



aktiv.

Løsvingen 6, 7712 STEINKJER

**Lø-Romslig og velholdt
familiebolig med god planløsning.
4-5 soverom, 2 stuer og 2 bad.
Garasje. Elbillader.**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 590 000,-
Omkostn.: Kr 91 100,-
Total ink omk.: Kr 3 681 100,-
Selger: Hanne Reitan Øksnes

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1986
BRA-i/BRA Total 177/208 kvm
Tomtstr.: 428.2 m²
Soverom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 96, bnr. 460
Oppdragsnr.: 1708250150

Lø-Romslig og velholdt familiebolig med god planløsning. 4-5 soverom, 2 stuer og 2 bad. Garasje

Innholdsrik bolig med 4-5 soverom, 2 stuer og 2 bad.

Store luftige rom med gjennomgående god standard.

God planløsning med blandt annet egen inngang til vaskerom.

Trygg og barnevennlig beliggenhet i et trivelig nabolag med skole, barnehage, idrettsanlegg og turstier i umiddelbar nærhet. Kort veg til sentrum.

Pent opparbeidet hage som grenser til fellesareal. Stenbelagt gårdsplass.

Velkommen på visning !



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	50
Egenerklæring	86
Vedlegg til egenerklæring	91
Energiattest	93
Kommunale avgifter	100
Kommunal tilknytning	101
El-rapport Tensio	102
Boligmappa	103
Matrikkelrapport	104
Byggemeldinger/ferdigattest	107
Bygningsskisser	116
Planopplysninger	123
Grunnkart	125
Tinglyst erklæring	126
Nabolagsprofil	128
Budskjema	137

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 177 m²

BRA - e: 31 m²

BRA totalt: 208 m²

TBA: 20 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 106 m² Entré, bad, vindfang, vaskerom, bod, kjøkken, stue og soverom

2. etasje

BRA-i: 71 m² Gang, kontor, 3 soverom, loftstue, bad og bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 31 m² Garasje med biloppstillingsplass og bod

Ikke målbare arealer

Boligens GUA er 207 m².

Arealer med lav himlingshøyde (for eksempel skråtak), betegnes i tilstandsrapport som ALH og summen av ALH og BRA betegnes som GUA.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Deler av 2. etasje har lav himlingshøyde.

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

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

Kommentar: Det er utført noe el-arbeid og enklere oppgraderinger som omhandler bytte av vassbord og byttet vindu på bad i 1. etasje.

Garasje: Uttrekt tak med lav himlingshøyde.

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

428.2 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 428kvm.

Tomten er pent opparbeidet med brostein i gårds plass, plen og beplantning.

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

Beliggenhet

Boligen ligger i et veletablert boligområde på attraktive Lø. Her bor man i umiddelbar nærhet til skole, barnehage, idrettsanlegg og ikke minst flotte turstier. Fra boligen er det kort avstand og gang/sykkelveg til sentrum.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Lø barnehage (1-5 år) 0.3 km

Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) 1.7 km

Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 1.9 km

Skoler

Lø skole (1-7 kl.) 0.4 km

Steinkjer skole (1-7 kl.) 2 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 3.3 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 5.3 km

Steinkjer vgs. 3.3 km

Mære landbruksskole 11 km

Offentlig kommunikasjon

Buss: Figga terrasse, Linje 733

Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70

Fly: Namsos lufthavn

Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av betongtakstein. Nedløp og takbeslag av metall, med avløp til grunnen.

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

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Taktekkingen er av betongtakstein.

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:

Taktekking:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Taktekkingen har mose og slitasje på grunn av elde. Taktekking og undertak er over 30 år og over halvparten av forventet brukstid er passert. Registrerer en del mosegroing samt værslitasje på betongstein. Undertak er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Malingsavskallinger på vindskier.

Konsekvens/tiltak:

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

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

utskifting av taktekking nærmer seg. Lokal utbedring må utføres. Anbefaler og fjerne mose på tak som lokal utbedring. Taktekking og undertak nærmer seg utskifting.

Nedløp og beslag:

Renner, nedløp og takbeslag av metall, med avløp til grunnen.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i beslagløsninger. Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Registrerer noe alderslitt takrenner og nedløp. Noe avskalling på pipebeslag.

Aldersslitasje på luftehatt. På byggetidspunktet var det krav til sikring av inngang til boligen. Ytterdør mot nord/vest har taksikring.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Avvik i beslagløsninger må utbedres.

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Takrenner må jevnlig kontrolleres mot lekkasjer. Det må påregnes noe oppgradering av pipebeslag og luftehatt. Anbefaler og montere snøfanger på alle takflater med tanke på personsikkerhet, men er ikke et krav.

Veggkonstruksjon:

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

Det bemerkes at boligens hovedkonstruksjoner ikke er varmeisolert etter dagens krav og spesifikasjoner.

Vurdering av avvik:

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Registrerer noe værslitt kledning med stedvis noe malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Anbefaler overflatebehandling av utvendig fasader.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Det bemerkes at boligens hovedkonstruksjoner ikke er varmeisolert etter dagens krav og spesifikasjoner.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Registrerer noe fuktskjold på plate ved mekanisk aggregat, ukjent om fuktskjold kommer fra aggregat eller takjennomføring. Målt tørt trevirke på befaringsdagen. Mangler stedvis isolasjon mot 1. etasje i knevegg. Registrerer antydning til muselort i

knevegg. Det er utført sikring mot skadedyr av byggmester.

Konsekvens/tiltak:

Anbefaler og jevnlig kontroller takgjennomføring for eventuelle lekkasjer eller kondensdråper.

Anbefaler å komplettere isolasjon mot 1. etasje.

Vinduer - 3:

Midthengslede Velux takvinduer mot vest, montert i 1999. Vinduene har 2-lags glass og luftefunksjon i toppkarm. Utvendig prefabrikkerte beslag tilpasset taktekking, plassbygde foringer og listverk. Årstall: 1999 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket. Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå. Bunnforing er satt ca 90 grader mot karm, bunnforing anbefales satt i lodd for bedre luftstrømming over glass, fare for kuldebro og kondensering. Registrerer noe værslitte karm. Fuktpåkjent vindusrammer.

Konsekvens/tiltak:

Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes. Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer. Det må foretas lokal utbedring. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. I perioder med vedvarende snø på taket og lave utetemperaturer krever dette at vinduene holdes fri for snø og is, dette for å unngå snøsmelting, isdannelser og vannlekkasjer. Oppgradering av takvindu må påregnes

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass stemplet 1986 og 1993.

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik:

Registrerer noe malingsavskalling for vindu på vaskerom. Enkelte vinduer har overmalt pakninger samt sitter litt i karm.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.

Tiltak:

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

Dører - 2:

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass. Årstall: 2005 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Registrerer en skade i skyvekarm ved skyvedørlås som er montert på fastdel.

Konsekvens/tiltak:

Overflater:

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malt trepanel, ubehandlet trepanel, fabrikkmalte MDF plater og malerstrie. Innvendige tak har malte plater.

Overflater er jevnlig oppgradert fra 2005 til 2025. Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Registrerer bruksslitasje på overflater som blant annet bruksmerker i parkett og merker etter tidligere oppheng på vegger og tak.

Konsekvens/tiltak:

Dette er normal visuell bruksslitasje og krever ikke noen tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller er av betongdekke i 1. etasje med tilfarere lagt på grovstøp på oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

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

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

Registrere planavvik på gulv fra pipe mot trapp på 15 mm innenfor 2 meter.

Konsekvens/tiltak:

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

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2:

Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Måler planavvik på 15 mm gjennom hele soverommet mot sør/vest. Måler totalt 25 mm plannavik gjennom hele 2. etasje. Registrerer antydning til knirk i gang.

Konsekvens/tiltak:

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

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Boligen har elementpipe. Det er montert ny vedovn og rehabilitert innvendig piperør i 2025.

Vurdering av avvik:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er ikke montert ubrennbar plate under feierluke.

Konsekvens/tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Anbefaler og montere en ubrennbar plate under feierluke på stue for å lukke avviket

Innvendige trapper:

Boligen har malt tretrapp med eik trinn samt opptrinn.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er avvik:

Registrerer noe maling inn på opptrinn. Noen hakk etter bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

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

Tiltak:

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Noen dører tar i karm og trenger noe justering. Registrerer noe rettningsavvik på enkelte dørblad samt noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak:

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

1. ETASJE > BAD: Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i fuger. Fall til sluk er mindre en referansepunkt som er 25 mm. Det er ikke kjent om membran er ført opp under dørterskel pga påmontert eiklist som er fuget mot gulvfliser. Registrerer noe bruksvann renner ut mot toalett. Noe fuktsvelling på foringer til dør nede ved flisegulvet.

Konsekvens/tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Anbefaler og gjøre tiltak for å unngå bruksvann trekker ut på gulv.

1. ETASJE > BAD: Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner. Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Registrerer noe riss i overflaten på begge servanter.

Innebygget sisterner til toalett uten synlig dreneråpning. Ukjent om tettesjikt er ført bak sisterner.

Konsekvens/tiltak:

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer. Det er ikke behov for utbedringer av svbik, men anbefaler jevnlig observasjon.

1. ETASJE > VASKEROM: Overflater vegger og himling:

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Registrerer noe bruksslitasje på veggoverflater. Det mangler sokkellist under våtromsplater.

Konsekvens/tiltak:

Anbefaler oppgradering av overflater pga alder samt fare for fuktopptrekk i underkant av plater pga manglende sokkellister.

1. ETASJE > VASKEROM: Overflater Gulv:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Vaskerommet har høy overrenningskant mot tilstøtende rom, men fall på selve gulvet er fra 5-10 mm og er mindre enn krav til fall på gulv.

Tettesjikt er oversteget forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Våtrommet fungerer med dette avviket. Anbefaler oppgradering av gulvoverflater pga alder.

1. ETASJE > VASKEROM: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk. Det er montert våtromsbelegg som er ført ned under slukens klemring.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Tettesjikt og slukløsning er over 28 år og har oversteget forventet brukstid. Registrerer noe fargenyanser på våtromsbelegg.

Registrerer tørr sluk på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Tettesjikt og slukløsning har oversteget forventet brukstid og anbefales oppgradert. Anbefaler og fylle sluk med vann for å unngå kloakkluft.

2. ETASJE > BAD: Overflater vegger og himling:

Veggene har malte plater. Taket har malt panel. Eier opplyser at vegger er overflatebehandlet i 2014 med våtromsmaling.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Veggoverflater fra byggeår som er overflatebehandlet med våtromsmaling fra 2014.

Det mangler sokkellister under veggplater.

Konsekvens/tiltak:

Anbefaler oppgradering av overflater pga alder samt fare for fuktopptrekk i underkant av plater pga manglende sokkellister.

2. ETASJE > BAD: Overflater Gulv:

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 34 mm fra topp belegg ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Måler lokalt godt fall til sluk, men for resterende gulv er fall til sluk rundt 5 mm.

Konsekvens/tiltak:

Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet. Våtrommet fungerer med dette avviket. Anbefaler og oppgradere gulvoverflater pga alder på tettesjikt

2. ETASJE > BAD: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk. Det er montert våtromsbelegg som er ført ned under slukens klemring.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Slukløsning og tettesjikt er over 28 år og har oversteget forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut,

men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Slukløsning og tettesjikt har oversteget forventet brukstid og anbefales oppgradert.

2. ETASJE > BAD: Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Eldre sanitærutstyr med noe brukssitasje.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber i all hovedsak i boligen, for bad i 1. etasje er det montert rør i rør i 2005. Det er besiktiget i rørskap

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsrør er over 25 år og over halvparten av brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak:

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

Varmesentral:

Det er installert varmepumpe luft til luft. Årstall: 2007 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Luft til luft varmepumpe er over 15 år samt det er ikke utført service i senere tid.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Andre tiltak:

Anbefaler og utføre service på varmepumpe samt undersøke om varmesentral er brannsikret.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder på 270 liter er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Forventet levetid på varmtvannstanker er på ca 20 år.

Konsekvens/tiltak:

Bereder har oversteget forventet brukstid, det må forventes oppgradering av bereder.

Fuktsikring og drenering:

Dreneringen er fra 1986.

Vurdering av avvik:

Der enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak:

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

Boligen har støpt plate på mark. Det er ikke registrert avvik som tyder på at det må utføres tiltak på befaringsdagen. Drenering er fra byggeår, det anbefales og kontrollere drenering jevnlig.

Grunnmur og fundamenter:

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

Vurdering av avvik: Det er påvist andre avvik:

Registrerer riss i mur mellom hovedmur og påbygg mot sør/øst.

Konsekvens/tiltak:

Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling. Anbefaler og sikre riss mot vanninntrengning og videre frostsprengning for å lukke avviket.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Utvendig vann og avløpsrør er over 25 år og over halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Forstøtningsmurer:

Forstøtningsmurer er av tørrmurt betongstein.

Vurdering av avvik:

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Det mangler rekkverk på en liten strekning på forstøtningsmur mot nord/øst i grense mot nabo der høyde fra topp forstøtningsmur er over 50 cm samt hardt underlag.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres. Det må monteres rekkverk for å lukke avviket. Dette må avtales med nabo.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Vannlekkasje fra rør, bad 2. etg. Fuktskade vindu, bad 1. etg. Fuktskade etter vannsøl nederst på dør/list bad 1. etg.

