

# aktiv.

Valløyvegen 194, 7717 STEINKJER

**Valløya - Unik eiendom helt nede ved Snåsavatnet. Romslig eiendomstomt. Egen molo med båtplasser. Utleie av 3 spikertelt**



Eiendomsmegler

## Anders Borgsø

**Mobil** 928 92 938

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

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 50 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 040 990,-  
**Selger:** Jan Tore Helge

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1952  
**BRA-i/BRA Total:** 199/259 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 3245 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 309, bnr. 9  
Gnr. 309, bnr. 19

**Oppdragsnr.:** 1708240012

# Velkommen til Valløyvegen 194.

Velkommen til Valløyvegen 194.

De fleste kjenner den kanskje som " Villa Grotten ". Boligen går over 2 plan, og har i den senere tid vært utleid. De 2 enheten er fysisk adskilt, men registrert som ren enebolig i kommunens matrikkel.

1. etasje rommer i tillegg sanitær/vaskerom for de 3 spikerteltene som står like ved. Det foreligger leieavtale på disse plassene.

I tillegg er det mulighet for ytterligere utleie av båtplass på moloen om ønskelig.

Eiendommen består av:

Selve boligeiendommen som inneholder:

Kjeller: Dusjrom, wc, gang, 2 kjellerrom og bod (tidligere kjølerom).

1. Etasje: Vindfang, 3 ganger, 4 soverom, bad, kjøkken og stue.

2. Etasje: Vindfang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.

Takoverbygd uteplass ved moloen.

Lysthus like ovenfor vatnet.

Velkommen på visning!



# Innhold

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2  |
| Om eiendommen .....     | 4  |
| Bilder .....            | 16 |
| Plantegning .....       | 28 |
| Andre vedlegg .....     | 77 |
| Budskjema .....         | 94 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 199 m<sup>2</sup>

BRA - e: 60 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 259 m<sup>2</sup>

### Hovedbygning

Bruksareal fordelt på etasje

### Kjeller

BRA-e: 30 m<sup>2</sup> Deler av areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

### 1. etasje

BRA-i: 94 m<sup>2</sup>

### 2. etasje

BRA-i: 105 m<sup>2</sup>

### Naust

Bruksareal fordelt på etasje

### 1. etasje

BRA-e: 30 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

3245 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på Ca. 3245 kvm fordelt på 2 parseller iht.matrikkelbrev fra kommunen.

**Beliggenhet**

Meget flott beliggende eiendom på Valløya, ca. 25 minutters kjøring fra Steinkjer sentrum. Grenser til Snåsavatnet. Kort veg til butikk på Binde. Snåsavatnet er et av Norges beste fiskevatn, og strekker seg fra Sunnan til Viosen i Snåsa.

**Adkomst**

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

**Bebyggelsen**

Området består hovedsakelig av spredt boligbebyggelse og gårdsbruk.

**Bygningssakkyndig**

Norconsult AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Grunnmuren er oppført i betong. Deler av boligen står på pillarer. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 31.01.2024 av Norconsult AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

- Fukt i krypkjeller
- Sprekkdannelser i grunnmur

**Innhold**

Kjeller: Dusjrom, wc, gang, 2 kjellerrom og bod (tidligere kjølerom).

1.Etasje: Vindfang, 3 ganger, 4 soverom, bad, kjøkken og stue.

2.Etasje: Vindfang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.

**Standard**

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

Forhold som har fått TG2:

- Balkong, terrasse, platting: Balkong
- Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti
- Vinduer og dører
- Yttervegger

- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Renner og nedløp
- Takkonstruksjon
- Taktekking
- Taktekking
- Ildsted/skorstein
- Avløpsrør
- Vannledinger
- Varmtvannsbereder
- Varmtvannsbereder: Eldre
- Øvrig: Dusjrom i kjeller

Forhold som har fått TG3:

- Drenering
- Grunnmur og fundament
- Kryp kjeller
- Støttemur
- Rom under terreng
- Utstyr på tak
- Etasjeskille og gulv på grunn
- Toalettrom
- Trapp: 2. etasje
- Trapp 1. etasje
- Elektrisk
- Våtrom 2. Etasje
- Våtrom 1. Etasje

### **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**

- La laminatgulv på kjøkken og i gang 1. etasje. Egeninnsats. La panelplater på 2 soverom og på stue i 1. etasje. Egeninnsats. Etablerte vaskerom og dusj i kjeller. Egeninnsats. 2019
- Platting ved inngangsparti 2. etasje - egeninnsats. La panelplater på 1 soverom i 2. etasje. 2021

- Etablerte fuktsperre over grunnen i krypkjeller. Egeninnsats. 2023

### **TV/Internett/Bredbånd**

Pt. så tas internett via mobilt bredbånd. Tv signal kan skaffes via parabol, Rikstv eller streaming/Chromecast.

### **Parkering**

På egen tomt.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

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.

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.

Det er utleid tre vognplasser på eiendommen, løpende helårsleie der en evt. oppsigelse må gjøres gjeldende innen den 31.12 hvert år. Vognplassene leies ut for kr. 7000,- per plass per år. Strømvalesning og strømregning skjer annenhver mnd.

## **Energi**

### **Oppvarming**

Oppvarming med strøm og vedfyring. Varmepumpe.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Gul

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

### Kommunale avgifter

Kr 13 947

### Kommunale avgifter år

2024

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter renovasjonsgebyr, septiktømming samt eiendomsskatt. Feiing og tilsyn av pipe kommer i tillegg og faktureres direkte fra Brannvesenet Midt IKS. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Eiendomsskatt

Kr 6 735

### Eiendomsskatt år

2024

### Formuesverdi primær

Kr 684 895

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 602 601

### Formuesverdi sekundær år

2022

### Andre utgifter

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

### Vannavgift

Kr 1 000



## Vannavgift år

2024

### Info vannavgift

Privat vann. Vannavgift kr. 1 000,- per år.

### 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 309, bruksnummer 9 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 309, bruksnummer 19 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:

5006/309/9:

21.10.1952 - Dokumentnr: 2801 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:309 Bnr:8

01.01.2018 - Dokumentnr: 131931 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:309 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 750011 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:309 Bnr:9

06.12.1952 - Dokumentnr: 3357 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:309 Bnr:8

20.05.1996 - Dokumentnr: 2398 - Best. om adkomstrett

Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:309 Bnr:3

03.11.1994 - Dokumentnr: 7223 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5006 Gnr:309 Bnr:8

01.01.2018 - Dokumentnr: 158474 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1702 Gnr:309 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 297356 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5004 Gnr:309 Bnr:19

5006/309/19:  
21.10.1952 - Dokumentnr: 2801 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5006 Gnr:309 Bnr:8

01.01.2018 - Dokumentnr: 131931 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1702 Gnr:309 Bnr:9

01.01.2020 - Dokumentnr: 750011 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5004 Gnr:309 Bnr:9

06.12.1952 - Dokumentnr: 3357 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:309 Bnr:8

20.05.1996 - Dokumentnr: 2398 - Best. om adkomstrett  
Rettighetshaver: Knr:5006 Gnr:309 Bnr:3

03.11.1994 - Dokumentnr: 7223 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:5006 Gnr:309 Bnr:8

01.01.2018 - Dokumentnr: 158474 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:1702 Gnr:309 Bnr:19

01.01.2020 - Dokumentnr: 297356 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:5004 Gnr:309 Bnr:19

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet privat vann og avløp. Septiktank.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldene plan med bestemmelser er Kommuneplanens arealdel revisjon 2018. Gjeldende bebyggelsesplan med bestemmelser er Grotten ved Valøy i Stod.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **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**

1 990 000 Prisantydning

---

#### Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

49 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 990 000,00))

---

50 990 Omkostninger totalt

66 090 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

68 890 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

2 040 990 Totalpris. inkl. omkostninger

2 056 090 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

2 058 890 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 50 990

### **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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 4 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 1 875,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Anders Borgsø  
Eiendomsmegler  
anders.borgso@aktiv.no  
Tlf: 928 92 938

**Ansvarlig megler**

Anders Borgsø  
Eiendomsmegler  
anders.borgso@aktiv.no  
Tlf: 928 92 938

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

**Salgsoppgavedato**

02.10.2024



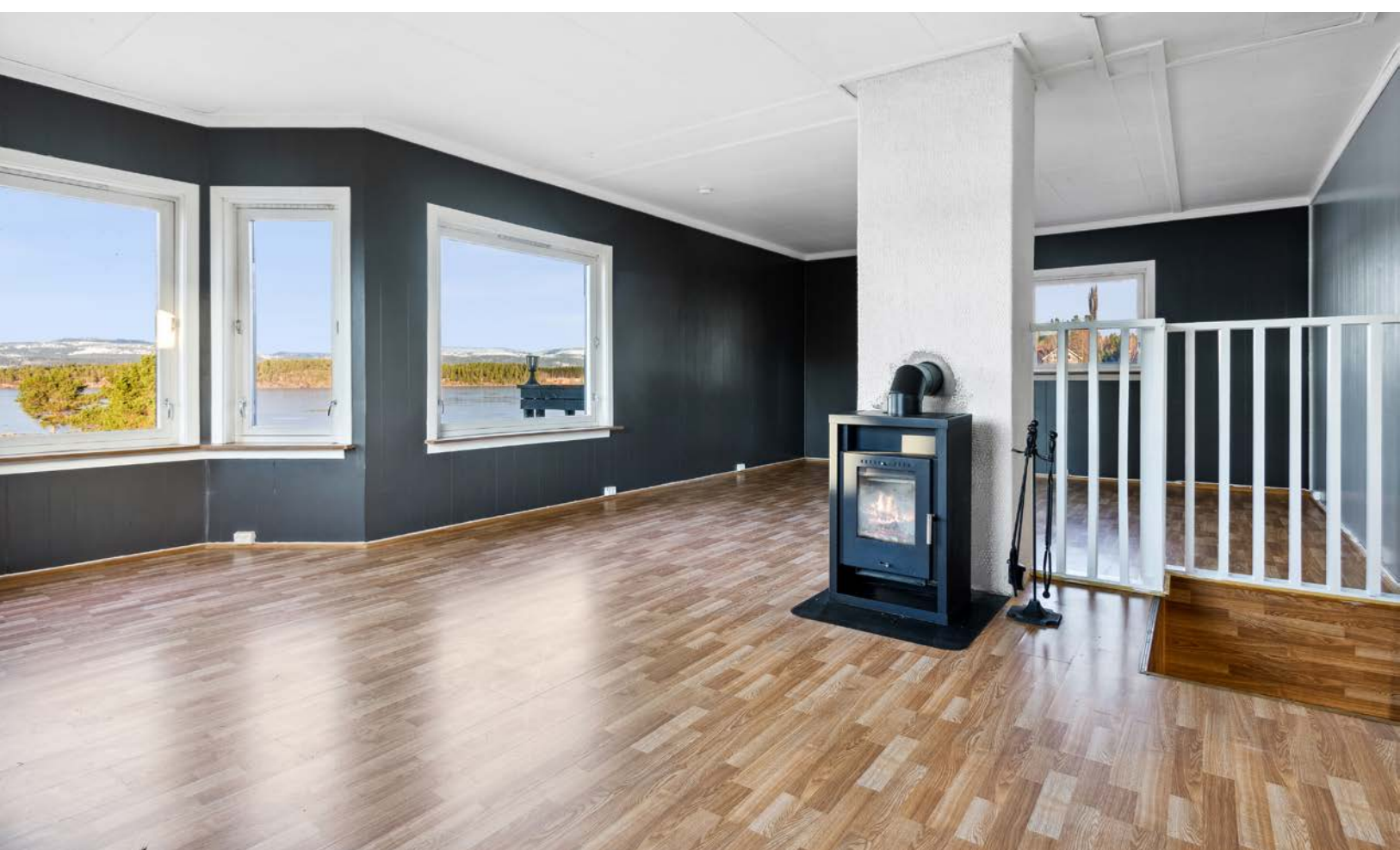












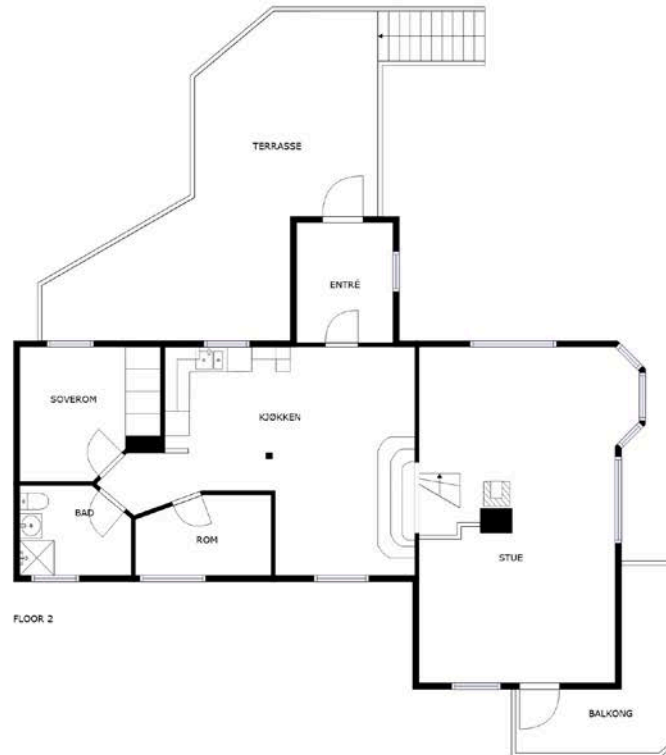








# Plantegning



Plantegningen er ikke målbart, 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

BASEMENT



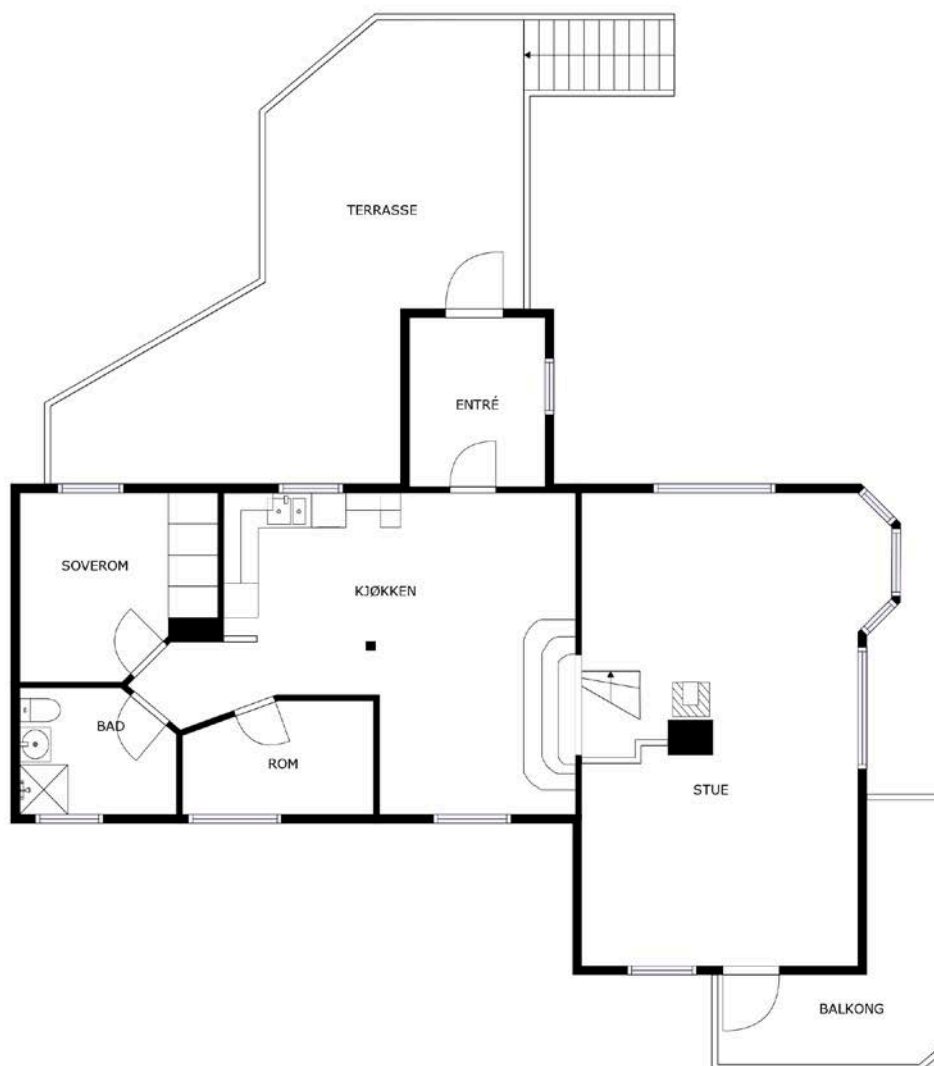
Plantegningen er ikke målbart, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning

FLOOR 2



Plantegningen er ikke målbart, 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

FLOOR 1



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

**EFXIT**

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

# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|  |               |
|--|---------------|
| <b>Meglerfirma</b>   |               |
| Aktiv EM Steinkjer   |               |
| <b>Oppdragsnr.</b>   |               |
| 1708240012   |               |
| <b>Selger 1 navn</b>   |               |
| Jan Tore Helge   |               |
| <b>Gateadresse</b>   |               |
| Valløyvegen 194  |               |
| <b>Poststed</b>  | <b>Postnr</b> |
| STEINKJER  | 7717          |
| Er det dødsbo?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                          |               |
| Avdødes navn   |               |
| Er det salg ved fullmakt?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja               |               |
| Hjemmelshavers navn  |               |
| Har du kjennskap til eiendommen?<br><input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja        |               |
| Når kjøpte du boligen?   |               |
| År   | 2016          |
| Hvor lenge har du eid boligen?   |               |
| Antall år  | 7             |
| Antall måneder   | 4             |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?<br><input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |               |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?   |               |
| Forsikringselskap  | Sparebank 1   |
| Polise/avtalnr.  |               |

Document reference: 1708240012

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JTH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
 Nei  Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja

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

Beskrivelse

Berg på sørenden av huset bør sikres



## Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                                 |
|----------------|--|----------------------------|---|
| Jan Tore Helge | c7e737d7573f140c39681721<br>c62a0d5a1f2771bb | 11.01.2024<br>10:56:21 UTC | Signer authenticated by<br>Nets One time code |

Document reference: 1708240012

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

# Valløyvegen 194 7717 STEINKJER

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1952

BRA: 229 m<sup>2</sup>

BRA-i: 199 m<sup>2</sup>



### Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

4

TG-2

14

TG-3

13

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/13182>

### 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

#### Drenering

##### Oppsummering

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

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 registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.

Taknedløp er avsluttet over bakken.

Det er stedvis fall inn mot grunnmur.

##### Anbefalte tiltak

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.

Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

---

#### Grunnmur og fundament

##### Oppsummering

Det registreres riss og pussavskalling på grunnmur på tilbygg mot nord. Forholdet gis TG-2.

Det registreres sprekker og til dels store skjevheter i grunnmuren i krypkjeller. Forholdet gis TG-3.

##### 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.

Utbedring/forsterking av grunnmur i krypkjeller med sprekker og store skjevheter må foretas.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

---

#### Krypkjeller

##### Oppsummering

Det registreres vannansamlinger inne i krypkjelleren.

Det registreres husedderkopper og kokonger, noe som tyder på fuktig miljø.

Det registreres råteskader i stubbloft. Skjulte skader i bjelkelag over stubbeloft kan ikke utelukkes.

Det registreres skjevheter i bjelkelaget.

Det blir ikke registrert noen lufterventiler i ringmuren.

### Anbefalte tiltak

Skaden må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.

Se forøvrig punkter om «Drenering» og «Rom under terreng» for videre omtale.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Støttemur

### Oppsummering

Det registreres betydelige skjevheter og sprekker i muren.

### Anbefalte tiltak

Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.

Bytte ut/forsterke skadet del av muren anbefales.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

---

## Rom under terreng

### Oppsummering

Det registreres synlige skader i utlektede vegger slik at hulltaking er ikke nødvendig

Det registreres synlige skader i oppforet gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig

Det er synlige fuktskader i overflater. Og det måles svært høye fuktverdier. På et punkt måles det 100 vektprosent fukt i overgang vegg/gulv. Ellers flere områder med godt over 20 vektprosent fukt.

Fukt oppgis i vektprosent i trevirke.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fukttinnhold under 12%.

Akseptabelt fukttinnhold: 12-15 vektprosent i treverk.

Fuktig: 16-19 vektprosent - Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent - Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Ventilering bør etableres.

**Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000**

---

## Utstyr på tak

### Oppsummering

Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.

Det opplyses likevel om at takvinkelen er over 27 grader, og snøfangere anbefales montert der folk og husdyr kan oppholde seg.

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

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

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

Det er ikke etablert noen takstige til den ene pipen.

### Anbefalte tiltak

Takstige må etableres der det mangler.

Utbedringskostnader: Under 10 000

---

## Etasjeskille og gulv på grunn

### Oppsummering

Etasjeskille har store skjevheter.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det registreres sig i bærebjelker i krypkjeller.

### Anbefalte tiltak

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

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Kostnadsoverslag knyttes til nærmere undersøkelser, og ikke til eventuelle utbedringer, da omfanget er vanskelig å si noe om.

Utbedringskostnader: Under 10 000

---

## Toalettrom

### Oppsummering

Rommet mangler ventilering.

### Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Utbedringskostnader: Under 10 000

---

## Trapp: 2. etasje

### Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

### Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

---

## Trapp: 1. etasje

### Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

### Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Utbedringskostnader: Under 10 000

---

## Elektrisk

### Oppsummering

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinntak eller er tettet med masse beregnet for formålet

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.



#### Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og det registreres enkelte avvik. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kostnadsoverslag knyttes til el-kontroll og utbedring av utette gjennomføringer i sikringsskap, ikke til en utbedring av eventuelle feil/mangler en el-kontroll vil kunne avdekke.

**Utbedringskostnader: Under 10 000**

### Våtrom: 2. etasje

#### Oppsummering

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig, samt at de er installert et dusjkabinett. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

#### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

### Våtrom: 1. etasje

#### Oppsummering

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg da dusj ikke er montert. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet. Søk med kapasitiv fuktmåler ga utslag på fukt i området ved sluk.

#### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

**Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000**

## Bygningsdeler med TG2

### Balkong, terrasse, platting: Balkong

#### Oppsummering

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Det registreres en del oppsprukkede terrassebord.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

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

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Det registreres små skjevheter på terrassen/verandaen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.

#### Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

### Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti.

#### Oppsummering

Det opplyses om at plattingens bærekonstruksjon er noe underdimensjonert.

Det registreres små skjevheter på plattingen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.

#### **Anbefalte tiltak**

Overflatebehandling må påregnes.

Bedre bæring bør etableres.

---

## Vinduer og dører

#### **Oppsummering**

Det registreres punktert glass i vindu på stue i 2. etasje og soverom i 1. etasje.

Karmer er værslitte.

Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.

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

#### **Anbefalte tiltak**

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiokonomisk synspunkt.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av enkelte vinduer anbefales.

---

## Yttervegger

#### **Oppsummering**

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå.

Det registreres sprekker i fasadene.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

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

Det registreres til dels betydelig værslitasje med tilhørende behov for utskifting av kledning.

#### **Anbefalte tiltak**

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.

Til dels store deler av kledningen anbefales skiftet.

---

## Loft (konstruksjonsoppbygging)

### Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i konstruksjonen. Det måles opp til 20,2 vektprosent fukt i undertaket.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12% eller under 60 % RF

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Det registreres spor etter mus.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

### Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Tiltak mot mus anbefales.

---

## Renner og nedløp

### Oppsummering

Det registreres noe bulker og antydning til frostspreng på en liten del av et nedløp.

Det registreres stedvis noe mangelfullt/skadet beslag (spillblikk).

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.

### Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekkning.

En kontroll av takrenner og nedløp anbefales utført når det regner for å være sikker på at det ikke er lekkasjer.

---

## Takkonstruksjon

### Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. En slik inspeksjon har sine begrensninger så uoppdagede feil/mangler kan forekomme.

Det er ikke etablert noen luftespalter.

### Anbefalte tiltak

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

Inspeksjon fra takflaten anbefales når det er mulig.

---

## Taktekking

### Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

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

Det registreres ufagmessig montert pappshingel i grad/kilrenner.

Det er påvist avvik ved beslagsløsninger ved pipe. Løsning kan gi fare for fuktinntrengning.

Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

### Anbefalte tiltak

Mose må fjernes.

Pga tekkingens alder anbefales det å føre jevnlig kontroll for å avdekke lekkasjer og eventuelt behov for utskifting så tidlig som mulig.

Utbedring av løsning ved pipebeslag anbefales.

---

## Ildsted/Skorstein

### Oppsummering

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

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.

Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.

Pipene er eldre teglsteinspiper. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

### Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i påviste avvik og for en vurdering av eventuelle tiltak anbefales en ytterligere kontroll av pipa/ildsteder utført av brann- og feiervesen.

Eier opplyste om at brann/feiervesen skulle kontrollere pipene/ildstedene dagen etter undertegnede var på befaring.

Det henvises til kontroll utført av brann/feiervesen for utfyllende informasjon.

---

## Avløpsrør

### Oppsummering

Vannet var avstengt på befaringsdagen, så avrenning er ikke kontrollert.

Stakeluke påvist i krypkjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte.

### Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Kontroll av anlegget må utføres når vann er tilkoblet.

Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.

---

## Vannledninger

### Oppsummering

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

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Vannet var avstengt (rør ved stoppekran frakoblet) og derfor ikke kontrollert.

Stoppekran er plassert i kjeller.

### 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.

Vannledninger må kontrolleres når vannet er tilkoblet for å se om anlegget er i orden.

---

## Varmtvannsbereder

### Oppsummering

Bereeder er plassert i rom uten sluk.

### Anbefalte tiltak

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## Varmtvannsbereder: Eldre

### Oppsummering

Bereeder er plassert innenfor nyere bereder i trangt rom. Bereeder er derfor utilgjengelig for nær inspeksjon.

Bereeder er plassert i rom uten sluk.

Bereederen er antatt over 20 år og har usikker restlevetid.

### Anbefalte tiltak

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

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

---

## Øvrig: Dusjrom i kjeller

### Oppsummering

Rommet bærer preg av å ikke være helt ferdigstilt.

### Anbefalte tiltak

Rommet må gjøres ferdig, og nødvendige tilpasninger med tanke på tiltenkt bruk må gjøres.

---

### Vær oppmerksom på!

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

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

Det er etablert 2 boenheter i bygget. Det er ikke tilfredstillende brannskille mellom enhetene.

Det er skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat i 2. etasje er eldre enn 10 år.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
30.1.2024

Rapportdato  
31.1.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Jan Tore Helge

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

### Informasjon om bygnings sakkyndig

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



Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

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

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

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

### Informasjon om boligen

Adresse: Valløyvegen 194, 7717 Steinkjer

Kommunenr: 5006      Gårdsnr: 309      Bruksnr: 9      Festenr:  
Seksjonsnr:      Andelsnr:      Leilighetsnr:

Byggeår: 1952 - Tatt fra tidligere salgsrapport.  
Boligtype: Enebolig med utleie

Generell beskrivelse av boligen:

Grunnmuren er oppført i betong. Deler av boligen står på pillarer. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2- og 3-lags isolerglass.

Stor bolig med to boenheter.

Boligen har fått noen oppgraderinger de siste årene, men det er fortsatt behov for tiltak på boligen. Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Tiltak etter byggeår:

| År   | Beskrivelse  | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|--|---|
| 2019 | La laminatgulv på kjøkken og i gang 1. etasje. Egeninnsats. Opplyst av eier. La panelplater på 2 soverom og på stue i 1. etasje. Egeninnsats. Opplyst av eier. Etablerte vaskerom og dusj i kjeller. Egeninnsats. Opplyst av eier. | Nei   |
| 2021 | Platting ved inngangsparti 2. etasje - egeninnsats. Opplyst av eier. La panelplater på 1 soverom i 2. etasje. -Opplyst av eier.  | Nei   |
| 2023 | Etablerte fuktsperre over grunnen i krypkjeller. Egeninnsats. Opplyst av eier.   | 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 byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere 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) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Hovedbygg                   | 229        | 199                        | 30                          | 0                          | 37                              |
| Naust ombygd til feststue.  | 30         | 0                          | 30                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>259</b> | <b>199</b>                 | <b>60</b>                   | <b>0</b>                   | <b>37</b>                       |

### Bygning: Hovedbygg

#### Hovedareal

| Etasje                      | BRA        | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| Kjeller                     | 30         | 0                          | 30                          | 0                          | 0                               |
| 1. etasje                   | 94         | 94                         | 0                           | 0                          | 0                               |
| 2. etasje                   | 105        | 105                        | 0                           | 0                          | 37                              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>229</b> | <b>199</b>                 | <b>30</b>                   | <b>0</b>                   | <b>37</b>                       |



## Gulvareal

| Etasje                      | GUA (gulvareal) | BRA (målbart areal) | ALH (arealer med lav himlingshøyde) |
|-----------------------------|-----------------|---------------------|-------------------------------------|
| Kjeller                     | 33              | 30                  | 3                                   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>33</b>       | <b>30</b>           | <b>3</b>                            |

## Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje                      | BRA        | P-ROM      | S-ROM     | Beskrivelse P-Rom                                    | Beskrivelse S-Rom                               |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|--|---|
| Kjeller                     | 30         | 5          | 25        | Dusjrom og wc.                                       | Gang, 2 kjellerrom og bod (tidligere kjølerom). |
| 1. etasje                   | 94         | 94         | 0         | Vindfang, 3 ganger, 4 soverom, bad, kjøkken og stue. |   |
| 2. etasje                   | 105        | 105        | 0         | Vindfang, 2 soverom, bad, stue og kjøkken.           |   |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>229</b> | <b>204</b> | <b>25</b> |  |   |

Bygning: Naust ombygd til feststue.

## Hovedareal

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 1. etasje                   | 30        | 0                          | 30                          | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>30</b> | <b>0</b>                   | <b>30</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                   | 30        | 0        | 30        |                   | Feststue.         |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>30</b> | <b>0</b> | <b>30</b> |                   |                   |

## Kommentar til arealberegning

Deler av areal i kjeller er ikke målbart pga takhøyde under 190cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde).

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Drenering

| Type grunnmur?   | Grunnmur/ringmur         |
|--|--------------------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Nei                      |
| Det er usikkert om det er etablert drenering og eventuelt om det er brukt drenerende masse.  |                          |
| 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                       |
| <b>Oppsummering av drenering</b>   | <b>TG-3</b>              |
| <p>Med bakgrunn i byggeåret er det ikke etablert grunnmursplast. Grunnmursplast ble først tatt i bruk på 70-tallet.</p> <p>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.</p> <p>Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.</p> <p>Det er synlige fukskader i overflater og ved bruk av fuktmåler måles høye fuktverdier i materialer.</p> <p>Taknedløp er avsluttet over bakken.</p> <p>Det er stedvis fall inn mot grunnmur.</p> |                          |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |                          |
| <p>Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.</p> <p>Fall på terreng rundt boligen bør tilordnes slik at overflatevann renner bort fra boligen.</p> <p>Pga synlig svikt må drenering/utvendig fuktsikring oppgraderes.</p>   |                          |
| <b>Utbedringskostnader</b>   | <b>150 000 - 300 000</b> |

### 6.2 Grunnmur og fundament

| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/kjeller |
|-------------------------|--------------------|
|-------------------------|--------------------|

|   |  |
|---|--|
| Type byggegrunn   | Ukjent byggegrunn, Byggegrunn av fjell |
| Deler av boligen står på fjell. Resten av boligen har ukjent byggegrunn.  |  |
| Type grunnmur i kjeller   | Betong                                 |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader?   | Ja                                     |
| <b>Oppsummering av grunnmur og fundament</b>  |  |
| <b>TG-3</b>   |  |
| Det registreres riss og pussavskalling på grunnmur på tilbygg mot nord. Forholdet gis TG-2.   |  |
| Det registreres sprekker og til dels store skjevheter i grunnmuren i krypkjeller. Forholdet gis TG-3.   |  |
| <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. |  |
| Utbedring/forsterking av grunnmur i krypkjeller med sprekker og store skjevheter må foretas.  |  |
| <b>Utbedringskostnader</b>  | <b>150 000 - 300 000</b>               |

## 6.3 Krypkjeller

|  |     |
|--|-----|
| Beskrivelse  |     |
| Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i vegg i kjeller.  |     |
| Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?   | Nei |
| Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?  | Ja  |
| Er det synlig sopp/råteskader?   | Ja  |
| Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?  | Ja  |
| 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 på 21 vektprosent.   |     |
| Fukt oppgis i vektprosent i treverk eller relativ fuktighet (RF) i kryprommet.<br>Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?<br>Tørt: Fuktinnhold under 12% eller under 60 % RF<br>Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering.<br>Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille<br>Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille<br>Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering. |     |

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Oppsummering av krypkjeller</b>  | <b>TG-3</b>             |
| <p>Det registreres vannansamlinger inne i krypkjelleren.</p> <p>Det registreres husedderkopper og kokonger, noe som tyder på fuktig miljø.</p> <p>Det registreres råteskader i stubbloft. Skjulte skader i bjelkelag over stubbeloft kan ikke utelukkes.</p> <p>Det registreres skjevheter i bjelkelaget.</p> <p>Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.</p> |                         |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>   |                         |
| <p>Skaden må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.</p> <p>Se forøvrig punkter om «Drenering» og «Rom under terreng» for videre omtale.</p>   |                         |
| <b>Utbedringskostnader</b>  | <b>50 000 - 150 000</b> |

## 6.4 Støttemur

|  |                          |
|--|--------------------------|
| Beskrivelse  |                          |
| Støttemur ned mot Snåsavannet oppført i betong.  |                          |
| Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?   | Ja                       |
| Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?   | Nei                      |
| <b>Oppsummering av støttemur</b>   | <b>TG-3</b>              |
| Det registreres betydelige skjevheter og sprekker i muren.   |                          |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |                          |
| <p>Tiltak må utføres for å sikre konstruksjonen mot telebelastning/jordtrykk.</p> <p>Bytte ut/forsterke skadet del av muren anbefales.</p> |                          |
| <b>Utbedringskostnader</b>   | <b>150 000 - 300 000</b> |

## 6.5 Rom under terreng

|  |                 |
|--|-----------------|
| Type rom under terreng   | Delvis innredet |
| Er det gjennomført arbeider etter byggeår?                                     | Nei             |
| Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? | Nei             |
| Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)          | Ja              |

|  |                         |
|--|-------------------------|
| Er oppholdsrom manglende ventilert?  | Ja                      |
| <b>Oppsummering av rom under terreng</b>   | <b>TG-3</b>             |
| <p>Det registreres synlige skader i utlektede vegger slik at hulltaking er ikke nødvendig</p> <p>Det registreres synlige skader i oppforet gulv slik at hulltaking er ikke nødvendig</p> <p>Det er synlige fuktskader i overflater. Og det måles svært høye fuktverdier. På et punkt måles det 100 vektprosent fukt i overgang vegg/gulv. Ellers flere områder med godt over 20 vektprosent fukt.</p> <p>Fukt oppgis i vektprosent i trevirke.<br/> Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?<br/> Tørt: Fukttinnhold under 12%.<br/> Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk.<br/> Fuktig: 16-19 vektprosent - Fare for mugg, stripet borebille<br/> Meget fuktig: 20-27 vektprosent - Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille<br/> Vått: Over 27 vektprosent - Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.</p> |                         |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |                         |
| <p>Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.</p> <p>Ventilering bør etableres.</p>  |                         |
| <b>Utbedringskostnader</b>   | <b>50 000 - 150 000</b> |

## 6.6 Balkong, terrasse, plattning: Balkong

|  |         |
|--|---------|
| Type   | Balkong |
| <p>Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.</p> <p>Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med skråstøtter ned på vegg..</p> |         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ja      |
| <p>Balkongen antas å være etablert da tilbygget ble bygd.</p>  |         |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?   | Ja      |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?  | Ja      |
| Er det krav til rekkverk?  | Ja      |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringsstidspunktet?  | Ja      |
| Er balkong / terrassen teknet?   | Nei     |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting****TG-2**

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Det registreres en del oppsprukkede terrassebord.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

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

Rekkverket tilfredsstillt krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Det registreres små skjevheter på terrassen/verandaen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

**6.7 Balkong, terrasse, platting: Platting ved inngangsparti.**

| Type   | Platting |
|--|----------|
| Det er etablert en platting som delvis ligger på bakken og delvis mellom husvegg og mur/fjell. |          |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?   | Ja       |
| Plattingen ble etablert i 2021 som egeninnsats av eier.  |          |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?   | Ja       |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?                                | Ja       |

**Oppsummering av balkong, terrasse, platting****TG-2**

Det opplyses om at plattingens bærekonstruksjon er noe underdimensjonert.

Det registreres små skjevheter på plattingen, men ikke noe som tyder på konstruksjonssvikt.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Overflatebehandling må påregnes.

Bedre bæring bør etableres.

**6.8 Vinduer og dører**

|   |             |
|---|-------------|
| <b>Beskrivelse</b>  |             |
| Vinduer med 2-lags glass.   |             |
| Vinduer med 3-lags glass.   |             |
| Trevinduer med koblet glass.  |             |
| Ytterdør og terrassedør med glass.  |             |
| Heltre ytterdør til kjeller.  |             |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  | Ja          |
| Vinduer har datostempling fra 1975, 1977, 1978, 1991.   |             |
| Ytterdører av ukjent alder. Ytterdør i 2. etasje er av nyere dato.  |             |
| Balkongdør 2. etasje er fra 2005.   |             |
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?  | Ja          |
| 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          |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>   | <b>TG-2</b> |
| Det registreres punktert glass i vindu på stue i 2. etasje og soverom i 1. etasje.  |             |
| Karmen er værslitte.  |             |
| Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.  |             |
| Enkelte innvendige dører tar i karm og har behov for justering.   |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>   |             |
| Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energioekonomisk synspunkt. |             |
| Overflatebehandlinger må påregnes.  |             |
| Justeringer/smøring anbefales.  |             |
| Utskifting av enkelte vinduer anbefales.  |             |

## 6.9 Yttervegger

|  |                           |
|--|---------------------------|
| Type fasade  | Stående kledning, Murpuss |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                     | Ukjent                    |
| Det er ukjent om det er gjennomført utbedringer siden opprinnelig byggeår. |                           |

|  |             |
|--|-------------|
| Er det påvist skjelheter/riss/sprekker/setninger?  | Ja          |
| 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?   | Ja          |
| <b>Oppsummering av yttervegger</b>   | <b>TG-2</b> |
| <p>Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå.</p> <p>Det registreres sprekker i fasadene.</p> <p>Det registreres stedvis råteskader i trekledning.</p> <p>Det er stedvis benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.</p> <p>Det er stedvis ikke registrert bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.</p> <p>Det registreres til dels betydelig værslitasje med tilhørende behov for utskifting av kledning.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |             |
| <p>Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.</p> <p>Det anbefales å etablere musetetting bak kledning.</p> <p>Til dels store deler av kledningen anbefales skiftet.</p>  |             |

## 6.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

|   |           |
|---|-----------|
| Type loft   | Kaldtloft |
| <p>Det er etablert en luke i taket for adkomst til loft, det er ikke etablert noen nedfellbar stige.</p> <p>Det er ikke adkomst til loft over inngangspartier hverken i 1. eller 2. etasje.</p> <p>Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon.</p> |           |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?  | Ja        |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?  | Ja        |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?  | Ja        |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?   | Ja        |



**Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)****TG-2**

Med bruk av fuktmåler, måles høyt fuktinnhold i konstruksjonen. Det måles opp til 20,2 vektprosent fukt i undertaket.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12% eller under 60 % RF

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk eller 60-75 % RF (Relativ fuktighet) i luften. Fare for rust i armering

Fuktig: 16-19 vektprosent - 75-85 % RF, Fare for mugg, stripet borebille

Meget fuktig: 20-27 vektprosent - 85-100 % RF, Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille

Vått: Over 27 vektprosent -100 % RF, Fare for all sopp og skadedyr, kondensering.

Det ble misfarging i takkonstruksjonen som tyder på dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

Det registreres spor etter mus.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Tiltak mot mus anbefales.

**6.11 Renner og nedløp**

|   |        |
|---|--------|
| Type  | Metall |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                     | Ja     |
| Det er gjort arbeid på anlegget etter byggeår, men det er ukjent når. |        |
| Er det synlige skader på renner/nedløp?                               | Ja     |

**Oppsummering av renner og nedløp****TG-2**

Det registreres noe bulker og antydning til frostspreng på en liten del av et nedløp.

Det registreres stedvis noe mangelfullt/skadet beslag (spillblikk).

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

En kontroll av takrenner og nedløp anbefales utført når det regner for å være sikker på at det ikke er lekkasjer.

## 6.12 Takkonstruksjon

|  |                    |
|--|--------------------|
| Takkonstruksjon  | Saltak, Valmet tak |
| Store deler av taket er valmet, mens inngangspartiene har 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>        |
| Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. En slik inspeksjon har sine begrensninger så uoppdagede feil/mangler kan forekomme. |                    |
| Det er ikke etablert noen luftespalter.  |                    |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>  |                    |
| Lufting av takkonstruksjonen bør forbedres for å redusere risikoen for fuktskader pga kondensering på loft og isdannelse på taket.                                   |                    |
| Inspeksjon fra takflaten anbefales når det er mulig.   |                    |

## 6.13 Taktekking

|  |             |
|--|-------------|
| Type tekking   | Pappshingel |
| Inspisert fra  | Fra bakken  |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                       | Ja          |
| Taktekkingen er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.                                |             |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?             | Ja          |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?            | Ja          |
| 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.                                    |             |
| Det registreres stedvis mye mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.   |             |
| Det registreres ufagmessig montert pappshingel i grad/kilrenner.                             |             |
| Det er påvist avvik ved beslagsløsninger ved pipe. Løsning kan gi fare for fuktinntrengning. |             |
| Pappshingel har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.                    |             |

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Mose må fjernes.

Pga tekkingens alder anbefales det å føre jevnlig kontroll for å avdekke lekkasjer og eventuelt behov for utskifting så tidlig som mulig.

Utbedring av løsning ved pipebeslag anbefales.

## 6.14 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? | Ja |
|--|----|

#### Oppsummering av utstyr på tak

**TG-3**

Det er ikke fare for takras ved inngangsparti og derfor ingen krav til snøfanger.

Det opplyses likevel om at takvinkelen er over 27 grader, og snøfangere anbefales montert der folk og husdyr kan oppholde seg.

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

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

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

Det er ikke etablert noen takstige til den ene pipen.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Takstige må etableres der det mangler.

#### Utbedringskostnader

**Under 10 000**

## 6.15 Etasjeskille og gulv på grunn

|      |              |
|------|--------------|
| Type | Trebjelkelag |
|------|--------------|

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

|   |    |
|---|----|
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? | Ja |
|---|----|

**Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn****TG-3**

Etasjeskille har store skjevheter.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Det registreres sig i bærebjelker i krypkjeller.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

For å avdekke årsak til påviste svekkelser må det foretas ytterligere undersøkelser av konstruksjonen.

Kostnadsoverslag knyttes til nærmere undersøkelser, og ikke til eventuelle utbedringer, da omfanget er vanskelig å si noe om.

**Utbedringskostnader****Under 10 000****6.16 Ildsted/Skorstein**

|   |                     |
|---|---------------------|
| Type pipe   | Tegl                |
| <p>Det er etablert to teglsteinspiper.</p> <p>Eier opplyste om at det er fyringsforbud på peisen i 1. etasje. Eier var usikker på hvorfor. Brann/feiervesen skal kontrollere pipene/ildstedene dagen etter undertegnede var på befaring, så det henvises til rapporten deres.</p>   |                     |
| Er det montert ildsted?   | Ja                  |
| Type ildsted  | Vedovn, Peis        |
| <p>Det er montert vedovn på kjøkken i 1. etasje og på stue i 2. etasje. Peis på stue i 1. etasje.</p>   |                     |
| 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?   | Ja                  |
| 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?  | Ikke kontrollerbart |
| <b>Oppsummering av ildsted/skorstein</b>  | <b>TG-2</b>         |
| <p>Det registreres kort avstand mellom sotluke og brennbart materiale. Avstandskravet er 30 cm.</p> <p>Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.</p> <p>Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.</p> <p>Pipene er eldre teglsteinspiper. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.</p> |                     |

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser 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.

Eier opplyste om at brann/feiervesen skulle kontrollere pipene/ildstedene dagen etter undertegnede var på befaring.

Det henvises til kontroll utført av brann/feiervesen for utfyllende informasjon.

## 6.17 Kjøkken: 2. etasje

### Overflater og innredning

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

|   |    |
|---|----|
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Ja |
|---|----|

#### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-1**

Eldre kjøkkeninnredning med tilhørende bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt ut i fra at kjøkkenet fungerer som tiltenkt, og normal bruksslitasje er å forvente.

Skapdør på høyskap lukker ikke helt. Nevnte forhold gis TG-2.

### Avtrekk

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

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

#### Oppsummering av avtrekk

**TG-0**

## 6.18 Kjøkken: 1. etasje

### Overflater og innredning

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

|   |     |
|---|-----|
| Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? | Nei |
|---|-----|

#### Oppsummering av overflater og innredning

**TG-1**

Eldre kjøkkeninnredning med tilhørende bruksslitasje. Tilstandsgrad er satt ut i fra at kjøkkenet fungerer som tiltenkt, og normal bruksslitasje er å forvente.

### Avtrekk

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

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

## 6.19 Lovlighet

|  |                  |
|--|------------------|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?   | Ikke kontrollert |
| Undertegnede har ikke mottatt tegninger, og kontroll av tegninger opp mot bruk er ikke kontrollert.  |                  |
| Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?   | Nei              |
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?  | Ja               |
| Det er etablert 2 boenheter i bygget. Det er ikke tilfredstillende brannskille mellom enhetene.  |                  |
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?   | Ja               |
| Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1.januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. |                  |
| 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?  | Ja               |
| Brannslukkingsapparat i 2. etasje er eldre enn 10 år.  |                  |

## 6.20 Toalettrom

|   |       |
|---|-------|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet?   | Nei   |
| Type ventilasjon  | Ingen |
| Er det skader på utstyr og innredning?  | Nei   |
| Er det innebygd sisterner?  | Ja    |
| Er det manglende drengåpning for å synliggjøre lekkasje fra innebygd sisterner? | Nei   |

## Oppsummering av toalettrom

TG-3

Rommet mangler ventilering.

## Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Utbedringskostnader

Under 10 000

## 6.21 Trapp: 2. etasje

|  |                     |
|--|---------------------|
| Beskrivelse  |                     |
| Det er etablert en liten trapp mellom kjøkken og stue i 2. etasje. |                     |
| Er det manglende rekkverk?   | Ja                  |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?                  | Nei                 |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                                       | <b>TG-3</b>         |
| Det er ikke etablert rekkverk i trappen.                           |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>      |                     |
| Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.              |                     |
| <b>Utbedringskostnader</b>   | <b>Under 10 000</b> |

## 6.22 Trapp: 1. etasje

|   |                     |
|---|---------------------|
| Beskrivelse   |                     |
| Det er etablert en liten trapp i gang i 1. etasje.            |                     |
| Er det manglende rekkverk?                                    | Ja                  |
| Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?             | Nei                 |
| <b>Oppsummering av trapp</b>                                  | <b>TG-3</b>         |
| Det er ikke etablert rekkverk i trappen.                      |                     |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b> |                     |
| Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.         |                     |
| <b>Utbedringskostnader</b>                                    | <b>Under 10 000</b> |

## 6.23 Avløpsrør

|                               |       |
|-------------------------------|-------|
| Type avløpsrør                | Plast |
| Synlige avløpsrør er av plast |       |

|   |             |
|---|-------------|
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?  | Ukjent      |
| Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.   |             |
| Er det manglende lufting av kloakk over tak?  | Ja          |
| Er det sen avrenning fra tappested?   | Ukjent      |
| Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?  | Ukjent      |
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?  | Ja          |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>  | <b>TG-2</b> |
| <p>Vannet var avstengt på befaringsdagen, så avrenning er ikke kontrollert.</p> <p>Stakeluke påvist i krypkjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.</p> <p>Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.</p> <p>Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivaretatt på annen måte.</p> |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>   |             |
| <p>Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.</p> <p>Kontroll av anlegget må utføres når vann er tilkoblet.</p> <p>Med tanke på alder kan skader plutselig oppstå.</p>   |             |

## 6.24 Vannledninger

|   |                  |
|---|------------------|
| Type anlegg   | Kobber, Plast    |
| Synlige vannledninger er av kobber og plast.                                      |                  |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                 | Ja               |
| Det er utført noe arbeid med vannrør i kjelleren, men det er ukjent når.          |                  |
| 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?                     | Ikke kontrollert |
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?                 | Ikke kontrollert |
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?                                  | Nei              |
| Er det dårlig funksjon på stoppekran?   | Nei              |



**Oppsummering av vannledninger****TG-2**

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

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Vannet var avstengt (rør ved stoppekran frakoblet) og derfor ikke kontrollert.

Stoppekran er plassert i kjeller.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

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

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

Vannledninger må kontrolleres når vannet er tilkoblet for å se om anlegget er i orden.

**6.25 Elektrisk**

|   |                                 |
|---|---------------------------------|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år                                     | Nei                             |
| Type sikringer  | Skrusikringer, Automatsikringer |
| I all hovedsak et eldre el-anlegg fra byggeåret.  |                                 |
| Det er etablert flere sikringsskap i boligen. Det er i all hovedsak skrusikringer, men noen automatsikringer. |                                 |
| Type anlegg   | Åpent                           |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?  | Ja                              |
| Det er gjort arbeider på anlegget etter byggeår, men det er usikkert hva som er gjort og når det er gjort.    |                                 |
| Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2018. Samsvarserklæring på dette foreligger.                |                                 |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?                                       | Ja                              |
| Er det manglende kursfortegnelse?   | Nei                             |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?  | Ja                              |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?  | Nei                             |
| Er kabler utilstrekkelig festet?  | Nei                             |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?                           | Ja                              |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?  | Nei                             |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?                                 | Nei                             |

**Oppsummering av elektrisk****TG-3**

Det er ikke forelagt noen dokumentasjon på utførelsen av anlegget.

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Kursfortegnelse er ikke oppdatert og ikke i samsvar med antall sikringer.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon og det registreres enkelte avvik. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kostnadsoverslag knyttes til el-kontroll og utbedring av utette gjennomføringer i sikringsskap, ikke til en utbedring av eventuelle feil/mangler en el-kontroll vil kunne avdekke.

**Utbedringskostnader****Under 10 000****6.26 Varmesentral**

Type anlegg

Varmepumpe

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Varmepumpe etablert i 2017 - produkt dato.

Når var siste service på anlegget?

Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.

Finnes det oljetank på eiendommen?

Nei

**Oppsummering av varmesentral****TG-1**

For best mulig effekt og lengst mulig levetid anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom på varmepumper.

**6.27 Varmtvannsbereder**

Plassering bereder

Kjeller.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2008

|   |             |
|---|-------------|
| Størrelse   |             |
| 200 liter   |             |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder?                  | Ja          |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?                    | Nei         |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?                        | Nei         |
| Er bereder over 20 år?  | Nei         |
| <b>Oppsummering av varmtvannsbereder</b>                      | <b>TG-2</b> |
| Bereder er plassert i rom uten sluk.                          |             |
| <b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b> |             |
| Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.               |             |

## 6.28 Varmtvannsbereder: Eldre

|  |     |
|--|-----|
| Plassering bereder                           |     |
| Kjeller                                      |     |
| Fundament                                    |     |
| Plassert på gulv                             |     |
| Årstall                                      |     |
| Ukjent                                       |     |
| Størrelse                                    |     |
| 200 liter                                    |     |
| Er det manglende lekkasjesikring av bereder? | Ja  |
| Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?   | Nei |
| Er det tegn til lekkasjer fra bereder?       | Nei |
| Er bereder over 20 år?                       | Ja  |

| Oppsummering av varmtvannsbereder  | TG-2 |
|--|------|
| Bereder er plassert innenfor nyere bereder i trangt rom. Bereder er derfor utilgjengelig for nær inspeksjon. |      |
| Bereder er plassert i rom uten sluk.   |      |
| Berederen er antatt over 20 år og har usikker restlevetid.   |      |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales   |      |
| En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/( over 20 år) er påregnelig.                             |      |
| Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.  |      |

## 6.29 Ventilasjon

| Type ventilering                                 | Naturlig ventilasjon |
|--|----------------------|
| Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu. |                      |
| Oppsummering av ventilasjon                      | TG-1                 |

## 6.30 Våtrom: 2. etasje

| <b>Det er behov for totalrenovering av våtrommet!</b>   |                   |
|---|-------------------|
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?   | Nei               |
| Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?   | Nei               |
| Oppsummering av våtrom  | TG-3              |
| Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig, samt at de er installert et dusjkabinett. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik. |                   |
| Anbefalte tiltak  |                   |
| Badet må totalrenoveres.  |                   |
| Utbedringskostnader   | 150 000 - 300 000 |

## 6.31 Våtrom: 1. etasje

|   |     |
|---|-----|
| <b>Det er behov for totalrenovering av våtrommet!</b> |     |
| Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?       | Nei |

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling? Ja

#### Oppsummering av våtrom

TG-3

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg da dusj ikke er montert. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet. Søk med kapasitiv fuktmåler ga utslag på fukt i området ved sluk.

#### Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

#### Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

## 6.32 Øvrig: Dusjrom i kjeller

#### Beskrivelse

Det er etablert et dusjrom i kjeller.

Med bakgrunn i manglende sluk og rommets manglende våtromsstandard er ikke kontrollpunkt for våtrom beskrevet.

#### Oppsummering av øvrig

TG-2

Rommet bærer preg av å ikke være helt ferdigstilt.

#### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Rommet må gjøres ferdig, og nødvendige tilpasninger med tanke på tiltenkt bruk må gjøres.

## 6.33 Øvrig: Naust

#### Beskrivelse

Naust ombygd til festplass/stue.

Oppført med støpt grunnmur, stubbeloft, vegger i bindingsverk med stående kledning. Saltak tekket med metallplater. Vinduer med kobla glass og 2-lags isolerglass. Tregulv, panel på innvendige vegger og himlingsplater i himling.

Naustet er ca 30 m2.

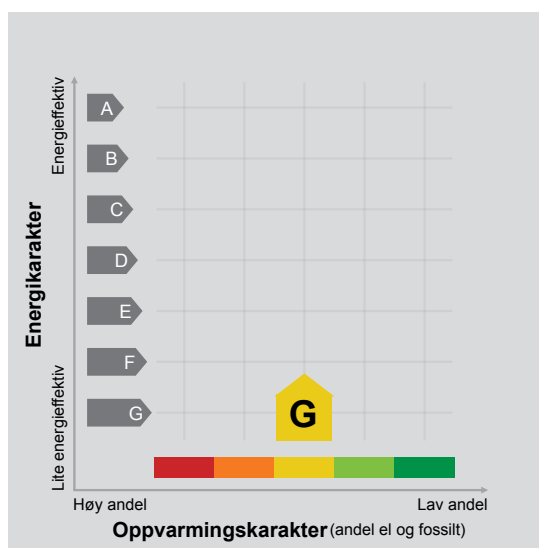
## 6.34 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# ENERGIATTEST

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse           | Valløyvegen 194                      |
| Postnummer        | 7717                                 |
| Sted              | STEINKJER                            |
| Kommunenavn       | Steinkjer                            |
| Gårdsnummer       | 309                                  |
| Bruksnummer       | 9                                    |
| Seksjonsnummer    | —                                    |
| Andelsnummer      | —                                    |
| Festenummer       | —                                    |
| Bygningsnummer    | 185025136                            |
| Bruksenhetsnummer | H0101                                |
| Merkenummer       | 392a65be-63fb-4c9e-a069-ffd2e2aaa263 |
| Dato              | 31.01.2024                           |



**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. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Redusér innnetemperaturen
- Skifte til sparepærer på utebelysning

- Montere urbryter på motorvarmer
- Luft kort og effektivt

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 med utleiedel |
| <b>Byggeår</b>                  | 1952                   |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Tre                    |
| <b>BRA:</b>                     | 229                    |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 3                      |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei                    |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei                    |

### Teknisk installasjon

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



## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Valløyvegen 194  
Postnummer: 7717  
Sted: STEINKJER  
Kommune: Steinkjer  
Bolignummer: H0101  
Dato: 31.01.2024 7:55:09  
Energimerkenummer: 392a65be-63fb-4c9e-a069-ffd2e2aaa263

Kommunennummer: 5006  
Gårdsnummer: 309  
Bruksnummer: 9  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 185025136

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Redusér innnetemperaturen

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

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 tilsvarende 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. 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 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 kjøleskap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### **Tiltak 10: 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 11: 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 utendørs**

### **Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 14: 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 15: Montere automatikk på utebelysning**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

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

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

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

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

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 18: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 19: Etterisolering av kjellervegg**

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

**Tiltak 20: 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 21: Etterisolering av yttervegg**

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

**Tiltak 22: 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.

- 91 -

Dagboksnr. 3357, dnt. 6/12-1952  
Inderøy SørenskriverembeteS k j ö t e .

*Skjøtelse 5.1*

Undertegnede, Norges Statsbaner, ved distriktsjefen i Trondheim distrikt, eier av "Valøy jernbanegrunn", g.nr. 84, b.nr. 8, av skyld merk 0.40 i Stod, skjøter og overdrar herved til fru Kristmar Mohrsen, Valøy, en fra nevnte eiendom ved skylddelingsforretning 8.10.1952, tinglyst 21.10.1952, utskilt parsell som under benevnelsen "Gråtten", g.nr. 84, b.nr. 9, er gitt en skyld av merk 0.01.

Kjøpesummen kr. 150.00 - kronerett hundreogfemti oo/loo - er bestemt ved takst og betales ved mottakelsen av skjøtet.

Med tomten følger rett til adkomst etter den av jernbanen ervervede grunn til adkomstveg. Jernbanen tar dog ikke del i eventuelle vedlikeholdsutgifter på veggen.

Trondheim, den 29. november 1952.

Norges Statsbaner  
Distriktsjefen Trondheim

*Odd Bakkhus*

Til vitnerlighet:

- Harald Grande*
- Gyng Stamnes*

*[Signature]*  
KIR 11/11



# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 22.01.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

|                   |                                 |                 |     |                 |   |                 |  |                    |  |
|-------------------|---------------------------------|-----------------|-----|-----------------|---|-----------------|--|--------------------|--|
| <b>Kommunenr.</b> | 5006                            | <b>Gårdsnr.</b> | 309 | <b>Bruksnr.</b> | 9 | <b>Festenr.</b> |  | <b>Seksjonsnr.</b> |  |
| <b>Adresse</b>    | Valløyvegen 194, 7717 STEINKJER |                 |     |                 |   |                 |  |                    |  |

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

### Plantyper med treff

Kommuneplaner

Bebyggelsesplaner

### Plantyper uten treff

Kommuneplaner under arbeid

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                       |   |                                      |
|-----------------------|---|--------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 50042018001   |                                      |
| <b>Navn</b>           | Kommuneplanens arealdel revisjon 2018   |                                      |
| <b>Plantype</b>       | Kommuneplanens arealdel   |                                      |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |                                      |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 25.10.2018  |                                      |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1315/2018001_bestemmelser.pdf</a> |                                      |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b>   | 937 m <sup>2</sup>                   |
|                       | <b>KPHensynsonenavn</b>   | 1702306                              |
|                       | <b>KPDetaljering</b>  | Reguleringsplan skal fortsatt gjelde |

## Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |  |  |
|-----------------|--|--|
| <b>Id</b>       | 50041702306                              |  |
| <b>Navn</b>     | Grotten ved Valøy i Stod                 |  |
| <b>Plantype</b> | Bebyggelsesplan ihht kommunepl. arealdel |  |

---

|                       |   |
|-----------------------|---|
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan   |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 27.06.1996  |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/933/Planbestemmelser%2025-4-1996.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/933/Planbestemmelser%2025-4-1996.pdf</a> |

---

## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                                 |            |   |          |   |             |   |
|----------|---------------------------------|------------|---|----------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 309                             | Bruksnr:   | 9 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 0 |
| Adresse: | Valløyvegen 194, 7717 STEINKJER |            |   |          |   |             |   |
| Dato:    | 24.01.2024                      | Målnummer: |   |          |   |             |   |

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

|  | Ja                       | Nei                                 |
|--|--------------------------|-------------------------------------|
| Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| I tilfelle ja, hvilke?                             |                          |                                     |
| Dato for siste kontroll av anlegget:               | 17.06.2008               |                                     |
| Merknader:   |                          |                                     |





Steinkjer kommune



## TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

**GnrBnr:** 309/9/0/0

**Adresse:** Valløyvegen 194

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

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 309

Bnr: 9

Adresse: Valløyvegen 194

|                            |                |               |   |      |
|----------------------------|----------------|---------------|---|------|
| <b>VANNAVGIFT - FAST</b>   | Kr.            | 0,00          |   |      |
| Forbruksgebyr måler        | Kr.            | 0,00          | Basert på siste års forbruk             | 0 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert    | Kr.            | 0,00          | Basert på reg. bruksareal               | 0 m2 |
| <b>AVLØPSAVGIFT - FAST</b> | Kr.            | 0,00          |   |      |
| Forbruksgebyr måler        | Kr.            | 0,00          | Basert på siste års forbruk             | 0 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert    | Kr.            | 0,00          | Basert på reg. bruksareal               | 0 m2 |
| <b>SEPTIKTØMMING:</b>      | Kr.            | 2 400,00      |   |      |
| <b>RENOVASJONSAVGIFT:</b>  | Kr.            | 3 370,00      |   |      |
|                            | Kr.            |               |   |      |
|                            | SUM eks. mva.  | Kr. 5 770,00  |   |      |
|                            | 25% mva.       | Kr. 1 442,50  |   |      |
|                            | SUM inkl. mva. | Kr. 7 212,50  |   |      |
| <b>EIENDOMSSKATT:</b>      | Kr.            | 6 735,00      | Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt |      |
| <b>FESTEAVGIFT:</b>        | Kr.            | 0,00          | Det beregnes ikke mva. av festeavgift   |      |
|                            |                |               |   |      |
|                            | Sum pr. år     | Kr. 13 947,50 |   |      |

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



# Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 07.02.2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 7592969  
Kommune: 5006 Steinkjer  
Gårdsnr: 309  
Bruksnr: 9

Adresse: Valløyvegen 194, 7717 Steinkjer

Skorstein og ildsted

Siste feiing: 09.05.23 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse  
Ildsted som er registrert på skorsteinen: Dovre innsatspeis i kjelleren og Jøtul nr.3 på stua

Skorstein og ildsted

Siste feiing: 09.05.23 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse  
Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul P1 på kjøkkenet

Siste tilsyn: 05.12.17

Neste tilsyn: 2024

Årsgebyr for feiing og tilsyn 1030.- inkl. mva.

### **Avvik eller anmerkninger som er registrert:**

#### **Skorsteinsløp 9246, Vestre skorstein**

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Sot/Feieluke har for liten avstand til brennbart materiale, mot golv.
2. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det mangler godkjent takstige for sikker atkomstmulighet for feiing og tilsyn av skorstein, takstigen skal være festet i bærendekonstruksjon. Dersom høyden på skorstein er mer enn 1,2 meter over tak der hvor feieren står for å utføre feiing og tilsyn, må det også monteres plattform.

### **Skorsteinsløp 9247, Østre skorstein**

3. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Teglskorsteinen er delvis kledd med brennbart materiale på 1 side, på kjøkken. Det er et høg skap dekker halve skorsteinen. Ildsted, Vedovn, Kjøkken

4. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Røykrøret fra ildsted går inn i skorsteinen. Røykrøret skal på innsiden gå jevnt med skorsteinen.

**Anmerkninger etter tilsynet:** Anmerkninger er forhold som tilsynsetaten mener det er nødvendig å påpeke, men som ikke omfattes av definisjonen for avvik. Du trenger ikke å gi oss tilbakemelding på anmerkninger. Følgende anmerkninger ble gjort:

Skorsteinsløp 9246, Vestre skorstein

1. Kvist ikke inspisert pga. vanskelig å komme til gjennom taklukene.

2. To gamle ovnshull i kjeller anbefales å tettes på en bedre måte. Det er en hul lyd når en banker der ovnshullene var/er, dette tyder på at det ikke er tettet godt nok og at murpussen holder på å løsne.

Skorsteinsløp 9247, Østre skorstein

3. Gamle ovnshull i 1 etg. på kjøkken anbefales å tettes på en bedre måte. Det er en hul lyd når en banker der ovnshullene var/er, dette tyder på at det ikke er tettet godt nok og at murpussen holder på å løsne.

4. Kvist ikke inspisert pga. vanskelig å komme til gjennom taklukene. Ildsted, Vedovn, Stue

5. Tettebåndet i røykrørsinnføringen er slitt, anbefaler å bytte. Dette for å stabilisere røykrøret bedre og for at det ikke skal komme sot inn i stuen ved feiing. Ildsted, Vedovn, Kjøkken

6. Det mangler innmuringstuss, her kan det sprekke opp rundt røykrøret og skorsteinen. Det vil da bli utett og det kan komme sot inn i huset ved feiing. Innmuringstussen er på krevd å montere når ildstedet skal skiftes ut.

Generelt 7. Slokkemiddel pulver -91

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS



**STEINKJER KOMMUNE**  
TEKNISK ETAT  
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

D/S Snåsningen v/Jens Bjarne Mohrsen  
Fossekallen 8

7700 STEINKJER

Vår ref.  
9502889/L42/OY

Reg.nr.  
96016563

Dato  
16.10.96

**BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR  
EIENDOMMEN GROTTEN, GNR. 309, BNR. 9**

Deres søknad mottatt: 08.09.95

Arb. art: Nybygg Byggets art: Midl. bygg over "Snåsningen"  
Brutto grunnareal: 96 m<sup>2</sup>

I forbindelse med restaurering av en gammel båt kalt  
"Snåsningen", er det behov for et midlertidig bygg over båten.

Da søknaden kom inn til oss forelå det ingen bebyggelsesplan  
for området. Det er imidlertid utarbeidet slik plan nå, og den  
ble endelig vedtatt i det faste utvalg for plansaker den  
27.06.96.

Det området som er planlagt brukt til det aktuelle bygget er i  
planen regulert til byggeområde. Søknaden er følgelig i  
overenstemmelse med plan.

Vedtak:

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

- ./.
- Vedlagte skjema "Ansvarsrett" må returneres i undertegnet  
stand før byggestart. Jfr. pbl. § 98.
  - Det skal innsendes statiske beregninger for bærekonstruksjon  
før byggestart.
  - Bygget betraktes som et midlertidig bygg og skal fjernes  
umiddelbart etter at båten "Snåsningen" er ferdigrestaurert  
og satt på vannet.

Kontoradr.:  
Ogndalsv. 2  
7700 STEINKJER

Postadr.:  
Postboks 102  
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000  
Telefax: 74145534  
Org.nr.: 840 029 212 MVA

760/75.

Tr.

Erling Mohrsen,

7750 Binde.

Naust på "Grotten" ved Valøya.

Tegning datert aug. 74 på ovennevnte naust ble fremlagt og behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 6. februar 1975 (sak 62/75), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemelding for naust godkjennes på følgende vilkår:


1. Bølgeblikk på tak males mørk grå.
2. Vegger males eller beises i naturvennlig farge. "

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

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

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

Steinkjer; den 11. februar 1975.

  
Ulf Rossen  
bygn. sjef

Aasta Trøbakk  
sekr.



## STEINKJER KOMMUNE

### Merknader/orientering:

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.

Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.

For behandling av søknaden skal det betales et saksbehandlingsgebyr. Jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag.

./.

Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte postgiroblankett.

For kontroll av byggearbeidet skal det gis beskjed hit ved igangsetting.

Saken refereres i førstkommende møte i hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

*Hallgrim Bremset*  
Hallgrim Bremset  
byggnings- og oppmålingssjef

*Ola Ystad*  
Ola Ystad  
avd.ing.

Vedlegg.

---

|                |                |                          |
|----------------|----------------|--------------------------|
| Kontoradr.:    | Postadr.:      | Telefon:                 |
| Ogndalsv. 2    | Postboks 102   | 74169000                 |
| 7700 STEINKJER | 7701 STEINKJER | Telefax: 74145534        |
|                |                | Org.nr.: 840 029 212 MVA |



## 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.



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

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

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

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

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, 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/avgrenskingskabel 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-/tomanns-/fritidsbolig, 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 4 500/5 100/5 700 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, telefon 22 99 99 99 eller epost 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 risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning

*Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Valløyvegen 194  
7717 STEINKJERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Anders Borgsø

Oppdragsnummer: 1708240012

Telefon: 928 92 938  
E-post: anders.borgso@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

07.02.2024

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

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

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

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

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

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

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

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre