Utgiftene ved måling og kartlegging av tomta betales av kommunen. Stempeling og tinglysning av byggeskontrakten betales av bygsleren.

11.

Denne kontrakt trer ikraft 10. juli 1951.  
Kontrakten er utfordiget i 2 eksemplarer, som Egge kommune og bygsleren hver har ett av.

Som bygsler:

For Egge kommune:

Steinkjer, den 10. juli 1951.

Byafossen, den 10. juli-51

*Frik Solm*

*Karl Dahl*

Herved bekreftes at bygsleren har underskrevet kontrakten egenhendig i vårt nærver, og at han/aun er over 21 år.

Herved bekreftes at ordfører en i Egge har underskrevet kontrakten egenhendig i vårt nærver.

D.u.s.

D.u.s.

1.

2.

1.

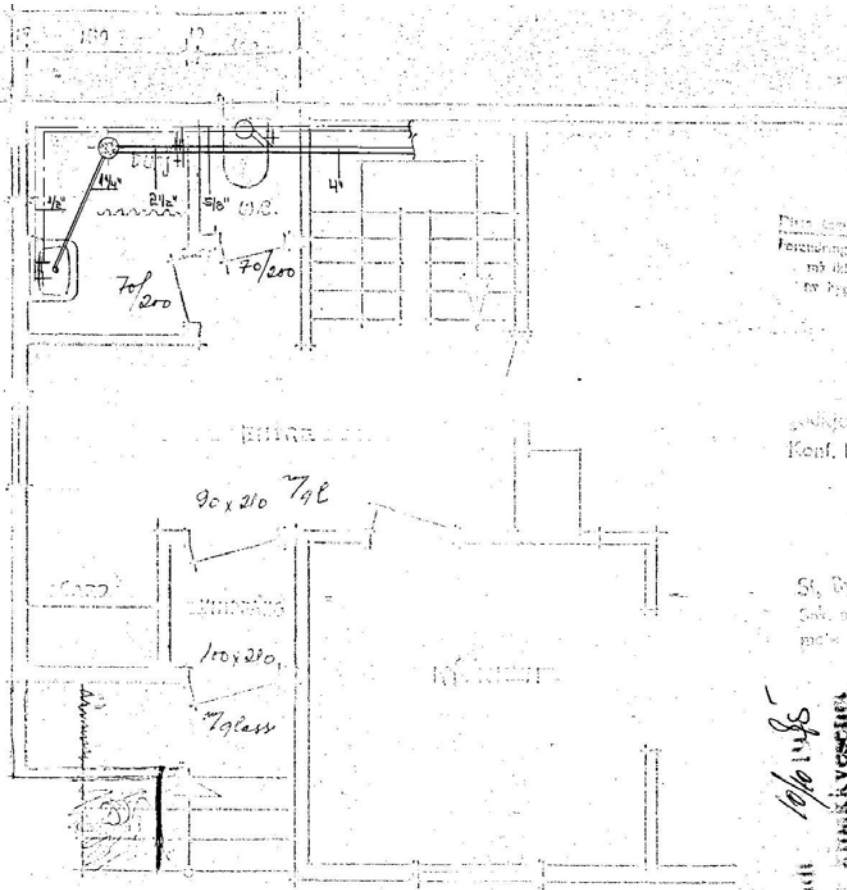
2.

204

DAGBOKSNR. /19  
DAGBOKSFØRT /19  
TINGLYST VED INDERØY SORENSKRIVER-  
EMBEETE OG FØRT INN I GRUNNBOKA  
PERSONREGISTRET  
FOR GNR. BNR.  
AV SKM. I  
AVSKRIFT I PANTEBOK  
SKJØTEBOK

24/10-51 Friids Solene  
sunder legge Rindstadnummer





Disse tegninger skal overføres af kommunens  
 forordninger fra tegning og alle bygninger og  
 må ikke foretages uden først godkendelse  
 af byplanrådet og arkitektforeningen.

7/16 25  
 godkjort den 8/9 25  
 Konf. brev af 11/9 25  
 Statistik  
 af Rossen

St. Bygn. 25  
 Saks nr. 746/25  
 m. nr. 719-25

Kirkehallen 10/10 1925  
 11. 11. 1925

J. P. Børge  
 Byingeniør

T

Baderom og w.c.rom må anmeldes til Steinkjer bygningsråd.

Kjellergolvet ligger ..... meter over forgreiningspunktet på hovedkloakken. Avstanden fra huset til forgreiningspunktet målt etter kloakkledningen er ..... meter.

Anlegget aktes påbegynt ..... . I fall utsettelse skal nærmere meddelelse herom framkomme.

**Merknad:**

Steinkjer, den

26.9

**S RØR**  
POSTBOKS 183 STEINKJER  
Rørleggerens underskrift

1975

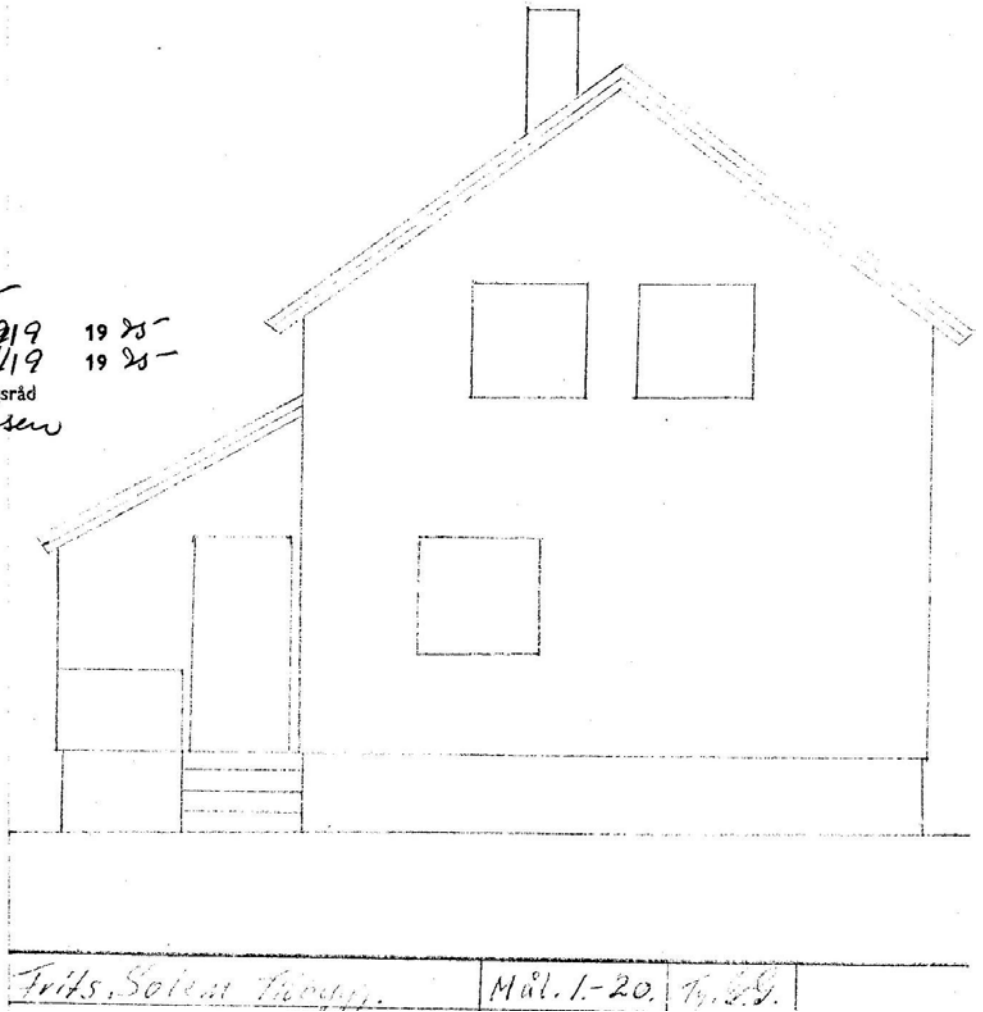
Vann- og kloakkvesenets bemerkninger:

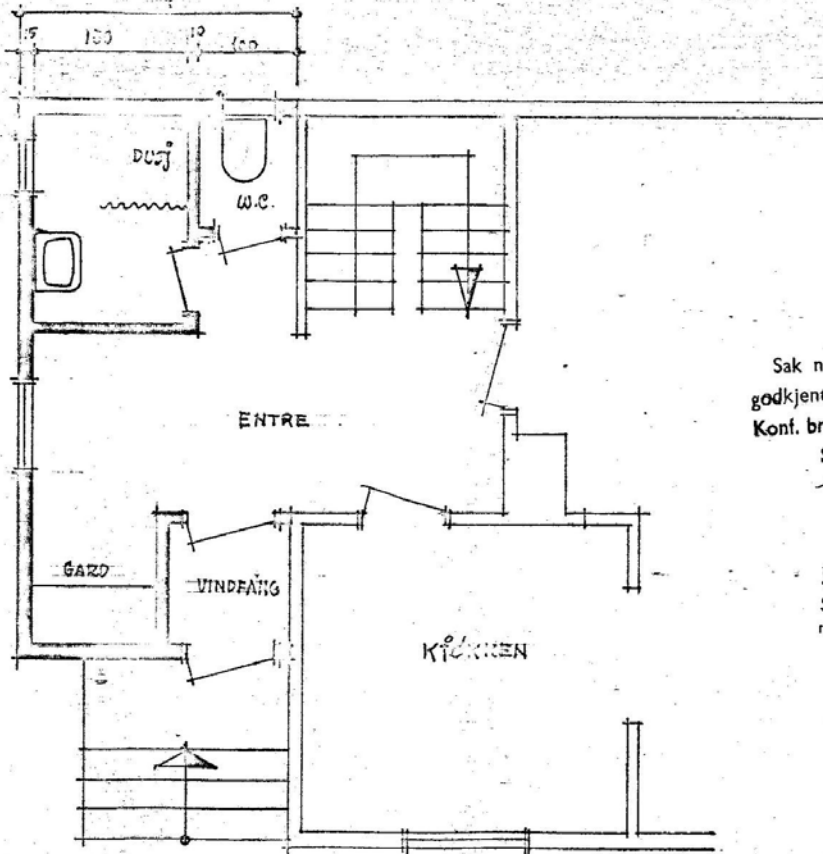




7/6/25  
Godkjent den 9/9 19 25-  
Konf. brev av 11/9 19 25-  
Steinkjer Bygningsråd  
nef Fosser

St. Bygn. råd  
Sak. nr. 7/6/25  
møte 9/9-25

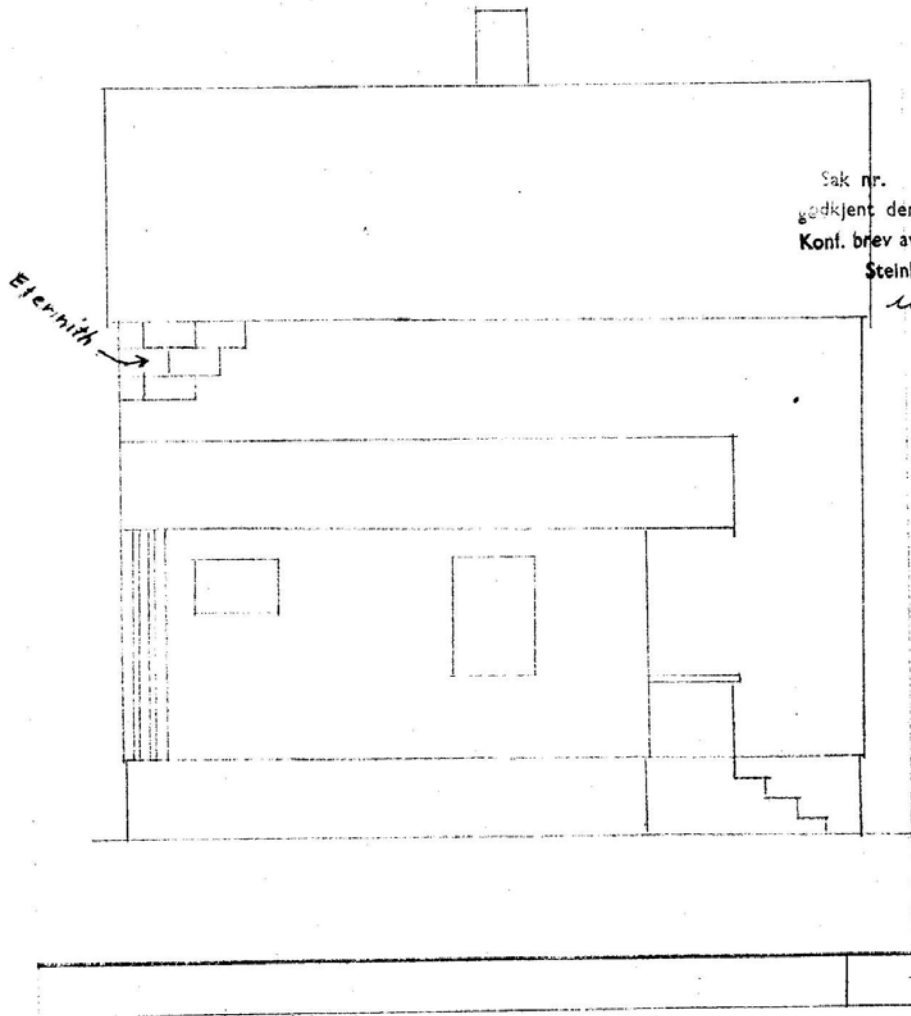




Sak nr. 2461/25  
 godkjent den 21/9 1925  
 Konf. brev av 11/9 1925  
 Steinkjer Bygningsråd  
*mf. Fossem*

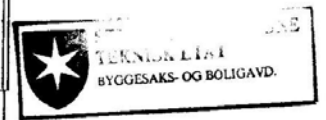
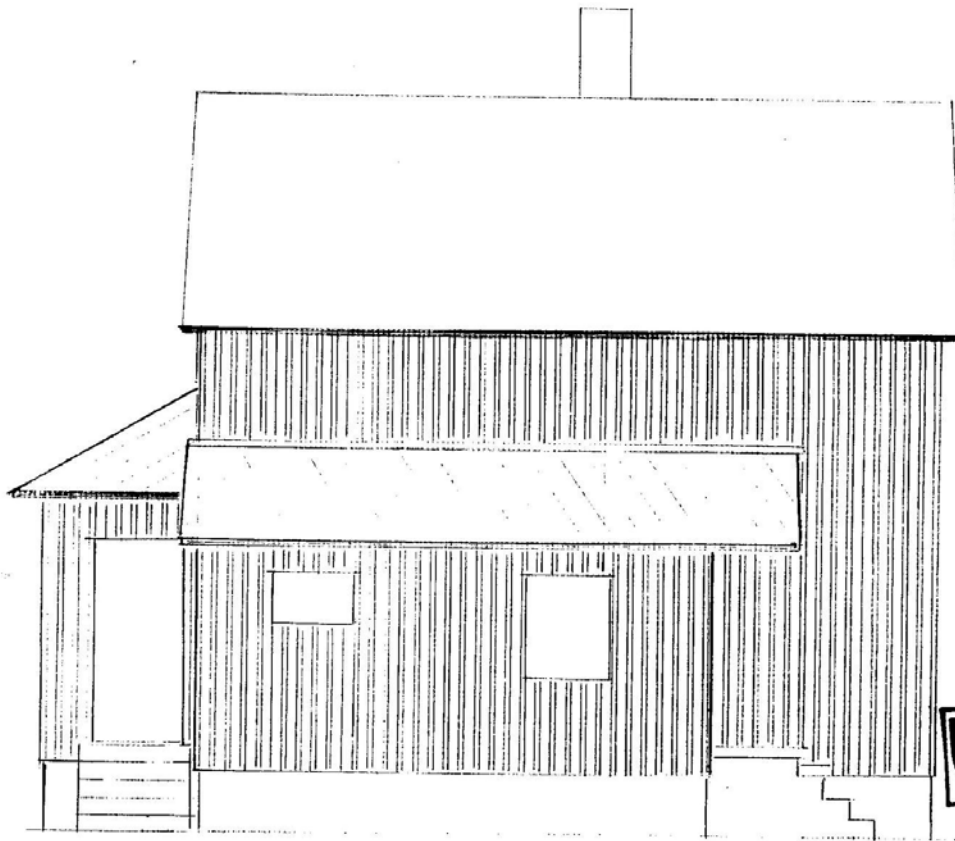
St. Bygn. råd  
 Sak nr. 2461/25  
 møte 2/9-25

FRITS SOLEM  
 THULEVEGEN 4  
 TILBYGG  
 PLAN, MÅL 1:50  
 STEINKJER 3.9.75

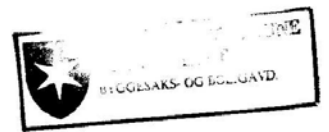
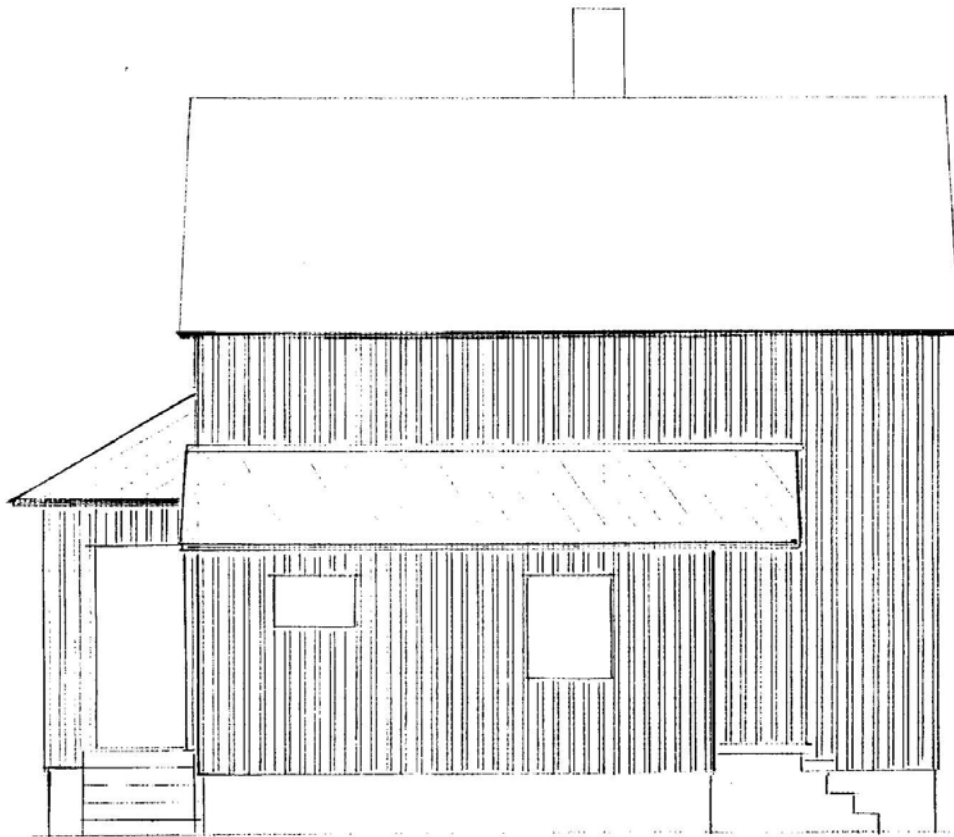


Sak nr. 746125  
godkjent den 9/9 1925  
Konf. brev av 11/9 1925  
Steinkjer Bygningsråd  
ulf Rossow

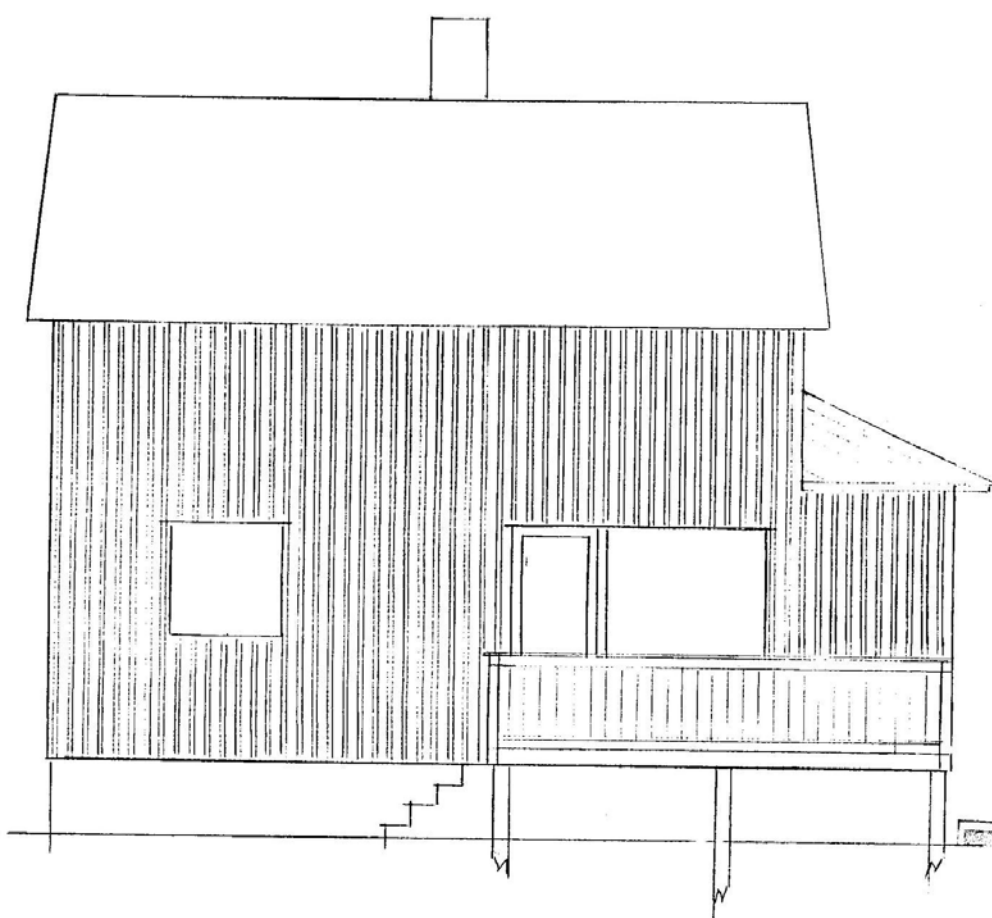
Sf. Bygn. råd  
Sak nr. 746125-  
møte 9/9-25



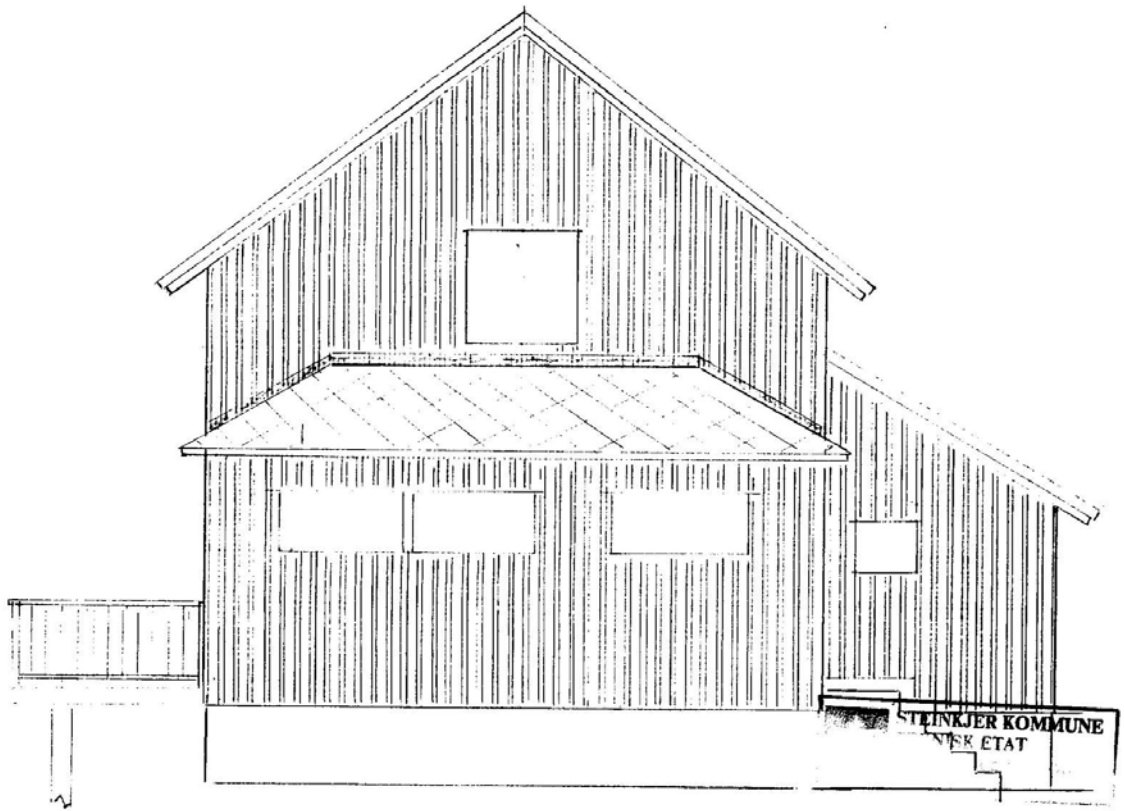
Aasta Solen  
Thulev. 4  
Fasade nord

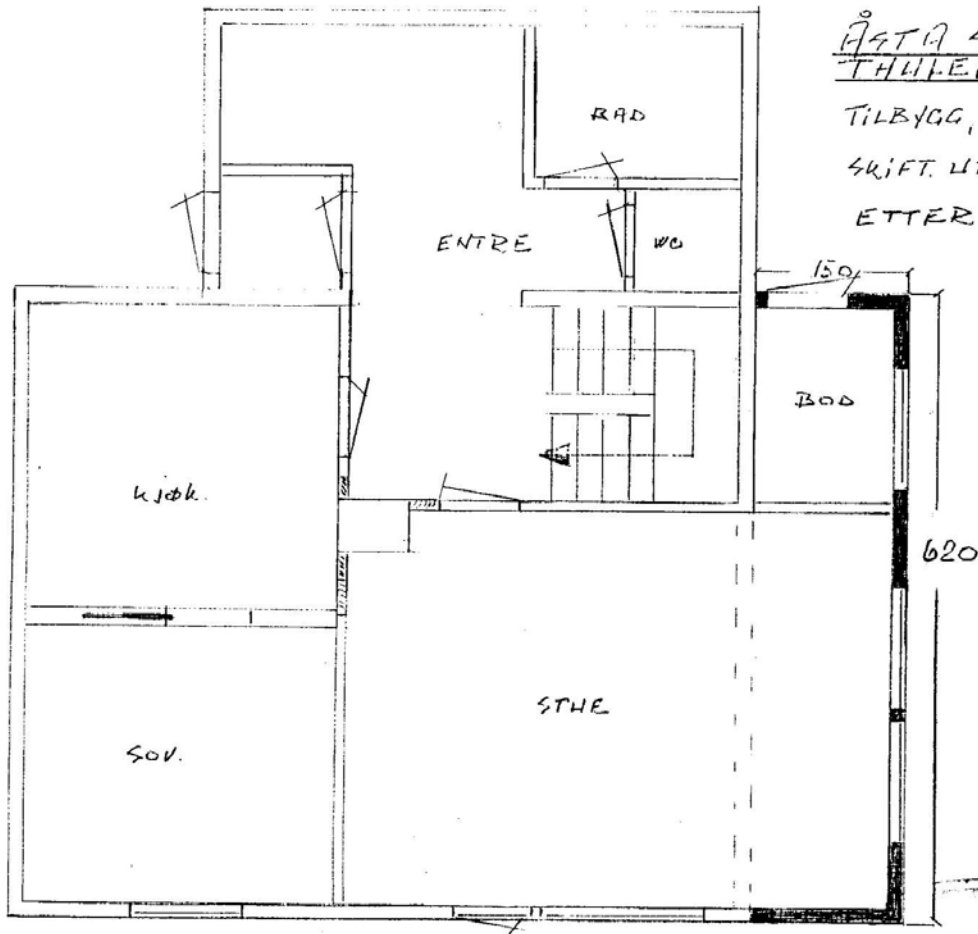


Asta Solem  
Tilsv. 4  
Fasade nord



STEINKJER KOMMUNE  
STAT



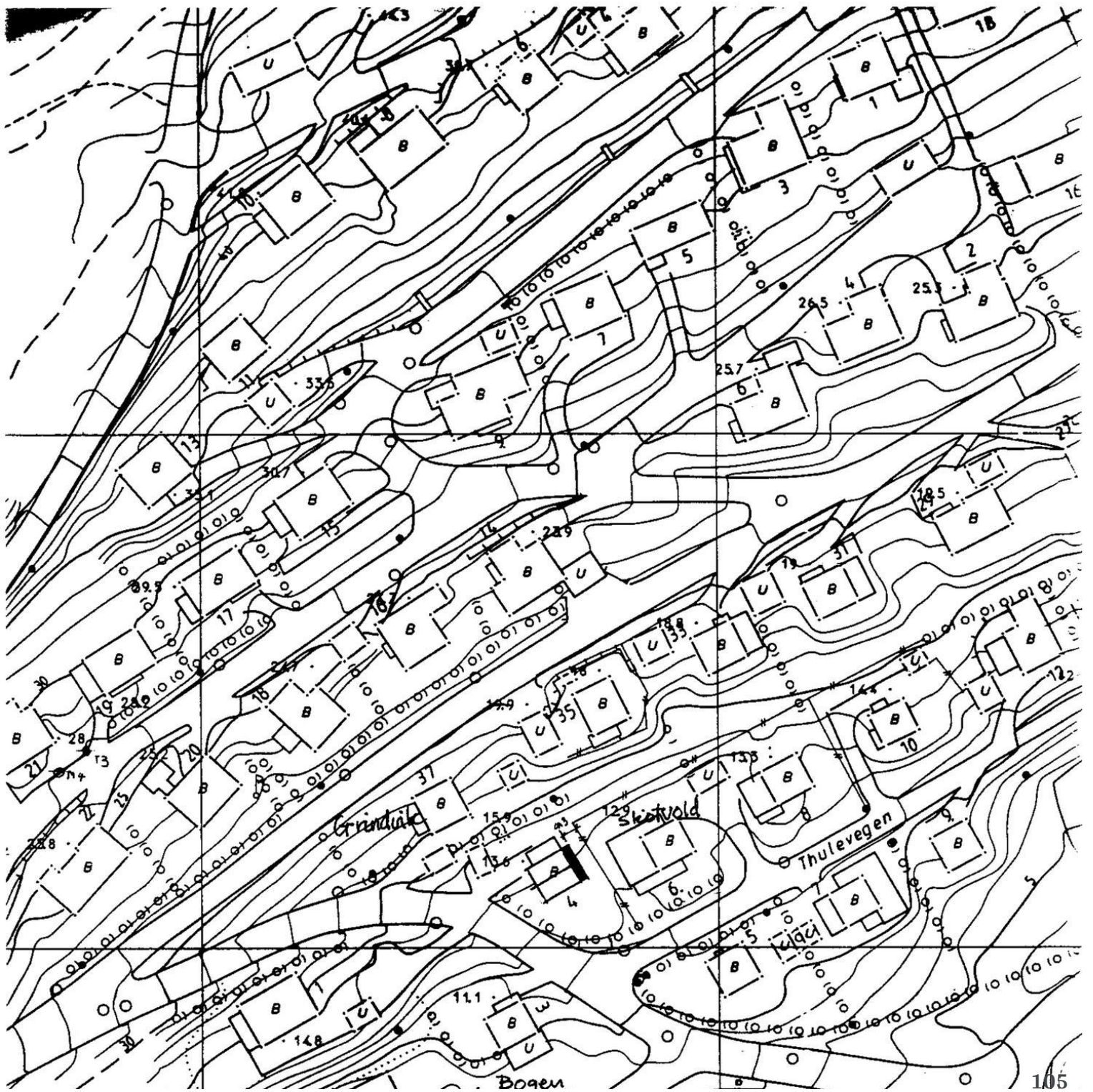


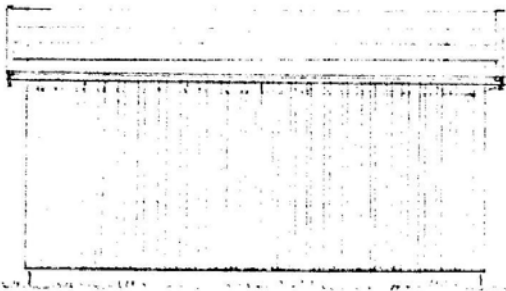
HÅTTA GULEM  
THULEV. 4.

TILBYGG, VERANDA  
SKIFT. UTV. PANEL.  
ETTERISOLERING.

STEINKJER KOMMUNE  
TEKNISK ETAT  
ARKS- OG BOLLIGAVD.







4,50



4,00

3,00

1965  
1968

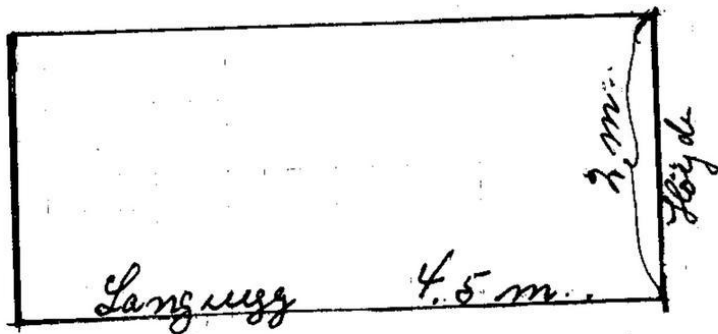
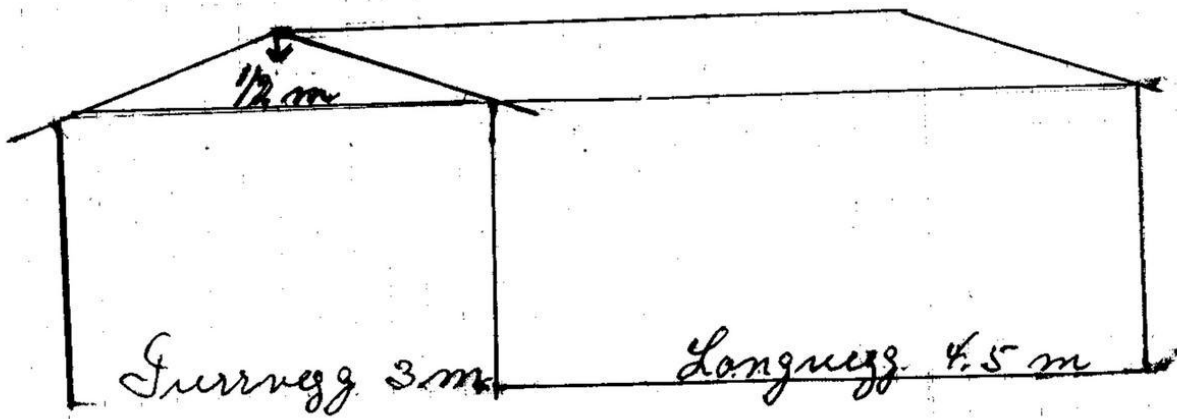
St. Byggn. råd  
sak. nr. 443/65  
möte 28. 9. 65

Sak nr. 443/65  
red. tent. den 28/9  
Kont. brev av 1/10  
Steinkjer Byggningsråd

Steinkjer Byggningsråd  
Postboks 70, Levanger 704  
Finn. Län.

M. 100  
1965

Grundfläche  $13,5 \text{ m}^2$

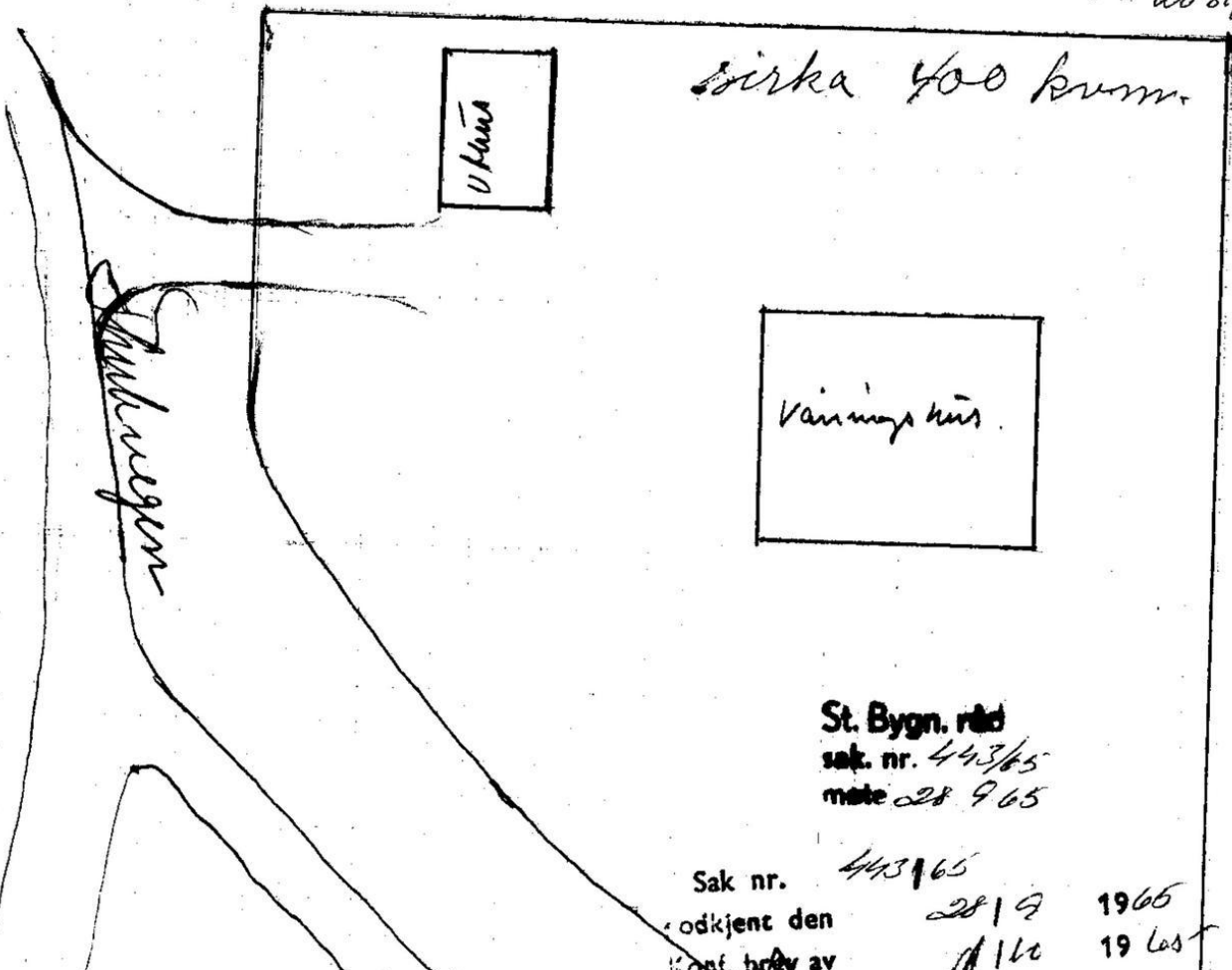


Steinkjer den 6/9. 65

~~Bygn. kont.~~ Steinkjer bygningssråd  
~~Bardal~~ Steinkjer.

Söker med dette. Om bygging av  
nytt uthus på Skullerveg 4.  
F. Golm.

208/65-



5428/75.

Tr.

Frits Solem,  
Thulevegen nr. 4,  
Steinkjer.  
-----

Tilbygg og vindusutskifting- Thulevegen nr. 4.

Deres byggemelding datert 3.9.75 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 9. september 1975 (sak 746/75), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Sanitæranlegget skal av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart.
2. Bad og w.c. må ventileres over tak.
3. Bjelker over ikke utgravd kjeller må impregneres. "

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

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

Steinkjer, den 11. september 1975.

Ulf Rosseen  
bygn. sjef

Aasta Trøbakk  
sekr.



**STEINKJER KOMMUNE**

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr.500,-

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

*Hallgrím Branset*

Hallgrím Branset  
bygningssjef

Vedlegg.

---

Adresse: Kompetansesenteret

Seilmakergt. 2  
7700 STEINKJER

Telefon: 077-69000  
Telefax: 077-45534



**STEINKJER KOMMUNE**  
TEKNISK ETAT  
BYGGESAKS- OG BOLIGAVDELINGEN

Aasta Solem  
Thulevegen 4  
7700 STEINKJER

Vår ref.	Reg.nr.	Dato
9200775/L42/HB	92004771	28.06.92

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A PÅ  
EIENDOMMEN THULEVEIEN 4, GNR.197, BNR.426 - GODKJENT.**

Det vises til melding vedrørende tilbygg til bolighuset mottatt av byggesaks- og boligavdelingen den 26.06.92

Tilbygget det søkes om er plassert like inntil kommunal kloakkledning som går over tomta. Ved eventuelt ledningsbrudd, kan utbedringsarbeidene vanskeligjøres pga et slikt tilbygg. Saken er konkret vurdert av kommunens drift- og vedlikeholdsavdeling.

De finner å kunne godta slikt tilbygg under forutsetning av at det blir levert tinglyst erklæring fra eieren om at eventuelle skader på tilbygget som kan komme under utbedringsarbeid ikke skal dekkes av kommunen.

Byggesaks- og boligavdelingen har ingen merknad til det arbeid som er meldt, under forutsetning av at tinglyst erklæring blir ordnet slik drift- og vedlikeholdskontoret har krevd.

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

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

---

Adresse: Kompetansesenteret

Seilmakergt. 2  
7700 STEINKJER

Telefon: 077-69000  
Telefax: 077-45534

STEINKJER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN  
EIENDOMSFORVALTNINGEN  
BUSTADNEMNDA  
HUSNEMNDA



J.NR.

O/Tr.

U t s k r i f t

av forhandlingsprotokollen for Steinkjer Bygningsråd .-

År 1965 den 28. september holdt Steinkjer Bygningsråd møte.  
Tilstede var samtlige medlemmer, unntagen E.Melhus, S.Hovde,  
S.Magelsen og Aa. Flyum. For E.Melhus møtte G.Norstrøm.-  
Hvor da:

Sak 443/65. Uthus - Thulevegen nr. 4 - Fritz Solem.

Ref. brev av 6.9.65 ang. oppføring av uthus.

Enstemmig vedtak:

Anmeldelsen godkjennes.

Jarle Hatling (s.)            Annar Holm (s.)            Gunvor Norstrøm(s.)  
Torbjørn Austheim(s.)            Arne Eggen (s.)

Riktig utskrift bekreftes:

*Arne Eggen*



6103/77

JTE/gø

Frits Solem  
Thulevegen 4  
7700 Steinkjer

TILBYGG TIL ENEBOLIG PÅ THULEVEGEN 4 - FERDIGBEFARING.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 23.9.77,  
hvor De selv var tilstede.

Ferdigattest følger vedlagt.

Bygningskontrollen har ingen merknader.

Tilbygget er oppført slik godkjente tegninger viser.

Steinkjer, den 29.september 1977

Bjarne Skogseth  
bygn. insp.

-----  
Jon Th. Eriksen  
bygn. kontr.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 197

Bnr: 426

## Adresse: Thulevegen 4

<b>VANNAVGIFT - FAST</b>	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	3 474,20	Basert på reg. bruksareal	116 m2
<b>AVLØPSAVGIFT - FAST</b>	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	4 679,44	Basert på reg. bruksareal	116 m2
<b>SEPTIKTØMMING:</b>	Kr.	0,00		
<b>RENOVASJONSAVGIFT:</b>	Kr.	3 000,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva. Kr.	13 972,64		
	25% mva. Kr.	3 493,16		
	SUM inkl. mva.	17 465,80		
<b>EIENDOMSSKATT:</b>	Kr.	5 178,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
<b>FESTEAVGIFT:</b>	Kr.	608,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år Kr.	23 251,80		

Vannmålerstand pr 01.01.2024: 0 m3  
 Totalt utfakt. forskudd 2024: 0 m3



# Steinkjer kommune

**Adresse:** Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

**Telefon:** 74 16 90 00

Utskriftsdato: 26.06.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

<b>Kommunenr.</b>	5006	<b>Gårdsnr.</b>	197	<b>Bruksnr.</b>	426	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Thulevegen 4, 7725 STEINKJER								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	50042018002
<b>Navn</b>	Kommunedelplan Sentrum
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.10.2018
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 480 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende



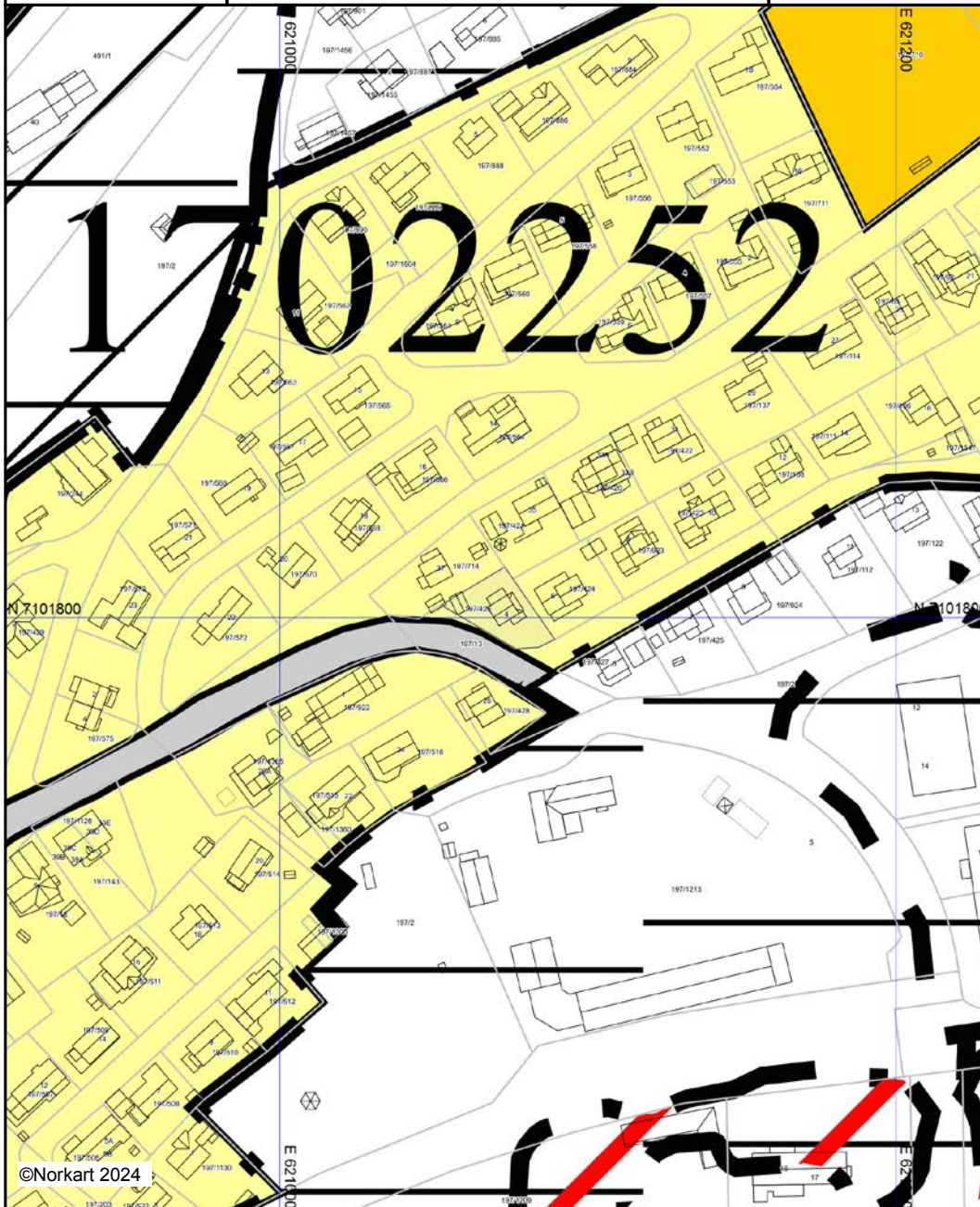
Steinkjer kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 197/426  
Adresse: Thulevegen 4  
Utskriftsdato: 26.06.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024





Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

## Tegnforklaring

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006*

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Bebyggelse og anlegg - nåværende
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2006*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Påskrift områdenavn



Steinkjer kommune

# Grunnkart

Eiendom: 197/426  
Adresse: Thulevegen 4  
Dato: 26.06.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



©Norkart 2024

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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

  
Rettt skal være rett. For alle.



# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## **Forbudt å selge bolig “som den er”**

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

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

## **Egenandel**

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

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

## **Nytt om tilstandsrapporter**

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

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

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

### **Arealavvik**

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

### **Viktig for kjøper å være klar over**

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

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

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



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

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

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

## Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

**Adresse:** Thulevegen 4  
7725 STEINKJER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tomas Høin

**Oppdragsnummer:** 1708240191

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

17.07.2024

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

# 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

**aktiv.**  
Tar deg videre