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

Beskrivelse: Vassbord inn mot friområde samt list som levegg var festet i ble revet av under uvær. Begge deler utbedret av Ystgård bygg.

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

Beskrivelse: Påvist sprekk i pipe, ilagt fyringsforbud mai 2025 etter branntilsyn. Avtale om renovering av pipe er gjort - dette vil derfor være utbedret før overtakelse.

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

Beskrivelse: Hadde sannsynligvis mus i garasjen et år (2019) i forbindelse med at det ble oppbevart fuglemat/solsikkefrø der. Ingen tegn til dette ellers.

Pkt. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja

Beskrivelse: Zaptec elbil-lader innstallert 2024

Tilleggs kommentar:

Ytterdør kan være vanskelig å låse opp dersom nøkkel står i på innsiden. Ugressikring under heller ved platting/dukkestue er litt dårlig, her må det lukes eller sprøytes.

Innhold

2. Etasje: Gang, kontor, 3 soverom, loftstue, bad og bod

1. etasje: Entré, bad, vindfang, vaskerom, bod, kjøkken, stue og soverom

Standard

UTVENDIG:

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå. Renner, nedløp og takbeslag av metall, med avløp til grunnen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass stemplet 1986 og 1993. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass stemplet 2010 og 2014 på entre, kjøkken og soverom 1. etasje. Det er montert ett malt trevindu med 3-lags glass stemplet 2024 på bad 1. etasje. Midthengslede Velux takvinduer mot vest, montert i 1999. Vinduene har 2-lags glass og luftefunksjon i toppkarm. Utvendig prefabrickerte beslag tilpasset takteking, plassbygde foringer og listverk. Det er montert en fabrikk malt bytterdør med integret 3-lags glass stemplet 2014 til vindfang mot vest. Det er montert en fabrikk malt hovedyttrdør med integrert 2-lags glass stemplet 2010 til entre mot nord. Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass. Markterrasse mot nord/vest. Terrassebord av Royal impregnert materiale. Markterrasse mot sør/øst. Terrassebord av Royal impregnert materiale

INNENDIG:

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malt trepanel, ubehandlet trepanel, fabrikkmalte MDF plater og malerstrie. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke i 1. etasje. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Nytt innvendig røykrør og ny vedovn i 2025. Boligen har malt tretrapp med eik trinn samt opptrinn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM:

Bad:

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Det er plastsluk, synlig banemembran ført ned under slukens klemring med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Vaskerom:

Vaskerom er fra byggeåret. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Det er plastsluk. Det er montert våtromsbelegg som er ført ned under slukens klemring.

Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i

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

Bad:

Baderom fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket har malt panel. Eier opplyser at vegger er overflatebehandlet i 2014 med våtromsmaling. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 34 mm fra topp belegg ved dørterskel. Det er plastsluk. Det er montert våtromsbelegg som er ført ned under slukens klemring.

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og stekeovn. Antydning til litt bruksslitasje skapdør ved servant, ut over kommenterte skapdør er det ikke registrert noen avvik. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av kobber i all hovedsak i boligen, for bad i 1. etasje er det montert rør i rør i 2005. Det er besiktiget i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Boligen har balansert ventilasjon.

Montert ny motor til Villavent mekanisk avtrekk i 2024. Det er installert varmepumpe luft til luft.

Varmtvannsbereder på 270 liter er plassert på vaskerom. Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom 1. etasje. Det er montert brannvarslere i hver etasje og brannslukningsapparat i hver etasje.

TOMTEFORHOLD:

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1986. Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur. Forstøtningsmurer er av tørrmurt betongstein.

Relativt flat tomt med belegningstein på gårdsplass der det er lagt ned Aquadren for å lede bort overflatevann samt mot begge innganger i 1. etasje. Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

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

Modernisering Overflatebehandling/maling stue, vaskerom, soverom 1. etg., deler av soverom 2. etg, samt bad i 2. etg - 2014

Modernisering Bytte av vinduer på kortsiden inn mot friområdene. Ny inngangsdør på verandasiden. Satt inn ventil i yttergang. - 2015

Modernisering Hus malt/byttet farge med Optimal maling. Utbedring etter vannskade bad 2. etg. Utbedring tak kjøkken og vegg loftstue. - 2016

Modernisering Garasje malt/byttet farge med Optimal maling. Oppgradering uteområde med bygging av to plattinger med royalimpregnert materiale, steinheller og persienne - 2017

Modernisering Bytte av strømmåler. Se samsvarserklæring - 2018

Modernisering Maling av dukkestua. Overflatebehandling/maling soverom/kontor 2. etg. Bytte av blandedbatteri kjøkken. Bytte av spotter på kjøkken. - 2019

Modernisering Ny avtrekksvifte kjøkken. Overflatebehandling/maling soverom første etg. - 2020

Modernisering Overflatebehandling/maling – deler av soverom til høyre mot veien 2. etg. Overflatebehandling/maling loftstue. - 2021

Modernisering Overflatebehandling/maling soverom til venstre mot veien 2. etg. Bytte av termostat – bad 1. etg. Bytte tv/internettleverandør/hjemmesentral med installasjon. - 2023

Modernisering Overflatebehandling/maling loftsgang, trappegang, trapp og gelender. Bytte av utelys. Bytte av vindu på bad 1. etg. El-tilsyn. Retting av påviste avvik. Lagt til flere uttak/stikkontakt ved kontorplass loftstue. Renoverte Villavent/ ny motor. Instalert el-bil lader. Overflatebehandling/maling – spisestuedel av stue 1. etg. - 2024

Modernisering Lagt ny overflate med kontaktplast/selvklebende fliser på gulv i loftsgangen. Bytte av vassbord på huset – nå vedlikeholdsfritt. Byttet enkelte bord på tram - dukkestue. Overflatebehandling/maling bad 2. etg. Nytt badromsspeil med integrert lys. Overflatebehandling/maling soverom/gjesterom 2. etg.

Overflatebehandling/maling av soverom/kontor 2. etg.

Overflatebehandling/maling av stue 1.etg. Branntilsyn. Montert ny vedovn 1. etasje.

Montert nytt innvendig røykrør i pipe. Montert musesikring i underkant av kledning rundt boligen. - 2025

Tilbygg Tilbygg mot sør/øst. - 1993

Modernisering Renoverte bad i 1. etasje. - 2005

Modernisering Skiftet kjøkkeninnredning og kjøkkenvindu. Monterte ny heve- skyvedør på stue. Satte opp delingsvegg på stort soverom i 2.etasje, etablerte kontor og skyvedørgarderobe. La nytt laminatgolv på loftsgang og et soverom i 2. etasje. - 2006

Modernisering Monterte luft til luft varmepumpe. - 2007

Modernisering Renoverte innvendig trapp. - 2008

Modernisering Belegningstein på gårdsplass. - 2009

Modernisering Montert nytt vindu og ytterdør. Nye laminatgolv/parkett på entrè, vindfang kjøkken og stue. Varmematter på golv av typen Pergo Quickheat på entrè (8 m2), stue og kjøkken (32 m2). - 2010

Modernisering Renoverte sikringsskap. - 2011

Modernisering Nytt golvbelegg på kontor og 2 soverom i 2- etasje - 2012

Parkering

På egen gårdsplass og i garasje

Forsikringsselskap

Storebrand

Polisenummer

6884218

Diverse

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

Det foreligger utbyggingsplaner for areal ved barnehage

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/

Fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Siste feiing: 17.04.24 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse. Siste tilsyn: 28.05.25

Neste tilsyn: 2030. Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.-.

Pålegg fra Brannvesenet Midt IKS er utbedret av eier med at stålrør er etablert

Energikarakter

E

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se

www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 590 000

Kommunale avgifter

Kr 22 078

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460,-kommer i tillegg.

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

Formuesverdi primær

Kr 824 458

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 3 297 832

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 96, bruksnummer 460 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er anmerket fra Brannvesenet Midt IKS ved tilsyn 28.05.2025:

Vedtak om forbud mot bruk:

Begrunnelse for vedtak: Fyringsanlegget har avvik som gjør at brannsikkerheten er svekket.

Dette øker risikoen for at en brann i skorsteinen kan utvikle seg til brann i bygningen.

Disse avvikene ble avdekket:

1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging §§ 6. Beskrivelse av avvik: Det er flere sprekker i innerelement. Skorsteinen holder ikke lengre tetthetskravet sitt. Sprekker i skorsteinenes innerelement kan medføre inntrengning av røykgasser og sotdannelse i isolasjonssjiktet. Sot og røykgasser i isolasjonssjiktet kan medføre røykgass eksplosjon. Flere elementer har sprekke i seg og element over røykrør fra ildsted har flere sprekker. Skorsteinen må rehabiliteres før den kan tas i bruk.

Eier har gitt tilbakemelding på at avviket skal rettes før salg av bolig.

Det er ikke dokumentert til Brannvesenet Midt IKS at dette er utført.

El-rapport: Foreligger en El-rapport fra NTE angående utbedringer etter elkontroll.

Rapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/96/460:

18.07.1986 - Dokumentnr: 6414 - Erklæring/avtale

Diverse rettigheter/påbud i henhold til skjøte/festekontrakt fra kommunen.

23.06.1986 - Dokumentnr: 5229 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:96 Bnr:5

01.01.2018 - Dokumentnr: 149189 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:96 Bnr:460

01.01.2020 - Dokumentnr: 158454 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:96 Bnr:460

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 07.01.1987.

Det er utstedt ferdigattest for garasje datert 15.10.1987.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.01.1987.

Vei, vann og avløp

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

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

Steinkjer kommune har igangsatt en prosess med å nedklassifisere kommunale veier.

Dette innebærer at drifts- og vedlikeholdsansvaret for veiene overlates til brukerne.

Grunnen forblir i utgangspunktet kommunal, men det kan forhandles om eierforhold for hver enkelt vei.

Omklassifisering, både av kommunal vei til privat vei og fra privat til kommunal, vedtas av kommunestyret etter behandling i formannskapet, og etter høring fra berørte grunneiere og brukere av vegen.

Dette er en løpende prosess og man vet derfor ikke pr i dag hvilke veier dette gjelder og hvorvidt dette blir vedtatt. Det tas derfor forbehold om at dagens adkomstvei til denne eiendom blir privatisert og at drifts- og vedlikeholdsansvaret overføres til brukerne av veien. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle endringer/pålegg relatert til dette, herunder risikoen for alle kostnader forbundet med dette.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Lø, datert 06.03.1985 og bebyggelsesplan for Lø, felt F5 datert 08.09.1987 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 590 000 (Prisantydning)

Omkostninger

89 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

91 100 (Omkostninger totalt)

107 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

109 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 681 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 697 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 699 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 91 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprovisjon kr. 39.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 1 875 Vederlag overtakelse
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 000 Utlegg fotograf
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 82 700

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

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

13.06.2025





































Plantegningen er en ikke målbar illustrasjon og avvik kan forekomme.

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



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



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Løsvingen 6, 7712 STEINKJER



STEINKJER kommune



gnr. 96, bnr. 460

Sum areal alle bygg: BRA: 208 m² BRA-i: 177 m²



Befaringsdato: 28.05.2025

Rapportdato: 11.06.2025

Oppdragsnr.: 20757-1192

Referansenummer: UM4289

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52504292



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Vidar Nordgård

Vidar Nordgård

Uavhengig Takstingeniør

vidar.nordgard@norconsult.com

469 78 350



Norconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Godt vedlikeholdt eiendom og bolig, som er blitt betydelig påkostet de siste 20 år.

Enkelte vinduer er fra byggeår og 1993 med noe aldersvekkelser. Vaskerom i 1. etasje og bad i 2. etasje er fra byggeår og oppgraderinger må påregnes.

Det vises forøvrig til kommenterte forhold i rapportens enkeltpunkter.

Enebolig - Byggeår: 1986

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Renner, nedløp og takbeslag av metall, med avløp til grunnen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass stemplet 1986 og 1993. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass stemplet 2010 og 2014 på entre, kjøkken og soverom 1. etasje. Det er montert ett malt trevindu med 3-lags glass stemplet 2024 på bad 1. etasje.

Midthengslede Velux takvinduer mot vest, montert i 1999. Vinduene har 2-lags glass og luftefunksjon i toppkarm. Utvendig prefabrikkerte beslag tilpasset takteking, plassbygde foringer og listverk. Det er montert en fabrikk malt bytterdør med integret 3-lags glass stemplet 2014 til vindfang mot vest. Det er montert en fabrikk malt hovedyttrdør med integret 2-lags glass stemplet 2010 til entre mot nord.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass. Markterrasse mot nord/vest. Terrassebord av Royal impregnert materiale. Markterrasse mot sør/øst. Terrassebord av Royal impregnert materiale. Taktekkingen er av betongtakstein. Taket er besiktiget fra taknivå. Renner, nedløp og takbeslag av metall, med avløp til grunnen. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass stemplet 1986 og 1993. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass stemplet 2010 og 2014 på entre, kjøkken og soverom 1. etasje. Det er montert ett malt trevindu med 3-lags glass stemplet 2024 på bad 1. etasje.

Midthengslede Velux takvinduer mot vest, montert i 1999. Vinduene har 2-lags glass og luftefunksjon i toppkarm. Utvendig prefabrikkerte beslag tilpasset takteking, plassbygde foringer og listverk. Det er montert en fabrikk malt bytterdør med integret 3-lags glass stemplet 2014 til vindfang mot vest. Det er montert en fabrikk malt hovedyttrdør med integret 2-lags glass stemplet 2010 til entre mot nord.

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass. Markterrasse mot nord/vest. Terrassebord av Royal impregnert materiale. Markterrasse mot sør/øst. Terrassebord av Royal impregnert materiale.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malt trepanel, ubehandlet trepanel, fabrikkmalte MDF plater og malerstri. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke i 1. etasje. Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er av trebjelkelag. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har elementpipe. Nytt innvendig røykrør og ny vedovn i 2025. Boligen har malt tretrapp med eik trinn samt opptrinn. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket har himlingsplater. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Det er plastsluk, synlig banemembran ført ned under slukens klemring med ukjent utførelse. Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Vaskerom
Vaskerom er fra byggeåret. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm. Det er plastsluk. Det er montert våtromsbelegg som er ført ned under slukens klemring. Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Vindfang. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

Bad
Baderom fra byggeår. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har malte plater. Taket har malt panel. Eier opplyser at vegger er overflatebehandlet i 2014 med våtromsmaling. Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 34 mm fra topp belegg ved dørterskel. Det er plastsluk. Det er montert våtromsbelegg som er ført ned

Beskrivelse av eiendommen

under slukens klemring.
Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til under 6%.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat.
Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og stekeovn.
Antydning til litt bruksslitasje skapdør ved servant, ut over kommenterte skapdør er det ikke registrert noen avvik.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber i all hovedsak i boligen, for bad i 1. etasje er det montert rør i rør i 2005. Det er besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Montert ny motor til Villavent mekanisk avtrekk i 2024.
Det er installert varmepumpe luft til luft.
Varmtvannsbereider på 270 liter er plassert på vaskerom.
Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom 1. etasje.
Det er montert brannvarsler i hver etasje og brannslukningsapparat i hver etasje.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Dreneringen er fra 1986.
Bygningen har betonggrunnmur. Det er stripefundamenter av betong under grunnmur.
Forstøtningsmur er av tørrmurt betongstein.
Relativt flat tomt med belegningstein på gårds plass der det er lagt ned Aquadren for å lede bort overflatevann samt mot begge innganger i 1. etasje
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

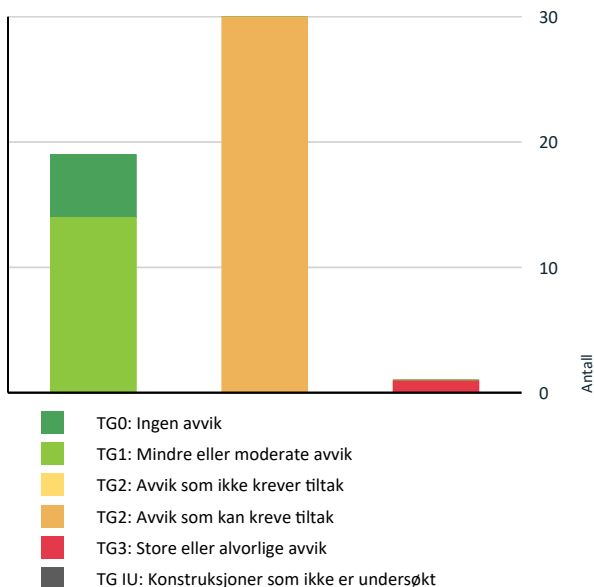
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

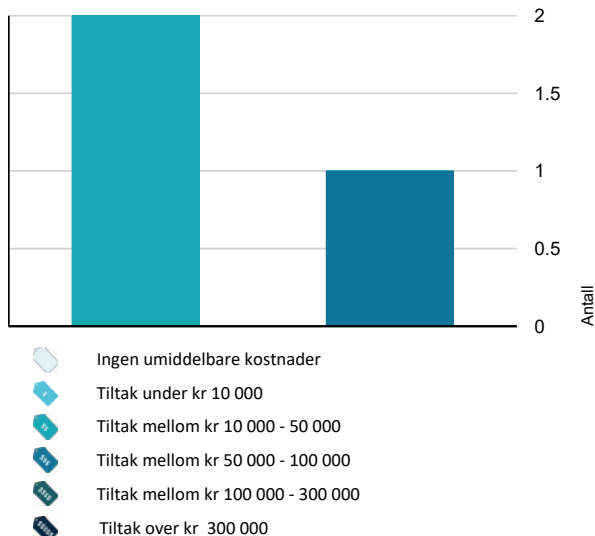
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Bemerk at garasje ikke er tilstandsvurdert iht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse. Tilstandsvurdering av garasje er ikke en del av oppdraget. Lekestue er ikke beskrevet i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det mangler rekkverk på en liten strekning på forstøtningsmur mot nord/øst i grense mot nabo der høyde fra topp forstøtningsmur er over 50 cm samt hardt underlag.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Takteking og undertak er over 30 år og over halvparten av forventet brukstid er passert. Registrerer en del mosegroing samt værslitasje på betongstein.

Undertak er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Malingsavskallinger på vindskier.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

Registrerer noe alderslitt takrenner og nedløp.
Noe avskalling på pipebeslag.
Aldersslitasje på luftehatt.
På byggetidspunktet var det krav til sikring av inngang til boligen. Ytterdør mot nord/vest har taksikring.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Registrerer noe værslitt kledning med stedvis noe malingsavskalling.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
Det er avvik:

Registrerer noe fuktskjold på plate ved mekanisk aggregat, ukjent om fuktskjold kommer fra aggregat eller takjennomføring. Måler tørt trevirke på befaringsdagen.
Mangler stedvis isolasjon mot 1. etasje i knevegg.
Registrerer antydning til muselort i knevegg. Det er utført sikring mot skadedyr av byggmester.



Utvendig > Vinduer - 3

[Gå til side](#)

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Bunnføring er satt ca 90 grader mot karm, bunnføring anbefales satt i lodd for bedre luftstrømming over glass, fare for kuldebro og kondensering.
Registrerer noe værslitte karmmer. Fuktpåkjent vindusrammer.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Registrerer noe malingsavskalling for vindu på vaskerom.
Enkelte vinduer har overmalt pakninger samt sitter litt i karm.



Utvendig > Dører - 2

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrerer en skade i skyvekarm ved skyvedørlås som er montert på fastdel.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrerer bruksslitasje på overflater som blant annet bruksmerker i parkett og merker etter tidligere oppheng på vegger og tak.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

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

Registrere planavvik på gulv fra pipe mot trapp på 15 mm innenfor 2 meter.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

[Gå til side](#)

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

Måler planavvik på 15 mm gjennom hele soverommet mot sør/vest.

Måler totalt 25 mm plannavik gjennom hele 2. etasje.
Registrerer antydning til knirk i gang.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

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

Det er ikke montert ubrennbar plate under feieluke.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det er avvik:

Registrerer noe maling inn på opptrinns. Noen hakk etter bruksslitasje.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Noen dører tar i karm og trenger noe justering.
Registrerer noe rettningsavvik på enkelte dørblad
samt noe bruksslitasje.

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

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

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

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

Avløpsrør er over 25 år og over halvparten av brukstid er passert.

Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Luft til luft varmepumpe er over 15 år samt det er ikke utført service i senere tid.

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

Det er avvik:

Forventet levetid på varmtvannstanker er på ca 20 år.

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

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

Det er påvist andre avvik:

Registrerer riss i mur mellom hovedmur og påbygg mot sør/øst.

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

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

Utvendig vann og avløpsrør er over 25 år og over halvparten av forventet brukstid er passert.

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

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

Det er påvist avvik i fuger.

Fall til sluk er mindre en referansepunkt som er 25 mm. Det er ikke kjent om membran er ført opp under dørterskel pga påmontert eiklist som er fuget mot gulvfliser.

Registrerer noe bruksvann renner ut mot toalett.
Noe fuktsvelling på foringer til dør nede ved flisegulvet.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Registrerer noe riss i overflaten på begge servanter.
Innebygget systerne til toalett uten synlig drenåpning.
Ukjent om tettesjikt er ført bak systerne.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er avvik:

Registrerer noe bruksslitasje på veggoverflater.
Det mangler sokkellist under våtromsplater.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Vaskerommet har høy overrenningskant mot tilstøtende rom, men fall på selve gulvet er fra 5-10 mm og er mindre en krav til fall på gulv.
Tettesjikt er oversteget forventet brukstid.

Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjikt og slukløsning er over 28 år og har oversteget forventet brukstid.
Registrerer noe fargenyanser på våtromsbelegg.
Registrerer tørr sluk på befaringsdagen.

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

Det er avvik:

Veggoverflater fra byggeår som er overflatebehandlet med våtromsmaling fra 2014.
Det mangler sokkellist under veggplater.

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Måler lokalt godt fall til sluk, men for resterende gulv er fall til sluk rundt 5 mm.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Slukløsning og tettesjikt er over 28 år og har oversteget forventet brukstid.

 Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Eldre sanitærutstyr med noe brukssitasje.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

**Byggeår**

1986

Anvendelse

Tidligere takst

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Kommentar

Opplyst i tidligere takstrappport

Tilstandsrapport

Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Overflatebehandling/maling stue, vaskerom, soverom 1. etg., deler av soverom 2. etg, samt bad i 2. etg
2015	Modernisering	Bytte av vinduer på kortsiden inn mot friområdet. Ny inngangsdør på verandasiden. Satt inn ventil i yttergang.
2016	Modernisering	Hus malt/byttet farge med Optimal maling. Utbedring etter vannskade bad 2. etg. Utbedring tak kjøkken og vegg loftstue.
2017	Modernisering	Garasje malt/byttet farge med Optimal maling. Oppgradering uteområde med bygging av to plattinger med royalimpregneret materiale, steinheller og persienne
2018	Modernisering	Bytte av strømmåler. Se samsvarserklæring
2019	Modernisering	Maling av dukkestua. Overflatebehandling/maling soverom/kontor 2. etg. Bytte av blandedbatteri kjøkken. Bytte av spotter på kjøkken.
2020	Modernisering	Ny avtrekksvifte kjøkken. Overflatebehandling/maling soverom første etg.
2021	Modernisering	Overflatebehandling/maling – deler av soverom til høyre mot veien 2. etg. Overflatebehandling/maling loftstue.
2023	Modernisering	Overflatebehandling/maling soverom til venstre mot veien 2. etg. Bytte av termostat – bad 1. etg. Bytte tv/internettleverandør/hjemmesentral med installasjon.
2024	Modernisering	Overflatebehandling/maling loftsgang, trappegang, trapp og gelender. Bytte av utelys. Bytte av vindu på bad 1. etg. El-tilsyn. Retting av påviste avvik. Lagt til flere uttak/stikkontakt ved kontorplass loftstue. Renovert Villavent/ ny motor. Installert el-bil lader. Overflatebehandling/maling – spisestuedel av stue 1. etg.
2025	Modernisering	Lagt ny overflate med kontaktpast/selvklebende fliser på gulv i loftsgangen. Bytte av vassbord på huset – nå vedlikeholdsfritt Byttet enkelte bord på tram - dukkestue. Overflatebehandling/maling bad 2. etg. Nytt baderomsspeil med integrert lys. Overflatebehandling/maling soverom/gjesterom 2. etg. Overflatebehandling/maling av soverom/kontor 2. etg. Overflatebehandling/maling av stue 1.etg. Branntilsyn. Montert ny vedovn 1. etasje. Montert nytt innvendig røykrør i pipe. Montert musesikring i underkant av kledning rundt boligen.
1993	Tilbygg	Tilbygg mot sør/øst.
2005	Modernisering	Renoverte bad i 1. etasje.
2006	Modernisering	Skiftet kjøkkeninnredning og kjøkkenvindu. Montert ny heve- skyvedør på stue. Satte opp delingsvegg på stort soverom i 2. etasje, etablerte kontor og skyvedørgarderobe. La nytt laminatgulv på loftsgang og et soverom i 2. etasje.
2007	Modernisering	Montert luft til luft varmepumpe.
2008	Modernisering	Renoverte innvendig trapp.
2009	Modernisering	Belegningstein på gårdsplass.
2010	Modernisering	Montert nytt vindu og ytterdør. Nye laminatgulv/parkett på entrè, vindfang kjøkken og stue. Varmematter på gulv av typen Pergo Quickheat på entrè (8 m2), stue og kjøkken (32 m2).
2011	Modernisering	Renoverte sikringsskap.
2012	Modernisering	Nytt golvbelegg på kontor og 2 soverom i 2- etasje.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av betongtakstein. Taket er besikket fra taknivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Tilstandsrapport

- Taktekingen har mose og slitasje på grunn av elde.

Taktekking og undertak er over 30 år og over halvparten av forventet brukstid er passert.

Registrerer en del mosegroing samt værslitasje på betongstein.

Undertak er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Malingsavskallinger på vindskier.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler og fjerne mose på tak som lokal utbedring.

Taktekking og undertak nærmer seg utskifting.

TG 2 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og takbeslag av metall, med avløp til grunnen.

Vurdering av avvik:

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

Registrerer noe alderslitt takrenner og nedløp.

Noe avskalling på pipebeslag.

Aldersslitasje på luftehatt.

På byggetidspunktet var det krav til sikring av inngang til boligen. Ytterdør mot nord/vest har taksikring.

Konsekvens/tiltak

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

Takrenner må jevnlig kontrolleres mot lekkasjer.

Det må påregnes noe oppgradering av pipebeslag og luftehatt.

Anbefaler og montere snøfanger på alle takflater med tanke på personsikkerhet, men er ikke et krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Veggkonstruksjon

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

Det bemerkes at boligens hovedkonstruksjoner ikke er varmeisolert etter dagens krav og spesifikasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepener.

Registrerer noe værslitt kledning med stedvis noe malingsavskalling.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Anbefaler overflatebehandling av utvendig fasader.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Det bemerkes at boligens hovedkonstruksjoner ikke er varmeisolert etter dagens krav og spesifikasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Registrerer noe fuktskjold på plate ved mekanisk aggregat, ukjent om fuktskjold kommer fra aggregat eller takjennomføring. Målt tørt trevirke på befaringsdagen.

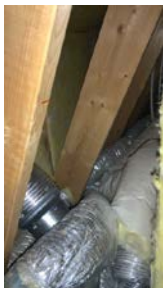
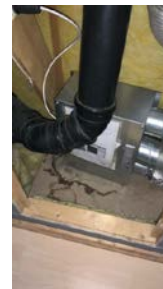
Mangler stedvis isolasjon mot 1. etasje i knevegg.

Registrerer antydning til muselort i knevegg. Det er utført sikring mot skadedyr av byggmester.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler og jevnlig kontrollerer takjennomføring for eventuelle lekkasjer eller kondensdråper.
Anbefaler å komplettere isolasjon mot 1. etasje.



TG 2 Vinduer - 3

Midthengslede Velux takvinduer mot vest, montert i 1999. Vinduene har 2-lags glass og luftfunksjon i toppkarm.
Utvendig prefabrikkerte beslag tilpasset takteking, plassbygde foringer og listverk.

Årstall: 1999

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
- Trevirket i vinduene har stedvis høyt fuktnivå.

Bunnforing er satt ca 90 grader mot karm, bunnforing anbefales satt i lodd for bedre luftstrømming over glass, fare for kuldebro og kondensering.
Registrerer noe værslitte karmmer. Fuktpåkjent vindusrammer.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Belistning/vannbrett må utbedres og overganger tettes.
- Kondensering på enkelte glass har medført fuktskader i treverk som kan medføre utskiftningsbehov av enkelte vinduer.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

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

Oppgradering av takvindu må påregnes.



TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass stemplet 1986 og 1993.

Vurdering av avvik:

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

Registrerer noe malingsavskalling for vindu på vaskerom.
Enkelte vinduer har overmalt pakninger samt sitter litt i karm.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass stemplet 2010 og 2014 på entre, kjøkken og soverom 1. etasje.
Det er montert ett malt trevindu med 3-lags glass stemplet 2024 på bad 1. etasje.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Det er montert en fabrikk malt bytterdør med integrert 3-lags glass stemplet 2014 til vindfang mot vest.
Det er montert en fabrikk malt hovedyttrdør med integrert 2-lags glass stemplet 2010 til entre mot nord.

Årstall: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører - 2

Bygningen har skyvebalkongdør i malt tre med 2-lags glass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer en skade i skyvekarm ved skyvedørlås som er montert på fastdel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Markterrasse mot nord/vest.

Terrassebord av Royal impregneret materiale.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Markterrasse mot sør/øst.

Terrassebord av Royal impregneret materiale.

Årstall: 2017

Kilde: Eier

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malt trepanel, ubehandlet trepanel, fabrikkmalte MDF plater og malerstrie. Innvendige tak har malte plater.

Overflater er jevnlig oppgradert fra 2005 til 2025.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer bruksslitasje på overflater som blant annet bruksmerker i parkett og merker etter tidligere oppheng på vegger og tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dette er normal visuell bruksslitasje og krever ikke noen tiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke i 1. etasje med tilfarere lagt på grovstøp på oppholdsrom.

Vurdering av avvik:

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

Registrere planavvik på gulv fra pipe mot trapp på 15 mm innenfor 2 meter.

Konsekvens/tiltak

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

Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller mellom 1. og 2. etasje er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Måler planavvik på 15 mm gjennom hele soverommet mot sør/vest.

Måler totalt 25 mm plannavik gjennom hele 2. etasje.

Registrerer antydning til knirk i gang.

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

ⓘ TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Det er montert ny vedovn og rehabilitert innvendig piperør i 2025.

Vurdering av avvik:

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

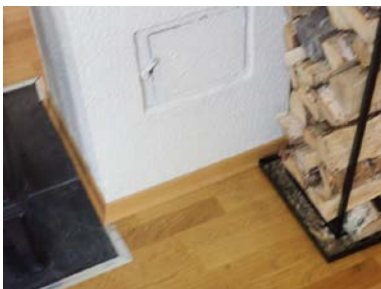
Det er ikke montert ubrennbar plate under feierluke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Anbefaler og montere en ubrennbar plate under feierluke på stue for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



ⓘ TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp med eik trinn samt opptrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det er avvik:

Registrerer noe maling inn på opptrinn. Noen hakk etter bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

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

ⓘ TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Noen dører tar i karm og trenger noe justering.

Registrerer noe rettningsavvik på enkelte dørblad samt noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

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

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Fall til sluk er mindre en referansepunkt som er 25 mm. Det er ikke kjent om membran er ført opp under dørterskel pga påmontert eiklist som er fuget mot gulvfliser.

Registrerer noe bruksvann renner ut mot toalett.

Noe fuktsvelling på foringer til dør nede ved flisegulvet.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler og gjøre tiltak for å unngå bruksvann trekker ut på gulv.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk, synlig banemembran ført ned under slukens klemring med ukjent utførelse

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med 2 nedfelte servanter, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2005

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.
- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Registrerer noe riss i overflaten på begge servanter.

Innebygget systerne til toalett uten synlig dreinsåpning. Ukjent om tettesjikt er ført bak systerne.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Ved implementering av innebygget systerne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Det er ikke behov for utbedringer av svbik, men anbefaer jevnlig observasjon.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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



1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Vaskerom er fra byggeåret.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer noe bruksslitasje på veggoverflater.
Det mangler sokkellist under våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler oppgradering av overflater pga alder samt fare for fuktopptrekk i underkant av plater pga manglende sokkellister.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Tilstandsrapport

Vaskerommet har høy overrenningskant mot tilstøtende rom, men fall på selve gulvet er fra 5-10 mm og er mindre en krav til fall på gulv. Tettesjikt er oversteget forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler oppgradering av gulvoverflater pga alder.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Det er montert våtromsbelegg som er ført ned under slukens klemring.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt og slukløsning er over 28 år og har oversteget forventet brukstid.

Registrerer noe fargenyanser på våtromsbelegg.

Registrerer tørr sluk på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

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

Tettesjikt og slukløsning har oversteget forventet brukstid og anbefales oppgradert.

Anbefaler og fylle sluk med vann for å unngå kloakklukt.



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

1. ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD

Generell

Baderom fra byggeår.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.



2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har malt panel.
Eier opplyser at vegger er overflatebehandlet i 2014 med våtromsmaling.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggoverflater fra byggeår som er overflatebehandlet med våtromsmaling fra 2014.
Det mangler sokkellist under veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler oppgradering av overflater pga alder samt fare for fuktopptrekk i underkant av plater pga manglende sokkellister.

2. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har panelovn som varmekilde. Fall mot sluk er målt til 34 mm fra topp belegget ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

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

Måler lokalt godt fall til sluk, men for resterende gulv er fall til sluk rundt 5 mm.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler og oppgraderer gulvoverflater pga alder på tettesjikt.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk. Det er montert våtromsbelegg som er ført ned under slukens klemring.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Slukløsning og tettesjikt er over 28 år og har oversteget forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Slukløsning og tettesjikt har oversteget forventet brukstid og anbefales oppgradert.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant,toalett og badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre sanitærutstyr med noe brukssitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

Det er oppvaskmaskin, komfyr, platetopp, micro og stekeovn.

Antydning til litt bruksslitasje skapdør ved servant, ut over kommenterte skapdør er det ikke registrert noen avvik.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2020

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber i all hovedsak i boligen, for bad i 1. etasje er det montert rør i rør i 2005. Det er besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Avløpsrør er over 25 år og over halvparten av brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.
Montert ny motor til Villavent mekanisk avtrekk i 2024.

TG 2 Varmesentral

Det er installert varmepumpe luft til luft.

Årstall: 2007

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Luft til luft varmepumpe er over 15 år samt det er ikke utført service i senere tid.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- Andre tiltak:

Anbefaler og utføre service på varmepumpe samt undersøke om varmesentral er brannsikret.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 270 liter er plassert på vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Forventet levetid på varmtvannstanker er på ca 20 år.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bereider har oversteget forventet brukstid, det må forventes oppgradering av bereder.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom 1. etasje.

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

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Reinstallasjon bad 2005.

El-innstallasjon nytt kjøkken 2007.

El-kabler i vegg, komplettering ny gang stikk til gulvvarme og ny kurs til denne 2010.

Renovert sikringsskap 2011.

Inntak og sikringsskap

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

Nei

Generell kommentar

El-kontroll samt lukket avvik utført 2024.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er montert brannvarslere i hver etasje og brannslukningsapparat i hver etasje.

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

Nei

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

Nei

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

Nei Boligen har montert seriekoblede røykvarslere, totalt 4 stk.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Tilstandsrapport

Dreneringen er fra 1986.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

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

Boligen har støpt plate på mark. Det er ikke registrert avvik som tyder på at det må utføres tiltak på befaringsdagen.

Drenering er fra byggeår, det anbefales og kontrollere drenering jevnlig.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Registrerer riss i mur mellom hovedmur og påbygg mot sør/øst.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Anbefaler og sikre riss mot vanninntrengning og videre frostsprengning for å lukke avviket.

TG 3 Forstøtningsmurer

Forstøtningsmurer er av tørrmurt betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Det mangler rekkverk på en liten strekning på forstøtningsmur mot nord/øst i grense mot nabo der høyde fra topp forstøtningsmur er over 50 cm samt hardt underlag.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Det må monteres rekkverk for å lukke avviket. Dette må avtales med nabo.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 0 Terrengforhold

Relativt flat tomt med belegningstein på gårdsplass der det er lagt ned Aquadren for å lede bort overflatevann samt mot begge innganger i 1. etasje

Årstall: 2009

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Tilstandsrapport



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1986. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1986. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Utvendig vann og avløpsrør er over 25 år og over halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Biloppstillingsplass og lager rom.

Byggeår

1987

Kommentar

Opplyst i tidligere takstrapport

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasjen har støpt grunnmur, støpt golv på grunn og oppstøpte sokler for yttervegger av bindingsverk. Utlektet og kledd med liggende kledning.

Plassbygde, selvbærende takstoler. Opplektet og tekket med betongtakstein. Renner og nedløp av metall. Vindskier og dekkbord av tre.

Garasjevinduer med enkelt glass. Adkomst via dør og leddheiseport med profilerte portblad. Elektrisk, fjernstyrt portåpner. Enkel elektrisk installasjon.

Garasjen har uttrekt tak mot mot sørøst med plass til hensetting, betongheller på bakken i dette området. I et hjørne av garasjen er det satt opp to delingsvegger for et verktøyrom.

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

**Tilbygg / modernisering**

2017 Modernisering Byttet farge og malt utvendig overflater med Optimal maling

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

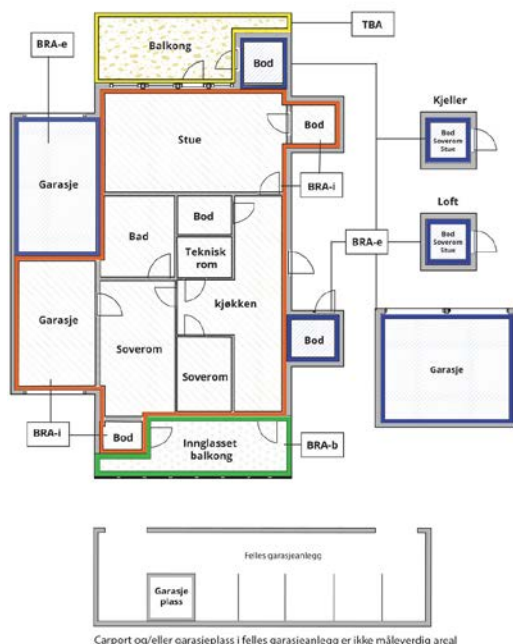
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje	106			106	20		106
2. Etasje	71			71		30	101
SUM	177				20	30	207
SUM BRA	177						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Entré, Bad, Vindfang, Vaskerom, Bod, Kjøkken, Stue, Soverom		
2. Etasje	Gang, Kontor, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Loftstue, Bad, Bod		

Kommentar

Deler av 2. etasje har lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det er utført noe el-arbeid og enklere oppgraderinger som omhandler bytte av vassbord og byttet vindu på bad i 1. etasje.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		31		31		8	39
SUM		31				8	39
SUM BRA	31						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje med biloppstillingsplass, Bod	

Kommentar

Uttrekk tak med lav himlingshøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	172	5
Garasje	0	31

Kommentar

Garasje

Garasje med en stk bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.5.2025	Vidar Nordgård	Takstingenør
	Hanne Reitan Øksnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	96	460		0	428.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Løsvingen 6

Hjemmelshaver

Øksnes Hanne Reitan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Lø i et etablert boligfelt utbygd i perioden 1984 - 1986. Kort veg til skole, barnehage, idrettsanlegg og turterreng. Ca 2 km til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane etc.
På eiendommen ligger en enebolig i 1,5 etasje. Hovedinngang i 1. etasje mot nord, biinngang i 1. etasje mot vest. Utgang til terrasse fra stue i 1. etasje. På eiendommen står og en frittstående garasje samt en dukkestue.
Dukkestuen er ikke inspisert og omtales ikke nærmere i rapporten.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Relativt flat tomt med belegningstein på gårdsplass samt mot begge innganger i 1. etasje, god plass til parkering.
Opparbeidet hage med plenarealer og beplantninger.
Lave tørrmurte forstøtningsmurer i tomtegrense mot øst og vest. Mot sør grenser eiendommen mot et friområde.
Utsikt hovedsaklig mot sør og sørvest utover omkringliggende bebyggelse Offenåsen, Stigem og Henning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
400 000	2020	Opphør av samboerskap

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.05.2025		Gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Situasjonskart	28.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	28.04.2014		Gjennomgått		Nei
Eier	28.05.2025		Gjennomgått		Nei
Tidligere takst	25.06.2013		Gjennomgått		Nei
Pristilbud utbedring pipe og ovn	30.05.2025		Gjennomgått		Nei
Rapport el-tilsynet	09.12.2024		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.06.2025	
2	12.06.2025	
3	13.06.2025	
4	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UM4289>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250150	
Selger 1 navn	
Hanne Øksnes	
Gateadresse	
Løsvingen 6	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7712
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	6884218

Document reference: 1708250150

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

Beskrivelse

Vannlekkasje fra rør, bad 2. etg Fuktskade vindu, bad 1. etg Fuktskade etter vannsøl nederst på dør/list bad 1. etg

Initialer selger: HØ

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Vindu bad 1. etg. er byttet. Baderomsdør er saget av nederst for bedre ventilasjon, skadet del er fjernet (Ystgård bygg/Petter Ystgård) Rehabiliter villaventilasjon for bedre ventilasjon og avtrekk (Ystgård bygg/Elpros med innleid blikkenslager) Vannlekasje fra rør på bad i andre etasje i 2016. Rør utbedret av rørlegger, Bygdaservice har utbedret vegg loftstue og tak kjøkken.

Arbeid utført av

Ystgård Bygg, Elpros

Filer

Ystgård bygg.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vassbord inn mot friområde samt list som levegg var festet i ble revet av under uvær. Begge deler utbedret av Ystgård bygg.

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

Beskrivelse

Påvist sprekk i pipe, ilagt fyringsforbud mai 2025 etter branntilsyn. Avtale om renovering av pipe er gjort - dette vil derfor være utbedret før overtakelse.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Hadde sannsynligvis mus i garasjen et år (2019) i forbindelse med at det ble oppbevart fuglemat/solsikkefrø der. Ingen tegn til dette ellers.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av strømmåler, bytte av termostat bad 1. etg., bytte av spotter på kjøkken, bytte av uteromsbelysning, installasjon av el-billader, retting av avvik etter el-tilsyn, se samsvarserklæring/boligmappa. Samsvarserklæring mangler for arbeid utført av NTE.

Arbeid utført av

Elpros, NTE, Elvis elektro

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Eltilsyn 2024. Påviste avvik rettet av Elpros samme år. Villaventilasjon utbedret 2024 av Ystgård bygg/Elpros med innleid blikkenslager

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Zaptec elbil-lader installert 2024

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, tømrerarbeid 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bytte av vass-bord 2025 til vedlikeholdsfritt Reparasjon av le-vegg

Arbeid utført av

Ystgård Bygg

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

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

Document reference: 1708250150

Tilleggskommentar

Ytterdør kan være vanskelig å låse opp dersom nøkkel står i på innsiden. Ugressikring under heller ved platting/dukkestue er litt dårlig, her må det lukes eller sprøytes

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250150

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hanne Øksnes	806a172e2777f652f93a21 c27808e866d02f3ef1	30.05.2025 07:59:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1708250150

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

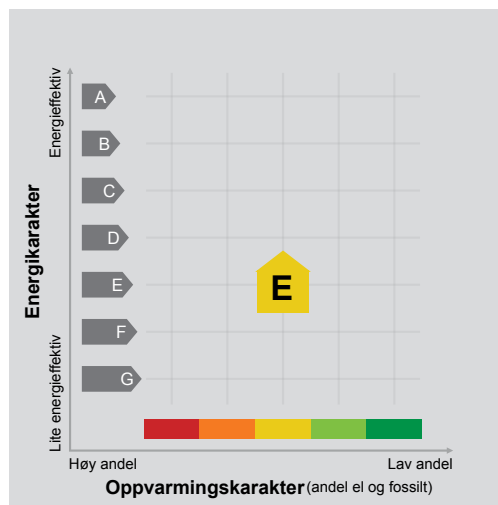
Årstall	Hva er gjort	Hvem gjorde det	Merknad
2014	Overflatebehandling/maling stue, vaskerom, soverom 1. etg., deler av soverom 2. etg, samt bad i 2. etg	Egeninnsats	
2015	Bytte av vinduer på kortside inn mot friområdet Ny inngangsdør på verandasiden Satt inn ventil i yttergang	Byggmester Fagerholt	
2016	Hus malt/byttet farge med Optimal maling	Egeninnsats	
2016	Utbedring etter vannskade bad 2. etg. Utbedring tak kjøkken og vegg loftstue	Rørlegger Bygdaservice (2020)	Ble gjort av firma
2017	Garasje malt/byttet farge med Optimal maling	Egeninnsats	
2017	Oppgradering uteområde med bygging av to plattinger med royalimpregnert materiale, steinheller og persienne	Fundament til platting ble lagt av Bygdaservice Selve plattingene: egeninnsats Persienne: Lunex/Markisemannen	
2018	Bytte av strømmåler	NTE	
2019	Maling av dukkestua	Egeninnsats	
2019	Overflatebehandling/maling soverom/kontor 2. etg	Egeninnsats	
2019	Bytte av blandedbatteri kjøkken	Rørtek	
2019	Bytte av spotter på kjøkken	NTE?	Samsvarserklæring mangler
2020	Ny avtrekksvifte kjøkken	Kjøpt på Elkjøp, satt inn selv	
2020	Overflatebehandling/maling soverom første etg.	Egeninnsats	
2021	Overflatebehandling/maling – deler av soverom til høyre mot veien 2. etg.	Egeninnsats	
2021	Overflatebehandling/maling loftstue	Egeninnsats	
2023	Overflatebehandling/maling soverom til venstre mot veien 2. etg	Egeninnsats	
2023	Bytte av termostat – bad 1. etg.	Elvis Elektro	
2023	Bytte tv/internettleverandør/hjemmesentral med installasjon	I regi av NTE Telekom/altibox	
2024	Overflatebehandling/maling loftsgang, trappegang, trapp og gelender	Egeninnsats	
2024	Bytte av utelys	NTE	Samsvarserklæring mangler, men

			bekreftelse på arbeidet fra NTE foreligger
2024	Bytte av vindu på bad 1. etg	Ystgård bygg	
2024	Eltilsyn		
	Retting av påviste avvik	Elpros	
	Lagt til flere uttak/stikkontakt ved kontorplass loftstue	Elpros	
2024	Renovert Villavent/ ny motor	Elpros med innleid blikkenslager	
2024	Instalert el-bil lader	Elpros	
2024	Overflatebehandling/maling – spisestuedel av stue 1. etg	Egeninnsats	
2025	Overflatebehandling/maling – resten av stue 1. etg	Egeninnsats	
2025	Lagt ny overflate med kontaktplast/selvklebende fliser på gulv i loftsgangen	Egeninnsats	
2025	Bytte av vassbord på huset – nå vedlikeholdsritt	Ystgård Bygg	Ikke mottatt faktura enda
	Byttet enkelte bord på tram - dukkestue		
2025	Overflatebehandling/maling bad 2. etg	Egeninnsats	
	Nytt badromsspeil med integrert lys	Elpros	Ikke mottatt faktura enda
2025	Overflatebehandling/maling soverom/gjesterom samt soverom/kontor 2. etg	Egeninnsats	
2025	Rehabilitering av pipe samt ny rentbrennende ovn	Steinkjer Hytte og varmesenter	
2025	Utbedring i forbindelse med foreløpig takstrappert: Montert ny musesikring i underkant av kledning og etablert snøfanger på verandasiden.	Ystgård Bygg	

ENERGIATTEST



Adresse	Løsvingen 6
Postnummer	7712
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	96
Bruksnummer	460
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10790417
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-133617
Dato	11.06.2025



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

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

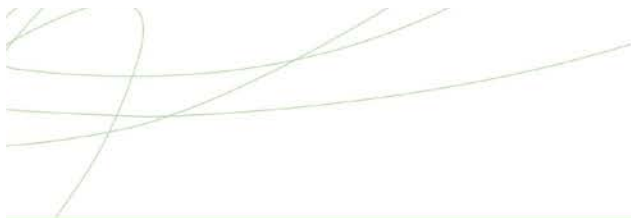
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken 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 energi effektiviserende 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)

- Isolering av gulv mot grunn
- Spar strøm på kjøkkenet

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montering tetningslister

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1986
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 177
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 9: 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 10: 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 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 12: 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 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 15: Slå 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 utendørs

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 23: 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.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 96

Bnr: 460

Adresse: Løvvingen 6

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 263,68	Basert på siste års forbruk	108 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	3 108,24	Basert på siste års forbruk	108 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 505,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 11 846,92		
	25% mva.	Kr. 2 961,73		
	SUM inkl. mva.	14 808,65		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	7 270,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 22 078,65		

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 4821 m3
 Totalt utfakt. forskudd 2025: 45 m3



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 96/460/0/0

Adresse: Løsvingen 6

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp	X	

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	96	Bruksnr:	460	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Løsvingen 6, 7712 STEINKJER						
Dato:	21.05.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

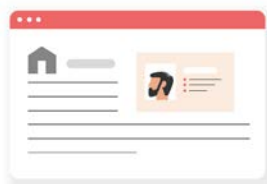
	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	11.06.2024	
Merknader:		



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: ABP1325
Matrikkel: 5006-96/460/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Hanne Øksnes



Adresse:
Løsvingen 6, 7712
STEINKJER

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 6 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Sluttkontroll .pdf	ELPROS AS	Elektriker	2024-10-16
NELFO Samsvarserklæring .pdf	ELPROS AS	Elektriker	2024-10-16
NELFO Risikovurdering R1 .pdf	ELPROS AS	Elektriker	2024-10-16
NELFO Samsvarserklæring .pdf	ELPROS AS	Elektriker	2024-10-16
NELFO Sluttkontroll .pdf	ELPROS AS	Elektriker	2024-10-16
NELFO Risikovurdering R1 .pdf	ELPROS AS	Elektriker	2024-10-16

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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



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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	LØSVINGEN 6	Beregnet areal	428.2
Etablert dato	20.06.1986	Historisk oppgitt areal	429
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	96/460
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	96/460
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	20.06.1986			96/5 (-429), 96/460 (429)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7099171.38	621837.84	0	Ja	428.2	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ØKSNES HANNE REITAN F060378*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	LØSVINGEN 6 7712 7712 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Løsvingen 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7712 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	114 Lø-Figga	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	4 Lø		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	10790417		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	20.10.1993
2	10793718		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.10.1987

1: Bygning 10790417: Enebolig (111), Tatt i bruk 20.10.1993

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	179
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	179
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	28.01.1993	28.01.1993
Igangsettingstillatelse	20.04.1993	18.07.1986
Tatt i bruk	20.10.1993	07.01.1987

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Løvningen 6	H0101	96/460	179	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	71	0	71	0	0	0
H01	1	108	0	108	0	0	0

2: Bygning 10793718: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.10.1987

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	31
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	31
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	12.05.1987	12.05.1987
Igangsettingstillatelse	27.05.1987	27.05.1987
Tatt i bruk	15.10.1987	15.10.1987

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	96/460	-	-	-	-	-
------------	--	---	--------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	31	31	0	0	0



STEINKJER KOMMUNE

Merknader/orientering:

Vi gjør oppmerksom på at det 9 mnd. fra datering av dette brev blir beregnet/justert kommunale avgifter med grunnlag i utvidet bruksareal. Det må betales årsavgifter for vann, kloakk, renovasjon og feiling etter de til en hver tid gjeldende regulativer, som kan fås ved henvendelse til teknisk avdeling.

Dette dokumentet er ikke å betrakte som byggetillatelse. Byggetillatelsesdokument og godkjente tegninger skal avhentes ved ekspedisjonen, KOMPETANSESENTERET, mot framvisning av kvittering for betalt gebyr kr. 1.435,-.

Beløpet bes innbetalt til kemneren i Steinkjer med vedlagte postgiroblankett, eller til bankgirokonto 6415.05.09740, innen en - 1 måned fra dags dato.

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

De bes gi beskjed når byggearbeidet skal igangsettes for kontroll. Vedlagt oversendes skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes returnert i undertegnet stand før byggestart.

Saken refereres i førstkommande bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Hallgrim Brønset
Hallgrim Brønset
bygnings- og oppmålingssjef

Ola Ystad
Ola Ystad
avd.ing.

Vedlegg.

Adresse: Kompetansesenteret

Seilmakergt. 2
7700 STEINKJER

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-45534

STEINKJER KOMMUNE

TEKNISK ETAT

BYGNINGSSJEFEN



Frank Ertsås
Løsvingen 6

7700 STEINKJER

BS871444

JTE/tv

Steinkjer, 12. mai 1987

VEDR. DERES SØKNAD OM BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN AV 14.6.85, NR. 77, FOR EIENDOMMEN "LØSVINGEN 6."

Deres søknad datert: 3.4.87.

Arb. art: Nybygg

Byggets art: Garasje

Bto.gr.areal: 33 m2

Vedtak: Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 29.5.85 - sak 72/85 - (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse på følgende vilkår:

1. Utv. kledning, fargeog taktekking skal være som på bolig.
2. Garasjen plasseres i felles grense med Løsvingen 8, i h.h.t. godkjent reguleringsplan.

Merknader: - Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.
- Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97.
- Skifte av eier eller byggherre før bygg er ferdigstilt, skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

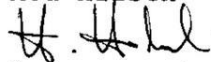
Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022

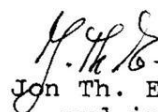
De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes for utstikking og kontroll. ./.. Vedlagt oversendes skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Utstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er returnert hertil i undertegnet stand, samt at den formelle byggetillatelse er mottatt.

Saken refereres i førstkommande bygningsrådsmøte.

Med hilsen



Håkon Holmli
e.f.



Jon Th. Eriksen
avd.ing.

STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN



Frank Ertsås
Løsvingen 6
7700 STEINKJER

Jnr.BS873718

JTE/tv

Steinkjer, den 15.10.87.

FERDIGATTEST FOR GARASJE PÅ LØSVINGEN 6.

Ved kontroll på overnevnte sted 15.10.87 har bygningskontrollen
konstatert at det anmeldte byggearbeid er fullført.

Med dette bekreftes at byggearbeidet er lovmessig utført i samsvar
med byggetillatelse utstedt 12.05.87.

Bygningskontrollen har ingen merknader.

Med hilsen

Håkon Holmli
e.f.

Jon Th. Eriksen
avd.ing.

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022

STEINKJER KOMMUNE

BYGNINGSSJEFEN

BYGNINGS-AVDELINGEN
EIENDOMS-AVDELINGEN
OPPMÅLINGS-AVDELINGEN



Frank Ertsås
Østerås

7700 STEINKJER

J.nr. BS862270

UR/gm

7700 Steinkjer, den 12.6.86

ENEBOLIG PÅ LØSVINGEN 6.

Byggemelding datert 9.5.86 er mottatt. Nabovarsel anses unødvendig (byggelag).

Huset har en grunnflate på 85 m² og skal oppføres i 1 1/2 etasje med redusert fundamentering og 1. etasjes gulv støpt på grunnen. Takvinkel er 34°, knestokk 80 cm.

1. etasje: vindfang, gang, bad med wc, hovedsoverom, vaskerom, kjølerom, stue med trapp og kjøkkenkrok.

loft: gang, bad med wc, 3 soverom, kott.

Med hjemmel i bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 29.5.85 - sak 72/85 - (delegasjon av myndighet) godkjennes byggemeldingen på følgende vilkår:

1. Sanitæranlegget skal av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart.
2. Vaskerom, bad, wc og kjøkken må ventileres over tak.
3. Isolasjon av grunnmur og gulv i 1. etasje utføres etter entreprenørens anbudsbeskrivelse.
4. Garasje må anmeldes særskilt når bygging blir aktuell. Takform, takfall, takteking og utvendig panel må være som for bolig. Forøvrig bør garajen bygges romslig, og snarest mulig, da birom for oppbevaring av sportsutstyr ikke finnes på 1. etasjes plan.

Merknader

Ovneplassering, feieluke og brannmur bør detaljplanlegges i god tid.

Saken refereres i bygningsråd 1. juli.

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes for utstikking og kontroll. ./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Utstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er returnert hertil i undertegnet stand.

Med hilsen

U.R.

Ulf Rossen
bygn.sjef

Gjenpart: Steinkjer Tomteselskap v/ing. Bogfjellmo

STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFE



Frank Ertsås
Løsvingen 6
7700 STEINKJER

Jnr. BS870033

JTE/gm

Steinkjer 7.1.87

FERDIGATTEST FOR ENEBOLIG PÅ LØSVINGEN 6.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted 19.12.86 hvor De selv var til stede.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 (ferdigattest) og kommunestyrets vedtak av 29.5.85 - sak 72/85 (delegasjon av myndighet) - utstedes med dette ferdigattest for ovennevnte bygg.

Med dette bekreftes at byggearbeidet er lovmessig utført i samsvar med byggetillatelse utstedt 12.06.86.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

1. Utvendig trinnløp adkomst er ikke montert.
2. Bod i 2. etasje må ventileres tilstrekkelig.
3. Endel planering med anordning av fall ut fra huset gjenstår.
4. Det må tas spalte i dører til våtrom.
5. Ovn skal ha min. 10 cm avstand til brannmur.
6. Det skal ikke oppbevares brennbart materiale ved feieluke.

Med hilsen

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
avd.ing.

Kopi: Systemforskalling A/S v/E. Ørdal, 7650 Verdal

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022



**STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK AVDELING**

BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Dok.nr.TA882416

Frank Ertsås
Løsvingen 6

7700 STEINKJER

Vår ref.882185/L42/JTE/tv

Steinkjer, 25.04.88

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN - OG BYGNINGSLOVENS § 86 a.
PÅ EIENDOMMEN LØSVINGEN 6, GNR. 96, BNR. 460.**

Det vises til melding vedrørende terrasse/veranda
mottatt av byggesaks- og boligkontoret den 15.4.88.

Byggesaks- og boligkontoret har ingen merknad til det arbeid
som er meldt.

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

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

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr 250,-.

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Ulf Rossen
Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
for Jon Th. Eriksen
avd.ing.



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKS- OG OPPMÅLINGSAVDELINGEN

Frank Ertsås
Løsvingen 6

7700 STEINKJER

Vår ref.
9300288/L42/OY

Reg.nr.
93001390

Dato
28.01.93

**VEDR. BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR
EIENDOMMEN LØSVINGEN 6, GNR. 96, BNR. 460**

Deres søknad mottatt: 28.01.93

Arb. art: tilbygg Byggets art: enebolig Bto.gr.areal: 30 m²

Vedtak:

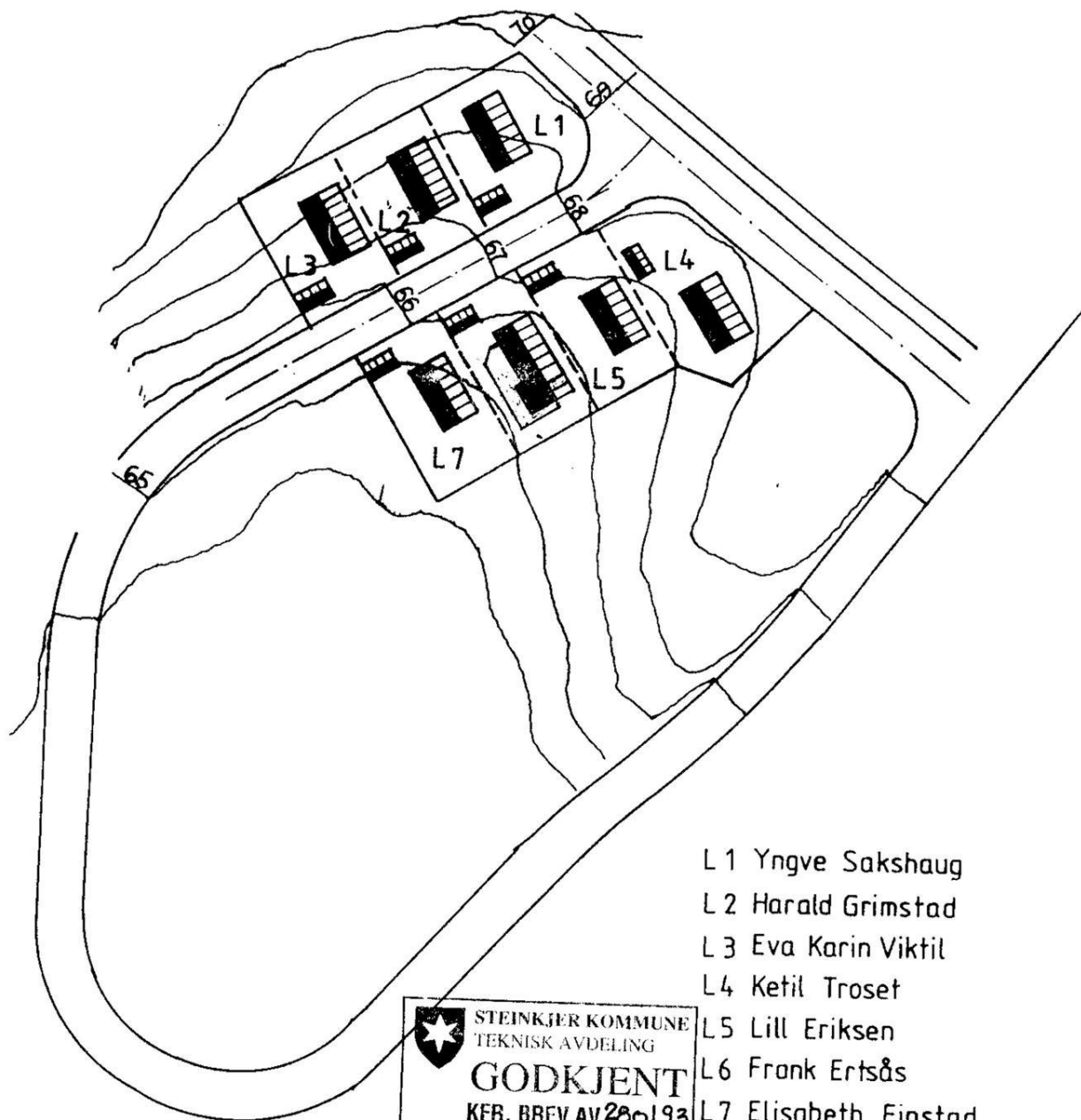
Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 29.06.88 - sak 200/88 (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetninger:

- Naboer er varslet, men de har ikke påført nabovarslet at de ikke har merknader. Det tas derfor forbehold om at det ikke innkommer merknader. Tillatelsen er formelt sett ikke gyldig før 10.02.93.
- Boligen skal ha brannsløkkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Boligen skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken, målt i soverom, er minst 60 db (A) når mellomliggende dører er lukket. Jfr. B.F. kap. 31:4.
- De deler av bygningen som kommer nærmere nabobygg enn 8 m utføres i B-30-konstruksjon og med tett raftkasse.
- Avstand til nabogrense skal være minimum 4 m.

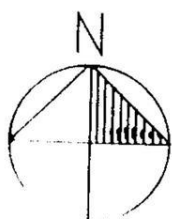
Adresse: Kompetansesenteret

Seilmakergt. 2
7700 STEINKJER

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-45534



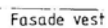
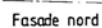
- L 1 Yngve Sakshaug
- L 2 Harald Grimstad
- L 3 Eva Karin Viktil
- L 4 Ketil Troset
- L 5 Lill Eriksen
- L 6 Frank Ertsås
- L 7 Elisabeth Finstad

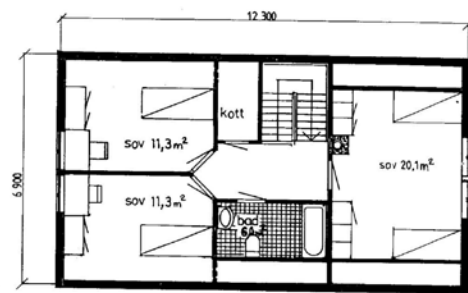


BOLIGPROSJEKT FOR UNGDOM
Steinkjer kommune

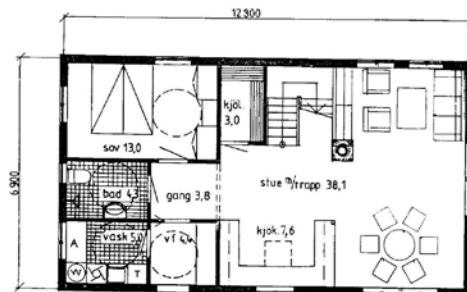
Byggested Lö
Situasjonsplan

målestokk:	dato:	rev.:
1:1000	21.01.85	A
tegn nr:	sign.:	rev dato:
9-85-12	Ha Br.	11.04.86
Ark. MNAL Hallgrim Bremset Bogaveien 134 Tlf (077) 64 070 7700 Steinkjer		

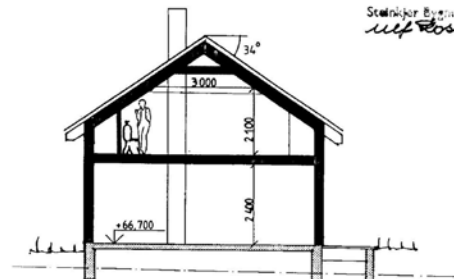
117



Loftetasje 31,4 m² BA



Hovedetasje 78,5 m² BA



Generelt snitt

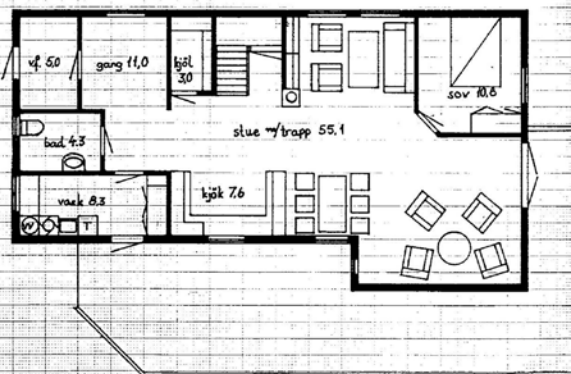
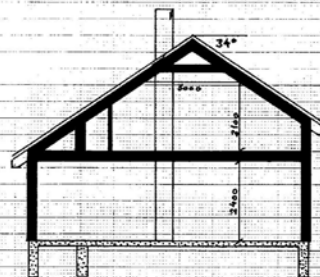
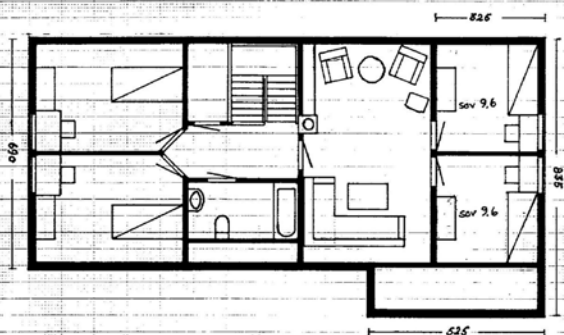
nr. 1/7-80
 ut den 12/10 1980
 vedtatt av 19/10 1980
 Steinkjer Byggesråd
 Alf Rossen

Dørmål:

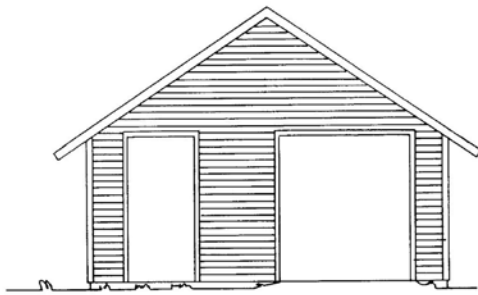
Ytterdør: 10Mx21M
 Kjølrom: 7Mx21M
 Innerdører: 9Mx21M

BOLIGPROSJEKT FOR UNGDOM Steinkjer kommune	målestokk: 1:100	dato: 30.01.86	rev.: A
	tegn nr.: 9-85-24	sign.: H. a. Br.	rev dato: 11.04.86
Byggested Lø Frank Ertsås	L6	Ark. MNAL Hållgrim Bremset Bogavien 134 Tr (0771) 64 070 7700 Steinkjer	

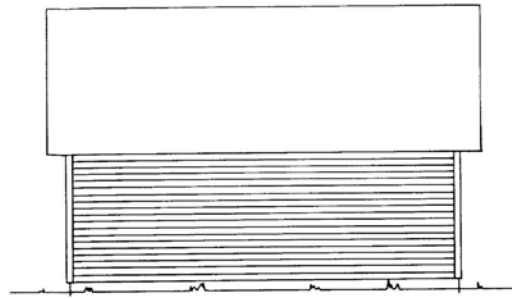




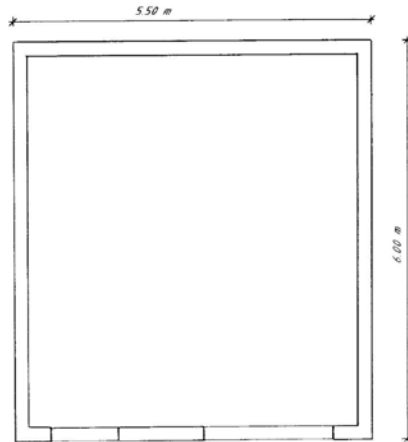
TILBYGG BOLIG LØSVINGEN 6
FRANK ERTSÅS
1:100



FORAN



FRA SIDEN



PLAN, FUNDAMENT

Bygningsskizzen i Plinier
12.5.87

GARASJE	
FRANK ERTSÅS, LØSVINGEN 6	
MÅLSTOKK	1:50
TEGN.	JOE
DATO	17.02.87

Sak nr.

godkjent den

Konf. brev av

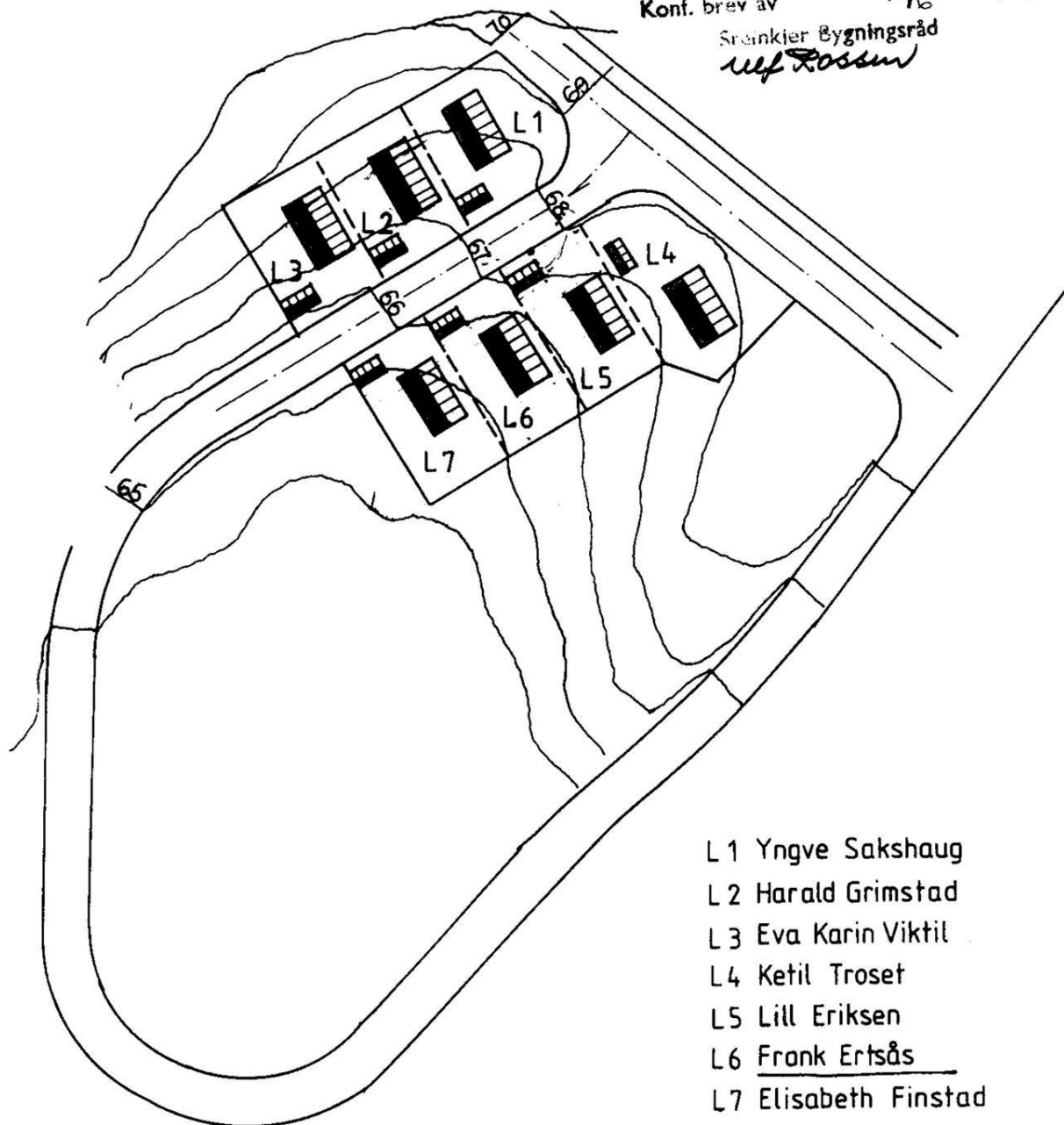
Steinkjer Byggningsråd

ref. Rossen

1 ref. 1/7-86

12/6 1986

12/6 1986



L1 Yngve Sakshaug

L2 Harald Grimstad

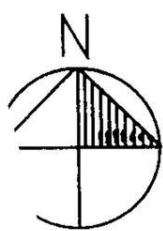
L3 Eva Karin Viktil

L4 Ketil Troset

L5 Lill Eriksen

L6 Frank Ertsås

L7 Elisabeth Finstad



BOLIGPROSJEKT FOR UNGDOM
Steinkjer kommune

Byggested Lö
Situasjonsplan

målestokk:

1:1000

dato:

21.01.86

rev.:

A

tegn.nr:

9-85-12

sign.:

HaBr

rev.dato:

11.04.86

Ark. MNAL

Hallgrim Bremset

Bogaveien 134 Tlf (077) 64 070
7700 Steinkjer



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 21.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	96	Bruksnr.	460	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Løsvingen 6, 7712 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommunedelplaner
- ☒ Bebyggelsesplaner
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	428 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702288	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	428 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702168	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

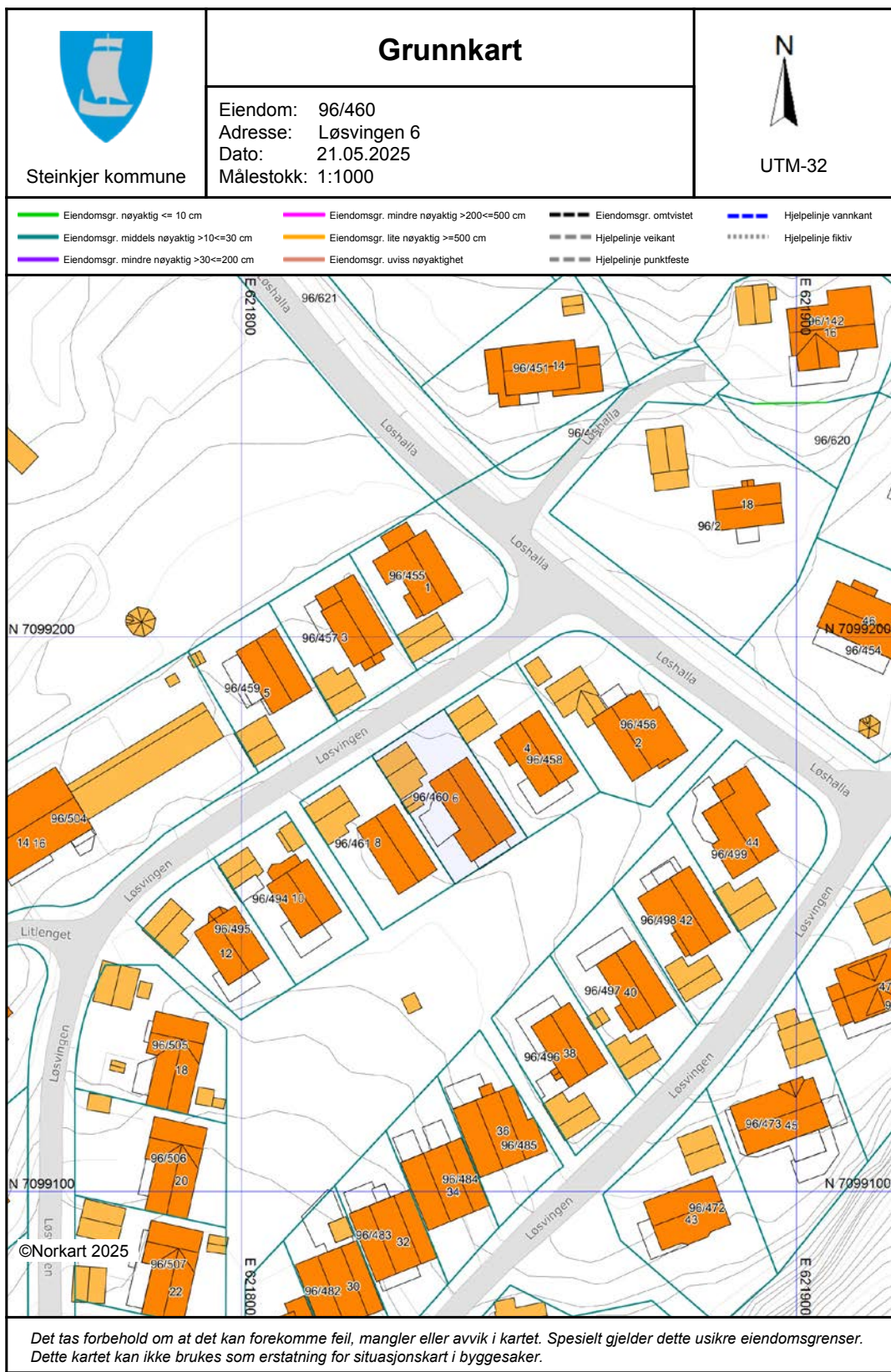
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702288
Navn	Lø
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.03.1985
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/469/1702288_best.pdf

Bebyggelsesplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702168
Navn	Lø, felt F5
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	08.09.1987
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/70/19850306%20168B%20L%c3%b8%20F5.pdf



DAGBOKFØRT

18 JUL 86 06414

SØRENSKRIVEREN I
INDERØY

S K J Ø T E

Steinkjer kommune skjøter og overdrar herved til

Frank Ertsås og Trude Røssempersonnr.;.....

eiendommen...Løsvingen 6..... gnr. 96 , bnr. 460

av boligfeltet LØ F5 for en kjøpesum kr. 48.119,30 som er

avgjort på omforenet måte.

Vedlikehold av stikkledninger fra anboringspunktet og inn til tomten og vedlikehold av avkjørsler, herunder snørydding, påhviler kjøperen av den eller de tomter som betjener seg av disse.

I de tilfeller hvor det går offentlige ledninger over tomten, plikter kjøperen på forlangende å avgi erklæring til Steinkjer kommune som gir kommunen rett til adgang til eiendommen for inspeksjon og vedlikehold. Kjøperen er forpliktet til ikke å bygge på eller beplante ledningstraseen.

Kommunen har rett til å legge fram vann- og kloakkledninger samt elektriske ledninger og/eller kabler over eiendommen. E-verket og Tele-verket er berettiget til å legge kabler uten å yte erstatning herfor.

Den enkelte eier av tomt som er utskilt av samme byggefelt i Steinkjer, er berettiget til å legge stikkledninger for vann, kloakk og overvann over nærliggende tomter fram til hovedledninger etter godkjent plan for stikkledninger og forøvrig etter bygningsmyndighetenes anvisning.

For bebyggelse og utnyttelse av tomten gjelder kommunale vedtekter for feltet, og bygningsrådets bestemmelser. Selgeren overtar intet ansvar dersom reguleringsplan eller vedtekter måtte bli endret.

Kjøperen forplikter seg til å iverksette bebyggelse av tomten innen 2 - to - år etter at tomten er stilt til hans disposisjon. Hvis bebyggelse ikke er iverksatt innen nevnte frist, kan selgeren kreve å få tomten tilbakeført mot å tilbakebetale innbetalt kjøpesum i henhold til kjøpekontrakt med tillegg av innbetalte omkostninger som kan belastes ny kjøper.

Rett gjenpart bekræftet
STEINKJER SPAREBANK



TACBOKBOK

- 2 -

1986/6414/68
1986/6414/68
1986/6414/68

Hvis kjøperen selv ønsker å overdra eller tilbakeføre tomten i ubebygget stand, har selgeren forkjøpsrett til tomten mot slik godtgjørelse som nevnt i foregående avsnitt.

Kjøperens rett til å disponere over tomten trer først i kraft fra skjøtets tinglysingsdato.

Steinkjer, den 02.06.87

Steinkjer kommune, ordføreren

Nabolagsprofil

Løsvingen 6 - Nabolaget Lø/Figga - vurdert av 38 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Figga terrasse Linje 733	7 min 0.6 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	22 min 2 km
Namsos lufthavn	1 t 12 min
Trondheim Værnes	1 t 20 min

Skoler

Lø skole (1-7 kl.) 160 elever, 9 klasser	5 min 0.4 km
Steinkjer skole (1-7 kl.) 342 elever, 21 klasser	5 min 2 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 37 klasser	8 min 3.3 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 293 elever, 17 klasser	9 min 5.3 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	8 min 3.3 km
Mære landbruksskole 165 elever	11 min 11 km

Ladepunkt for el-bil

Recharge Shell Figga	12 min
----------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

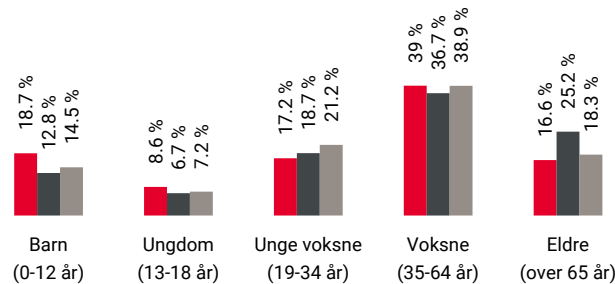
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 80/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Lø/Figga	933	382
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lø barnehage (1-5 år) 77 barn	3 min 0.3 km
Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) 53 barn	20 min 1.7 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 82 barn	22 min 1.9 km

Dagligvare

Kiwi Sannan	18 min
Rema 1000 Sørsia Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	22 min 1.9 km



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

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Støynivået

Lite støynivå 93/100



Trafikk

Lite trafikk 93/100



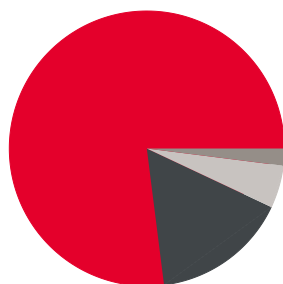
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100

Sport

⚽ Lø skole	5 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill, fotball	0.5 km	
⚽ Sørli IL kunstgress Grong Sparebank	9 min	🚶
Fotball	0.8 km	
🚴 Motus Treningssenter	18 min	🚶
🚴 3T-Steinkjer	23 min	🚶

Boligmasse



77% enebolig
16% rekkehus
2% blokk
5% annet

«Koselige naboar, skule og barnehage i nærheten. Kort vei til butikker og bensinstasjon. Har koselig fellesareal der me treffes med ongene og vaksne kan snakka og kosa seg?»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

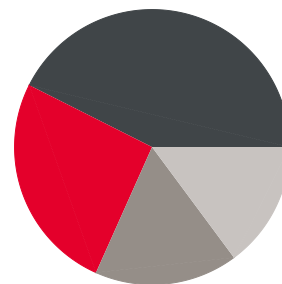
22 min 🚶



Vitusapotek Elgen

21 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder
43% 6-12 år
17% 13-15 år
15% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



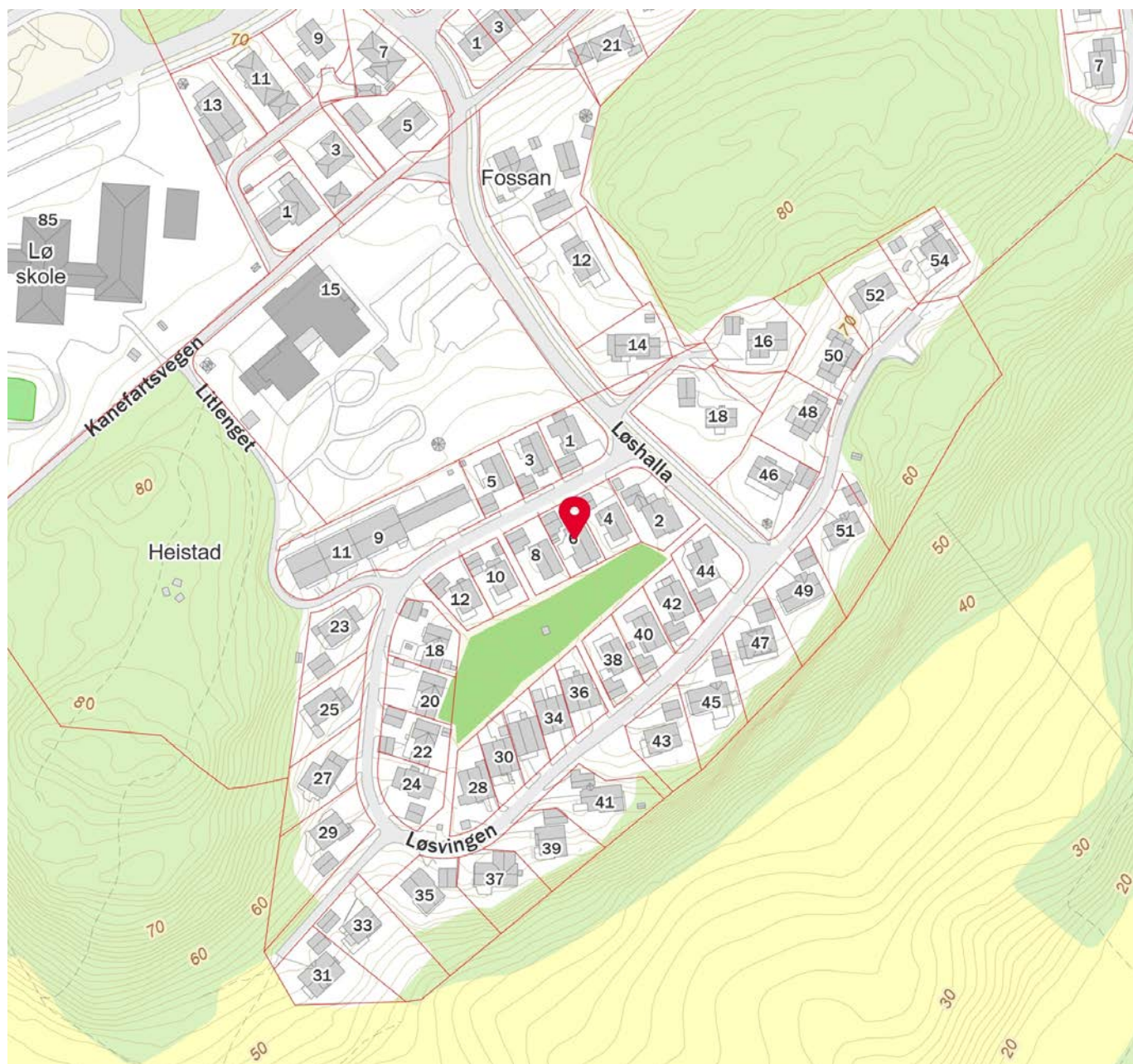
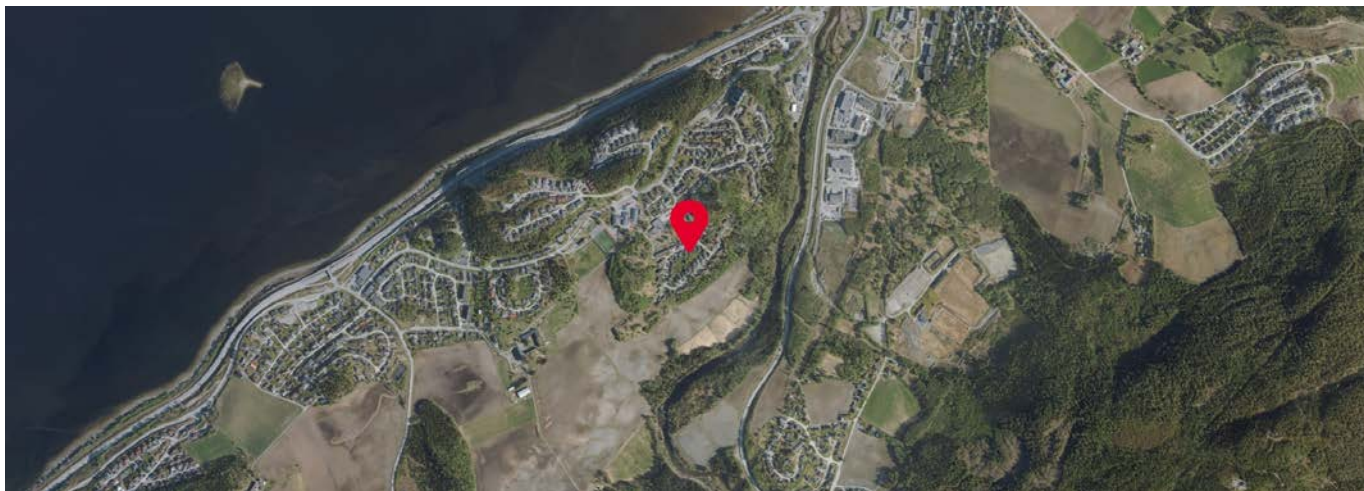
0%

46%

Lø/Figga
Steinkjer
Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	35%	33%
Ikke gift	54%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Løsvingen 6
7712 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre