LOKALMEGLEREN
PARTNERS

ROGNVEGEN 991

INNHOLD

04
Velkommen til Rognvegen 991

06
Nøkkelinformasjon/Megler

22
Beliggenhet

27
Plantegning

31
Eiendommen

40
Tekniske dokumenter

VELKOMMEN TIL

ROGNVEGEN 991

Innholdsrik eiendom beliggende på Vegmo, i Henning. Fra eiendommen er det ca. 15 km Steinkjer sentrum, hvor du finner blant annet: jernbane, forretninger, banker m.m. Ca. 10 km til Mære sentrum med nærbutikk, og 5 km til skole på Skarpnes.

Kvaliteter vi ønsker å fremheve:

- Stor tomt på hele 4734 kvm
- Garasje/verksted
- Bad fra 2022
- 2 kjøkken og 2 stuer
- Eget vaskerom
- Flere muligheter i underetasjen.
- Egen inngang fra begge etasjer.

Velkommen til en hyggelig visning!

ROGNVEGEN 991

Prisantydning	**2 490 000**
Omkostninger	**76 242**
Totalpris	**2 566 242**
P-rom	**157 m2**
Bruksareal	**170 m2**
Soverom	**3**
Bad	**2**
Eierform	**Selveier**
Byggeår	**1976**
Eiet tomt	**4734 m2**

Martine Green

Eiendomsmegler

46 87 38 88 / Martine.Green@partners.no

LOKALMEGLEREN PARTNERS

Jernbanegata 9 L 7650 Verdal

STANDARD

Informasjon fra byggesakskyndig:
Eldre, noe vedlikeholdt eiendom. Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje. Våtrom i sokkel var under sanering ved befaring. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15- 40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Overflater innvendig:
Gulv: Laminat, flis, betong og belegg.
Vegger: Malte/ pussede murvegger, flis, strie og MDF- plater.
Himlinger: Himlingsplater og malt dekke.

Kjøkken i 1. etasje er opplyst fra 2018. Opplyst kjøpt brukt innredning og montert. Med suplering av nye benkeplater. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter. Benkeplater med vask. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Kjøkken i sokkel er opplyst fra 2018. Opplyst kjøpt brukt innredning og montert, med suplering av nye benkeplater. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter. Benkeplater med vask. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap. Integrert koketopp og komfyr.

Badet i 1. etasje opplyst fra 2022. Rommet har gulv med gulvvarme. Gulv er belagt med flis, vegger har flis og himling har plater med innfelte spotter. Innredet med et gulvmontert wc, dusjhjørne med glassvegg og dør og en baderomsinnredning med servant. Mekanisk avtrekk, ingen tilluft. Plastsluk i gulv.

Badet i sokkel er fra byggeåret, revet flisgulv ved befaring. Defekt gulvvarme. Gulv av betong uten flis, vegger har mur og flis og himling har malt dekke. Innredet med en servantinnredning, høyskap og dusjhjørne. Naturlig avtrekk, ingen tilluft. Støpejernsluk i gulv.

Vaskerom i 1. etasje er opplyst fra byggeåret og er tidligere bad, brukes i dag

som et vaskerom. Rommet har gulv med gulvvarme. Gulv er av betong, vegger har malt mur og himling har plater. Innredet med uttak til vaskemaskin og en liten servantinnredning. Naturlig avtrekk, ingen tilluft. Sluk i gulv.

Vaskekjeller er fra byggeåret. Defekt gulvvarme Gulv og vegger har betong/ mur og himling har malt dekke. Innredet med en utslagsvask, uttak til vaskemaskin og en bereder. Naturlig avtrekk, ingen tilluft. Støpejernsluk i gulv.

BELIGGENHET

Eiendom beliggende på Vegmo, ca. 15 km fra kommunesentrum Steinkjer med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.
Ca. 10 km til Sparbu sentrum og Mære sentrum med nærbutikk.

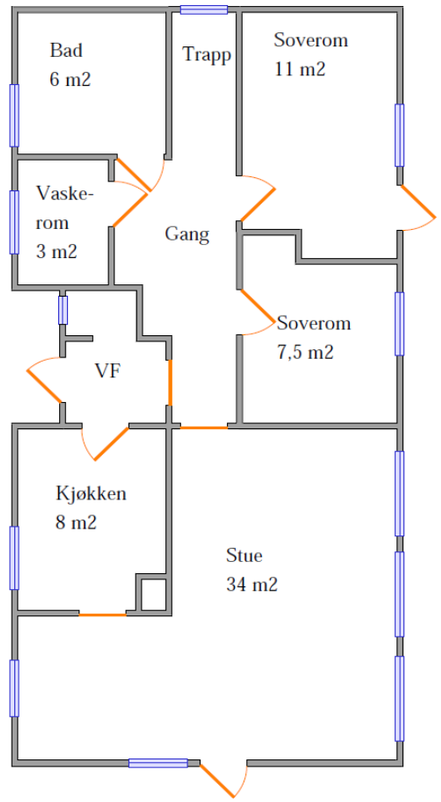
PLANTEGNING

INNHOLD

Boligen inneholder:
1.etasje: Kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, gang, stue, vindfang
Sokkel: Kjøkken, stue, gang, bad, vaskerom, soverom, gang 2, vindfang, trapperom, 2 boder

P-ROM	157 M²
BRA	170 M²

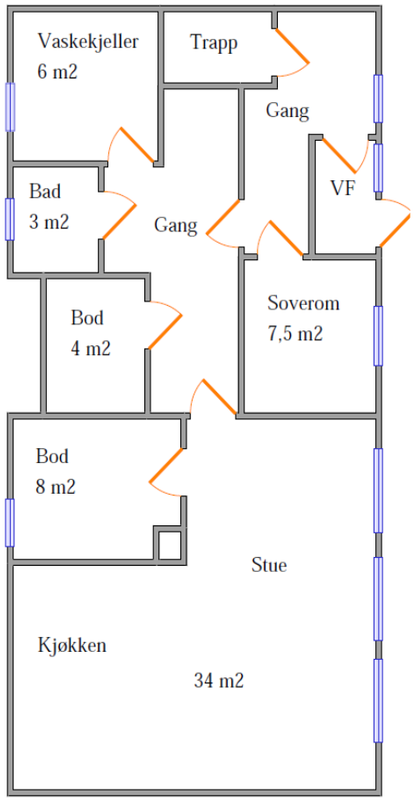
Adresse: Rognvegen 991



TAKST midt
Takst og Eiendom

Skissen er kun ment til å vise planløsningen.
Skissen er ikke målbar og avvik kan forekomme, arealer er kun ca. areal.
Takstingeniør Stian Iversen

Adresse: Rognvegen 991



TAKST midt
Takst og Eiendom

Skissen er kun ment til å vise planløsningen.
Skissen er ikke målbar og avvik kan forekomme, arealer er kun ca. areal.
Takstingeniør Stian Iversen

EIENDOMMEN

Beregnet totalkostnad
2 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
172,- (Pantattest kjøper)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
62 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 490 000,-))
12 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))
---
76 242,- (Omkostninger totalt)
---
2 566 242,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader
Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm og bygg- og innboforsikring i tillegg til opplyste kommunale avgifter. Utgifter til strøm og forsikring varierer ut fra personlig forbruk og ønsker.
Frivillige kostnader som internett, kabel-tv, etc. er ikke oppgitt da disse er valgfrie for kjøper.

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:
Tilstandsgrad 3, TG3: store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Vinduer - 2
Det er avvik:
Påkjente og skadete vinduer i sokkel. Råte i rammer.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Generell > Bad
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Badet er under sanering ved befaring, utett våtrom.
Riss i vegger.
Vindu av glassbyggerstein i våtsonen.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Vaskerom
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Eldre våtrom, må ikke utsettes for direkte vannbelastning.
Ingen synlig membran/ tettesjikt.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Vaskerom
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Oppmeislet gulv for etablering av avløp, tettet med støp.
Riss og sprekker i vegger. Utslag ved fuktsøk, saltutslag.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Det er avvik:
Ingen rekkverk på støttemur og trapp.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsgrad 2, TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
Mose mot altan registrert under snø. Snødekt, med begrenset kontrollmuligheter.
Fuktopptrekk og malingsavskallinger i vindskier.

Utvendig > Nedløp og beslag
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Ingen snøfangere etablert. Bulker/skader i renner.

Utvendig > Veggkonstruksjon
Det er påvist andre avvik:
Soltørket kledning i gavler, trenger vedlikehold.

Utvendig > Vinduer
Det er avvik:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
Det er registrert fuktmerker/malingsavskallinger i vinduskarmer.
Generelle slitasjer. Opplyses om trekk rundt vinduer.
Opplyst at et av tre fastkarmvinduer på stue i 1. etasje er punktert. Dette var ikke synlig ved befaring

Utvendig > Dører
Det er avvik:
Ytterdør/ balkongdører har en del hakk og sår, med brukslitasjer.
Oppfliset finèr med malingsavskallinger i utvendig brystning på balkongdør, med finerslipp.
Dører trenger justering. Økende slitasje med skader på balkongdør fra soverom og ytterdør i sokkel.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
Det er avvik:
Normal alderslitasjer. Slitt dør til boden.

Innvendig > Overflater
Det er avvik:
Sokkel med alders og brukslitasjer. Pågående arbeide på våtrom.
Løse belegg med skader. Saltutslag og avskalling på fritt eksponerte vegger.

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

Innvendig > Pipe og ildsted
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.
Sotavrenning under sotluke.
Saltutslag og avskallinger på pipe. Enkelte riss i pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng
Det er avvik:
Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen under gulvstøp. Jordfukt vil derfor trenge inn. Saltutslag og avskallinger innvendig og utvendig.

Innvendig > Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Lite inntrinn i sving.
Brukslitasjer.

Innvendig > Innvendige dører
Det er avvik:
Noe alders og brukslitasjer som er forenelig med alder.
Enkelte dører trenger mindre justering. Skade i nyere dør i sokkel.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad
Det er avvik:
Lite fall i dusj, ikke 1:50 fall i dusjens nedslagsfelt.
Liten nedsenk av gulvet i dusj.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad
Det er avvik:
Ingen garantier på utført arbeide.

Våtrom > Ventilasjon > Bad
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Det er avvik:
Mindre brukslitasjer, skade i en front og tilstøtende skrog.
Eldre vann og avløp- se eget punkt. Ikke ferdigstilt gulv mot terskel.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken
Det er avvik:
Rens må påregnes.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken
Det er avvik:
Det er noe brukslitasjer på fronter med sår og hakk.
Slitasje i skrog til avtrekksvifte.
Antydning til svelling over oppvaskmaskin. Mangler sokler. Eldre vann og avløp- se eget punkt

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken
Det er avvik:
Sammenpresset avtreksrør som leder inn i pipe.
Slitasje på vifte. Filter opplyst montert etter befaring.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Gjelder kobberrør. Opplyses om at rørarbeide etter 2018 er utført på dugnad uten dokumentasjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Det er skiftet ut deler på avløpstammer, stemplet Biltema.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg
Sikringsskap er plassert i sokkel. Skapet inneholder automatsikringer og måler.
Hovedsikringer av skrusikringer. Opplyst skap i garasje med kurser etablert i 2018.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold
Det er avvik:
Det anbefales på generelt grunnlag å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforholdpå min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.
Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger
Det er avvik:
Alder over 25 år er oppnådd. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Fullstendig og detaljert tilstandsrapport ligger vedlagt i prospekt.

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:
Pkt. 2: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
"Ja, både av faglært og ufaglært/ egeninnsats. Elpros AS. Flis er lagt av flislegger på dugnad, rørlegging av rørlegger på dugnad. Snekkering av tak og montering innredning egeninnsats. Høsten 2022."

Pkt. 2.1:Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
"Ja. Egeninnsats høst 2022."

Pkt. 2.2:Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
"Ja. Kun el arbeid."

Pkt. 5: Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
"Har vært fukt i kjeller. Ble drenert sommeren 2018."

Pkt. 7: Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
"Sprekk i puss på grunnmur."

Pkt. 11: Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
"Ja. Var utett reundt murpipe ble montert pipehatt byttet tak i stue etter det. Sommeren 2018."

Pkt. 12: Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
"Ja, kun av ufaglært/ egeninnsats. Ny terrasse høsten 2022."

Pkt. 13: Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank,sentralfyr, ventilasjon)?
"Ja, kun faglært. Alarm og instalasjon og elpross AS. Bytta ut til automatsikring i bolig og garasje pluss ny tilførsel til garasje, av alarm og instalasjon i 2018. Montert spotta i tak på bad, gang og 2. soverom og gulvvarme bad, å nye stikk og lysbrytera av elpros AS høsten 2022."

Pkt. 13.1: Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
"Ja. Det foreliggger på alt som er gjort i mitt eie."

Pkt. 16: Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?
"Nei, drenering gjorde jeg selv men har fagbrev som vei og anlegsarbeider, flislegging bad er gjort av flislegger på dugnad."

Fullstendig og detaljert egenerklæring ligger vedlagt i prospekt.

Boligens areal
Primærrom: 157 kvm, Bruksareal: 170 kvm

Sokkel:
Bruksareal: 84 m².
Primærrom: 71 m². Følgende rom er oppgitt som primærrom: Kjøkken, stue, gang, bad, vaskerom, soverom, gang 2, vindfang, trapperom, 2 boder.
Sekundærrom: 13 m². Følgende rom er oppgitt som sekundærrom: 2. stk boder.

1. etasje:
Bruksareal: 86 m².
Primærrom: 86 m².
Følgende rom er oppgitt som primærrom: Kjøkken, bad, vaskerom, 2 soverom, gang, stue, vindfang

Arealet av primære rom (P-ROM) er primærrommenes nettoareal (NTA) og arealet som opptas av innvendige vegger mellom disse rommene. I praksis er dette arealet tilnærmet likt primærrommenes bruksareal (BRA). Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealbetegnelser.

Adkomst
Det vil bli skiltet med & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Tomt
Areal: 4 734 kvm, Eierform: Eiet tomt

Garasje / parkering
På egen eiendom samt i garasje.

Byggemåte
Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss sokkel. Boligen har grunnmur av betong og overbygning av tegl med liggende kledning i gavler.
Sperretak med saltakform, tekket med takstein.

Ferdigattest / brukstillatelse
Ferdigattest utstedt for bolighuset den 11.05.78
Ferdigattest for ombygging/ tilbygg garasje den 03.05.1985.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ingen egen utleiedel.

Oppvarming
Oppvarming med strøm og vedfyring. Det er montert luft til luft varmepumpe i sokkel.

Energimerking
Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter F

Energiforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Kommunale avgifter
Kr. 24 057,25 pr. år
Eiendomsskatt kr. 5 336,-
Vann stipulert kr. 5 261,50
Vann fastgebyr kr. 1 430
Avløp stipulert kr. 7 084,75
Avløp fastgebyr kr. 1 482,50
Renovasjon kr. 3 462,50

Eiendomsskatt
Det er i Steinkjer kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør 3,75 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

Formuesverdi
Formuesverdi som primærbolig kr. 508 549 pr. 31.12.21
Formuesverdi som sekundærbolig kr. 1 830 775 pr. 31.12.21

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90% for sekundærboliger (alle andre

boliger).

Regulering
Eiendommen ligger i et område uten reguleringsplan, og det er da kommuneplanens arealdel med dens bestemmelser som gjelder for området.
Plankart med planbestemmelser kan fås ved henvendelse til megler.

Offentlige planer
KOMMUNEPLANENS AREALDEL Henningvola-Seli-Leksdalsvatnet
BESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER
Vedtatt av Steinkjer kommunestyre 25.10.2018, ID 50042018013
Delareal 4 735 m² Arealbruk:
LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Dette kan medføre begrensninger når det gjelder utvikling av eiendommen. Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser ligger vedlagt i prospekt.

Konsesjon / odel
Det er ingen konsesjon eller odel knyttet til salget av denne eiendommen.

Tinglyste rettigheter og forpliktelser
1969/25757-1/68 Bestemmelse om vannledn.
17.12.1969 Rettighetshaver Vegmo Samvirkelag

1995/7068-1/68 Erklæring/avtale
15.12.1995 Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

1955/2568-1/68 Erklæring/avtale
21.10.1955 rettighetshaver:Knr:5006 Gnr:109 Bnr:6
rettighetshaver:Knr:5006 Gnr:109 Bnr:7
rettighetshaver:Knr:5006 Gnr:109 Bnr:12
Bestemmelse om kloakkledning
Gjelder denne registerenheten med flere

1957/3604-1/68 Bestemmelse om vannrett
30.12.1957 rettighetshaver:Knr:5006 Gnr:109 Bnr:6
Bestemmelse om vannledning
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

Vei/vann/avløp
Offentlig vann og avløp i henhold til informasjon fra Steinkjer kommune. Det er private stikkledninger fra eiendommen og ut i det offentlige ledningsnettet

Tilbehør
Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Boligselgerforsikring
Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.
Boligselgerforsikringen dekker selges ansvar etter avhendingsloven. Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som man mener utgjør en mangel, vil Claims handling AS behandle reklamasjonen på vegne av selger. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring
Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

Budgivning
Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 46 87 38 88 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Overtagelse
Etter avtale.

Diverse
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik mellom byggegodkjente tegninger og dagens bruk av boligen samt garasjen. I sokkel er opprinnelig hobbyrom tatt i bruk til stue og kjøkken. i 1.etg er tidligere wc tatt i bruk til vindfang. Opprinnelig bad er i dag vaskerom og et soverom er omgjort til bad. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Lov om hvitvasking
Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

Salgsbetingelser
Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig

tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Avhendingsloven
Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Finansiering
Lokalmegleren & Partners samarbeider med Aasen Sparebank, og de kan gi deg god rådgivning i forbindelse med finansiering av din bolig. Vi formidler gjerne kontakt.

Heftelser
§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eigedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.
(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:
a) avfallsgebyr etter lov 13.mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. For nærmere informasjon om dette gjelder denne eiendommen, se oversikten over tinglyste heftelser. Dersom det ønskes mer informasjon, kontakt megler

Adresse og matrikkel
Rognvegen 991, 7710, Sparbu, Gnr. 109 bnr. 6 i Steinkjer kommune

Eier
Ørjan Aurstad

Oppdragsnummer
72-23-0046

Meglers vederlag
Markedspakke (Kr.13 900)
Oppgjør (Kr.4 900)
Kommunale opplysninger (Kr.2 223)
Provisjon (Kr.50 000)
Tilrettelegging (Kr.15 000)
Kommunale opplysninger (BRL) (Kr.2 192)
Kommunale opplysninger (enebolig) (Kr.3 797)
Restansesjek (Kr.879)
Tilsyn pipe eller ildsted (Kr.652)
Tilstandsrapport Takst Midt AS (Kr.14 990)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Servitutter (Kr.200)
Visninger pr. stk. (Kr.2 000)
Oppdragsgebyr (Kr.1 500)
Totalt kr. (Kr.112 818)

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt
Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren &Partners avd Verdal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger
Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på vår hjemmeside.

BOLIG

TEKNISKE DOKUMENTER

Norsk takst

Tilstandsrapport

Rognvegen 991, 7710 SPARBU
STEINKJER kommune
gnr. 109, bnr. 6

Areal (BRA): Enebolig 170 m², Garasje 53 m²

TAKST midt
Takst og Eiendom

Befaringsdato: 27.03.2023 **Rapportdato:** 20.07.2023 **Oppdragsnr.:** 20346-1234 **Referansenummer:** NI2101

Autorisert foretak: Takst Midt AS **Sertifisert Takstingeniør:** Stian Hallan Iversen

TAKST midt
Takst og Eiendom

Gyldig rapport
20.07.2023
Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Stian Hallan Iversen
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstmidt.no
473 74 562

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 byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (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 rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• 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).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

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

Rognvegen 991, 7710 SPARBU
Gnr 109 - Bnr 6
5006 STEINKJER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss sokkel.
Boligen har grunnmur av betong og overbygning av tegl med liggende kledning i gavler.
Sperretak med saltakform, tekket med takstein.

HOVEDKONKLUSJON:
Eldre, noe vedlikeholdt eiendom.
Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje. Våtrom i sokkel var under sanering ved befaring.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Enebolig

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	86	86	0
Sokkel	84	71	13
Sum	**170**	**157**	**13**

Garasje

ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1. Etasje	53	0	53
Sum	**53**	**0**	**53**

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

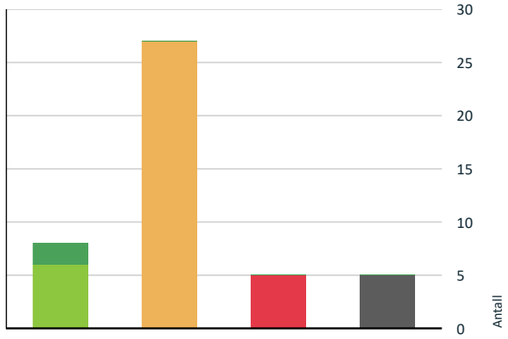
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

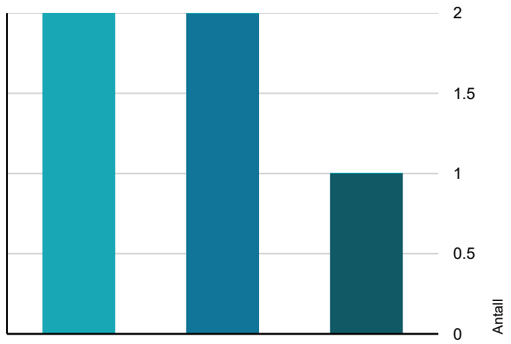
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Bemerkes om at befaring ble avholdt 27.03.2023, boligen er ikke kontrollert etter dette.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side
Det er avvik:
Påkjente og skadete vinduer i sokkel.
Råte i rammer.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Våtrom > Generell > Bad Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er under sanering ved befaring, utett våtrom.
Riss i vegger.
Vindu av glassbyggerstein i våtsonen.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > Generell > Vaskerom Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre våtrom, må ikke utsettes for direkte vannbelastning.
Ingen synlig membran/ tettesjikt.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > Generell > Vaskerom Gå til side
Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Oppmeislet gulv for etablering av avløp, tettet med støp.
Riss og sprekker i vegger.
Utslag ved fuktsøk, saltutslag.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side
Det er avvik:

Ingen rekkverk på støttemur og trapp.
Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Rognvegen 991, 7710 SPARBU
Gnr 109 - Bnr 6
5006 STEINKJER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Sammendrag av boligens tilstand

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Gå til side
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom Gå til side
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Bad Gå til side
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom Gå til side
Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mose mot altan registrert under snø.
Snødekt, med begrenset kontrollmuligheter.
Fuktopptrekk og malingsavskallinger i vindskier.

Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ingen snøfangere etablert.
Bulker/skader i renner.

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Det er påvist andre avvik:

Soltørket kledning i gavler, trenger vedlikehold.

Utvendig > Vinduer Gå til side
Det er avvik:
Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er registrert fuktmerker/malingsavskallinger i vinduskarmer.
Generelle slitasjer.
Opplyses om trekk rundt vinduer.
Opplyst at et av tre fastkarmvinduer på stue i 1. etasje er punktert. Dette var ikke synlig ved befaring.

Utvendig > Dører Gå til side
Det er avvik:

Ytterdør/ balkongdører har en del hakk og sår, med brukslitasjer.
Oppfliset finèr med malingsavskallinger i utvendig brystning på balkongdør, med finerslipp.
Dører trenger justering.

Økende slitasje med skader på balkongdør fra soverom og ytterdør i sokkel.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 Gå til side
Det er avvik:

Normal alderslitasjer.
Slitt dør til boden.

Innvendig > Overflater Gå til side
Det er avvik:

Sokkel med alders og brukslitasjer.
Pågående arbeide på våtrom.
Løse belegg med skader.
Saltutslag og avskalling på fritt eksponerte vegger.

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

Sotavrenning under sotluke.
Saltutslag og avskallinger på pipe.
Enkelte riss i pipe.

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen under gulvstøp.
Jordfukt vil derfor trenge inn.
Saltutslag og avskallinger innvendig og utvendig.

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Lite inntrinn i sving.
Brukslitasjer.

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

Noe alders og brukslitasjer som er forenelig med alder.
Enkelte dører trenger mindre justering.
Skade i nyere dør i sokkel.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad Gå til side

Det er avvik:

Lite fall i dusj, ikke 1:50 fall i dusjens nedslagsfelt.
Liten nedsenk av gulvet i dusj.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad Gå til side

Det er avvik:

Ingen garantier på utført arbeide.

Våtrom > Ventilasjon > Bad Gå til side

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

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side

Det er avvik:

Mindre brukslitasjer, skade i en front og tilstøtende skrog.
Eldre vann og avløp- se eget punkt.
Ikke ferdigstilt gulv mot terskel.

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Gå til side

Det er avvik:

Rens må påregnes.

Kjøkken > Overflater og innredning > Kjøkken Gå til side

Det er avvik:

Det er noe brukslitasjer på fronter med sår og hakk.
Slitasje i skrog til avtrekksvifte.
Antydning til svelling over oppvaskmaskin.
Mangler sokler.
Eldre vann og avløp- se eget punkt

Kjøkken > Avtrekk > Kjøkken Gå til side

Det er avvik:

Sammenpresset avtrekksrør som leder inn i pipe.
Slitasje på vifte.
Filter opplyst montert etter befaring.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

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

Gjelder kobberrør.

Opplyses om at rørarbeide etter 2018 er utført på dugnad uten dokumentasjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

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

Det er skiftet ut deler på avløpstammer, stemplet Biltema.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Sikringsskap er plassert i sokkel.
Skapet inneholder automatsikringer og måler.
Hovedsikringer av skrusikringer.

Opplyst skap i garasje med kurser etablert i 2018.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Tomteforhold > Terrengforhold Gå til side

Det er avvik:

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

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det er avvik:

Rognvegen 991, 7710 SPARBU
Gnr 109 - Bnr 6
5006 STEINKJER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Alder over 25 år er oppnådd.
Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1976

Kommentar
Opplyst ved befaring

UTVENDIG

Taktekking
TG 2

Taket er tekket med betongstein, opplyst fra byggeåret.
Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensinger dette medfører.

Vurdering av avvik:
• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mose mot altan registrert under snø.
Snødekt, med begrenset kontrollmuligheter.
Fuktopptrekk og malingsavskallinger i vindskier.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.
• 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.

Nedløp og beslag
TG 2

Takrenner og nedløp er av metall fra byggeåret.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ingen snøfangere etablert.
Bulker/skader i renner.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Veggkonstruksjon
TG 2

Yttervegger av tegl.
Følgende er opplyst av tidligere eier ved siste salg i 2018- Yttervegger av dobbel teglsteinsmur, isolert mellom teglsteinslag. (Ikke nærmere kontrollert).
Liggende, behandlet kledning i gavelspisser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Soltørket kledning i gavler, trenger vedlikehold.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Alder tilsier at løpende vedlikehold av tegl med fuger må påregnes.
Maling av kledning.

Rognvegen 991, 7710 SPARBU
Gnr 109 - Bnr 6
5006 STEINKJER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft
TG IU

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

Det er opplyst om en kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med takstoler.
Luke til krysloftet er fjernet og ingen tilkomstmulighet ved befaring.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Vinduer
TG 2

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med isolerglass stemplet 1976.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

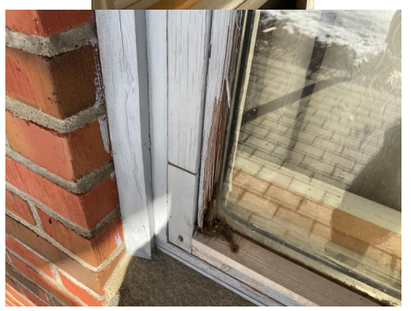
Det er registrert fuktmerker/malingsavskallinger i vinduskarmer.
Generelle slitasjer.
Opplyses om trekk rundt vinduer.
Opplyst at et av tre fastkarmvinduer på stue i 1. etasje er punktert.
Dette var ikke synlig ved befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold og fortløpende utskiftninger.

Vinduer - 2
TG 3

Vinduer med isolerglass stemplet 1976 i sokkel.



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påkjente og skadete vinduer i sokkel.
Råte i rammer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

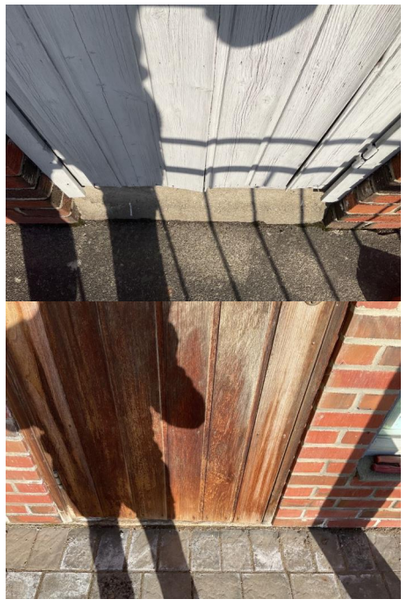
Utskiftning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport

Dører
TG 2

Utadslående ytterdør fra 1996, døren har integrert 2- lags glass og utenpåliggende sprosser.
Utadslående ytterdør i sokkel uten glass. Døren er fra byggeåret.
Utadslående balkongdører på stue og soverom i 1. etasje med isolerglass i høy brystning fra 1976-1974.



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør/ balkongdører har en del hakk og sår, med brukslitasjer.
Oppfliset finèr med malingsavskallinger i utvendig brystning på balkongdør, med finerslipp.
Dører trenger justering.

Økende slitasje med skader på balkongdør fra soverom og ytterdør i sokkel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedringer/ utskiftninger.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger
TG 0

Altan fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.
Rekkverk av trevirke med stående spiler.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2
TG 2

Opprinnelige balkonger ut fra soverom og stue av støpt dekke.
Smijernsrekkverk utenfor soverom.

Utebod under balkong som opprinnelig.
Støpt gulv og vegger, samt dekke. Altan danner tetting mot boden, belagt med isopor i himling. Tettesjiktet under spaltegulvet mot boden ble ikke åpnet for kontroll.
Adkomst via en ytterdør.
Boden har et areal på 10 m2.

Plasstøpt trapp til hovedinngang med skifer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Normal alderslitasjer.
Slitt dør til boden.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold.

INNVENDIG

Rognvegen 991, 7710 SPARBU
Gnr 109 - Bnr 6
5006 STEINKJER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport

Overflater
TG 2

Gulv: Laminat, flis, betong og belegg.
Vegger: Malte/ pussede murvegger, flis, strie og MDF- plater.
Himlinger: Himlingsplater og malt dekke.

Innvendige overflater er pusset opp av nåværende eier.
Dette som gulv i 1. etasje og flere himlinger.
Sokkel fremstår i all hovedsak som fra byggeår/ eldre dato med pågående arbeide på tidligere våtrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sokkel med alders og brukslitasjer.
Pågående arbeide på våtrom.
Løse belegg med skader.
Saltutslag og avskalling på fritt eksponerte vegger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold og sluttføring.

Etasjeskille/gulv mot grunn
TG 1

Etasjeskiller av betong.

Radon
TG 2

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
TG 2

Boligen har en teglsteinspipe.
Sotluke er plassert i sokkel.
Boligen har installert en vedovn på stue i sokkel og en på stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
• Ildfast plate mangler på gulvet under ildstedet.

Sotavrenning under sotluke.
Saltutslag og avskallinger på pipe.
Enkelte riss i pipe.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres ildfast plate under ildsted.
• Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport

Rom Under Terreng
TG 2

I all hovedsak fritt eksponerte overflater i sokkel av betong og pussede treullsementplater, panelvegg på en vegg i stue/ kjøkkendel.
Flis på tidligere bad.
Støpte gulv, belagt med belegg etc,

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen under gulvstøp.
Jordfukt vil derfor trenge inn.
Saltutslag og avskallinger innvendig og utvendig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig kontroll.
Opplyses om at tiltak med drenering rundt boligen har bedret fuktigheten.

Innvendige trapper
TG 2

Boligen har betongtrapp med sving.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

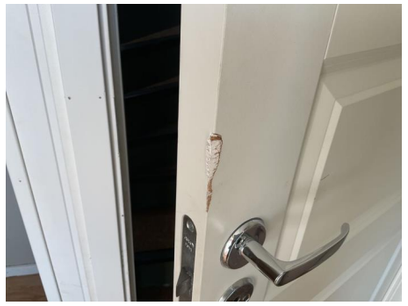
Lite inntrinn i sving.
Brukslitasjer.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Montere håndløpere.
Vedlikehold.

Innvendige dører
TG 2

Innvendig har boligen finèrdører i sokkel med unntak av en dør.



Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe alders og brukslitasjer som er forenelig med alder.
Enkelte dører trenger mindre justering.
Skade i nyere dør i sokkel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normal vedlikehold.

Rognvegen 991, 7710 SPARBU
Gnr 109 - Bnr 6
5006 STEINKJER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport

Innvendige dører - 2
TG 1

Folierte dører med profiler i 1. etasje.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

VÅTROM

SOKKEL > BAD

Generell
TG 3

Badet i sokkel er fra byggeåret, revet flisgulv ved befaring.
Defekt gulvvarme.
Gulv av betong uten flis, vegger har mur og flis og himling har malt dekke.
Innredet med en servantinnredning, høyskap og dusjhjørne.
Avtrekk etablert.
Støpejernsluk i gulv.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Badet er under sanering ved befaring, utett våtrom.
Riss i vegger.
Vindu av glassbyggerstein i våtsonen.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Murvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell
TG 3

Badet i 1. etasje er opplyst fra byggeåret, brukes i dag som et vaskerom.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er av betong, vegger har malt mur og himling har plater.
Innredet med uttak til vaskemaskin og en liten servantinnredning.
Naturlig avtrekk, ingen tilluft.
Sluk i gulv.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Eldre våtrom, må ikke utsettes for direkte vannbelastning.
Ingen synlig membran/ tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom
TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Murvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

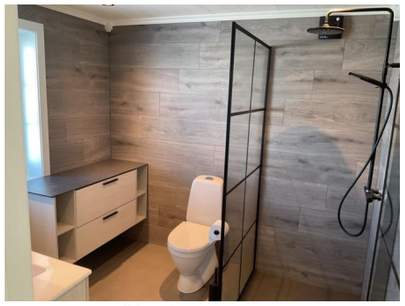
Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Tilstandsrapport

1. ETASJE > BAD

Generell

Badet i 1. etasje er opplyst fra 2022.
Rommet har gulv med gulvvarme.
Gulv er belagt med flis, vegger har flis og himling har plater med innfelte spotter.
Innredet med et gulvmontert wc, dusjhjørne med glassvegg og dør og en baderomsinnredning med servant.
Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.
Plastsluk i gulv.



Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Overflater vegger og himling TG 1

Overflater Gulv TG 2

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Lite fall i dusj, ikke 1:50 fall i dusjens nedslagsfelt.
Liten nedsenk av gulvet i dusj.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig rengjøring av sluk.

Sluk, membran og tettesjikt TG 2

Badet er opplyst bygd på dugnad, ingen dokumentasjon og garantier foreligger.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen garantier på utført arbeide.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig kontroll.

Sanitærutstyr og innredning TG 1

Ventilasjon TG 2

Vurdering av avvik:
• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilluft til våtrommet.

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Dusj ligger tilstøtende yttervegg og murvegg mot trapp.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Rognvegen 991, 7710 SPARBU
Gnr 109 - Bnr 6
5006 STEINKJER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport

SOKKEL > VASKEROM

Generell TG 3

Vaskekjeller er fra byggeåret.
Defekt gulvvarme
Gulv og vegger har betong/ mur og himling har malt dekke.
Innredet med en utslagsvask, uttak til vaskemaskin og en bereder.
Naturlig avtrekk, ingen tilluft.
Støpejernsluk i gulv.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Oppmeislet gulv for etablering av avløp, tettet med støp.
Riss og sprekker i vegger.
Utslag ved fuktsøk, saltutslag.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom TG IU

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.
Murvegger.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

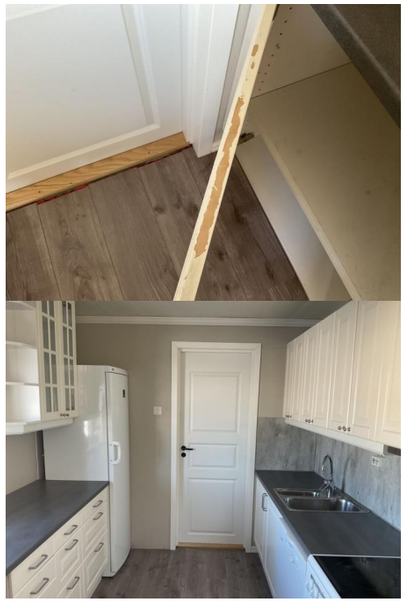
KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 2

Kjøkken i 1. etasje er opplyst fra 2018. Opplyst kjøpt brukt innredning og montert, med supplering av nye benkeplater.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.



Årstall: 2018

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mindre brukslitasjer, skade i en front og tilstøtende skrog.
Eldre vann og avløp- se eget punkt.
Ikke ferdigstilt gulv mot terskel.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normal vedlikehold.

Avtrekk TG 2

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rens må påregnes.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rens og vedlikehold.

SOKKEL > KJØKKEN

Overflater og innredning TG 2

Kjøkken i sokkel er opplyst fra 2018. Opplyst kjøpt brukt innredning og montert, med supplering av nye benkeplater.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og kjøleskap.
Integrert koketopp og komfyr.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er noe brukslitasjer på fronter med sår og hakk.
Slitasje i skrog til avtrekksvifte.
Antydning til svelling over oppvaskmaskin.
Mangler sokler.
Eldre vann og avløp- se eget punkt

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold.

Rognvegen 991, 7710 SPARBU
Gnr 109 - Bnr 6
5006 STEINKJER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport

Avtrekk TG 2

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test med papirark viser lite avtrekk fra vifte.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sammenpresset avtrekksrør som leder inn i pipe.
Slitasje på vifte.
Filter opplyst montert etter befaring.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Rens/ utbedringer

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger TG 2

Innvendige vannledninger er av kobber.

Rør i rør til hovedbad, med fordelerstokker i sokkel.

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

Gjelder kobberrør.

Opplyses om at rørarbeide etter 2018 er utført på dugnad uten dokumentasjon.

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

Kontroll av rørlegger.

Tilstandsrapport

Avløpsrør

TG 2

Det er avløpsrør av plast.

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

Det er skiftet ut deler på avløpstammer, stemplet Biltema.

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

Kontroll.

Ventilasjon

TG 2

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral

TG 1

Luft til luft varmepumpe i sokkel.

Service må påregnes.
Avløp fra aircondition ledes til en bøtte i uteboden.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder er plassert i sokkel, denne rommer 190 liter og er av eldre dato.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Elektrisk anlegg

TG 2

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 er plassert i sokkel.
Skapet inneholder automatsikringer og måler.
Hovedsikringer av skrusikringer.

Opplyst skap i garasje med kurser etablert i 2018.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert?
   2023 Se vedlegg fra selger.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Ukjent før nåværende eier kjøpte i 2018.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Samsvarserklæring på deler.

   Eksisterer det samsvarserklæring?

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

Rognvegen 991, 7710 SPARBU
Gnr 109 - Bnr 6
5006 STEINKJER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL
Norsk takst

Tilstandsrapport

5. Forekommer det at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei
7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei
9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja

Selger har festet løse ledninger og tettet inntak i skapet etter befaringen.
Se vedlegg fra selger.
Opplyses om at gulvvarme i vindfanget i 1. etasje er koblet opp mot lysbryter.

Brannteknikse forhold

TG 0

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Drenering

TG 1

Det opplyses og være skiftet drenering rundt hele boligen i år 2018.
Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Type materiale i drenering er opplyst plast.
Det er observert bruk av grunnmursplast.

Arbeide opplyst utført av selger, etterspør selger for videre info.

Årstall: 2018 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 2

Grunnmur av betong.
Trolig støpte fundamenter.

Vurdering av avvik:
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Forstøtningsmurer

TG 3

Støttemur mellom bolig og garasje, plassbygd trapp fra denne og ned til terreng.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ingen rekkverk på støttemur og trapp.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Montere godkjent rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Terrengforhold

TG 2

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 2

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.
Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje

Anvendelse

Byggeår
1983

Kommentar
Opplyst

Standard
Garasjen har støpt gulv med yttervegger av trevirke som er kledd med trekledning.
Saltak som er tekket med plater.
Adkomst via en port og en ytterdør.

Vedlikehold
Bemerkes om at garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.
Råte i trevirke og kledning, ufagmessige arbeider med kledninger rundt vinduer, dør og port.
Svanke i yttervegg mot nord og svanke i takkonstruksjon.
Generelle slitasjer med vedlikeholdsbehov.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.

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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer måle reglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m2), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift. 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?

Rognvegen 991, 7710 SPARBU
Gnr 109 - Bnr 6
5006 STEINKJER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. Etasje	86	86	0	Kjøkken , Bad , Vaskerom , Soverom , Soverom 2, Gang , Stue , Vindfang	
Sokkel	84	71	13	Kjøkken , Stue , Gang , Bad , Vaskerom , Soverom , Gang 2, Vindfang , Trapperom	Bod , Bod 2
Sum	170	157	13		

Kommentar

Utvendig bod i sokkel er ikke medregnet inn i boligens bruksareal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Elektriker- se vedlegg fra selger.
Se egenerklæring.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Totalt**	**P-ROM**	**S-ROM**	**Primærareal (P-ROM)**	**Sekundærareal (S-ROM)**
1. Etasje	53	0	53		Garasje
Sum	53	0	53		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2023	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør
	Ørjan Aurstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	109	6		0	4734.7 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Rognvegen 991

Hjemmelshaver
Aurstad Ørjan

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende på Vegmo, ca. 15 km fra kommunesentrum Steinkjer med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.
Ca. 10 km til Sparbu sentrum og Mære sentrum med nærbutikk.

Bebyggelsen

På eiendommen ligger en enebolig i en etasje pluss sokkel.
Hovedinngang i 1. etasje, biinngang i sokkel.
Utgang til veranda fra stue i 1. etasje, samt fra soverom i 1. etasje.

Ved boligen ligger også en garasje.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 660 000	2018

Rognvegen 991, 7710 SPARBU
Gnr 109 - Bnr 6
5006 STEINKJER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.07.2023		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.04.2023		Finnes ikke	0	Nei
Eier	27.03.2023		Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger	11.04.2023	Avvik registrert	Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	10.05.2023		Gjennomgått	0	Nei

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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• 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 godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, 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 dampsperren 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Rognvegen 991, 7710 SPARBU
Gnr 109 - Bnr 6
5006 STEINKJER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.

• Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

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 bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/NI2101

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

Anticimex FORSIKRING

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmegleren NT AS	Oppdragsnr.	72230046
Adresse	Rognvegen 991		
Postnr.	7710	Sted	Sparbu
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2018	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4år og 8måna
Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja		
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Ørjan	Etternavn	Aurstad

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

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☒ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: elpros as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: flis er lagt av flislegger på dugnad , rørlegging av rørlegger på dugnad. snekkering av tak og montering innredning egeninnsats. høsten 2022

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: egeninnsats høst 2022

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: kun el arbeid

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: har vært fukt i kjeller. ble drenert sommeren 2018

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: sprekk i puss på grundmur

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 04.07.2023

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: var utett rundt murpipe ble montert pipehatt byttet tak i stue etter det. sommeren 2018

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn:

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: ny terrasse høsten 2022

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn: alarm og instalasjon og elpross as

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: bytta ut til automatsikkring i bolig og garasje pluss ny tilførsel til garasje, av alarm og instalasjon i 2018
montert spotta i tak på bad,gang og 2.soverom og gulvvarme bad, å nye stikk og lysbrytera av elpros as høsten 2022

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja Kommentar: det foreligger på alt som er gjort i mitt eie

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar: nei, drenering gjorde jeg selv men har fagbrev som vei og anlegsarbeider, flislegging bad er gjort av flislegger på dugnad

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

Verifisert av SIGNICAT 04.07.2023

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Mulig takstmann har?

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 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 salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 04.07.2023

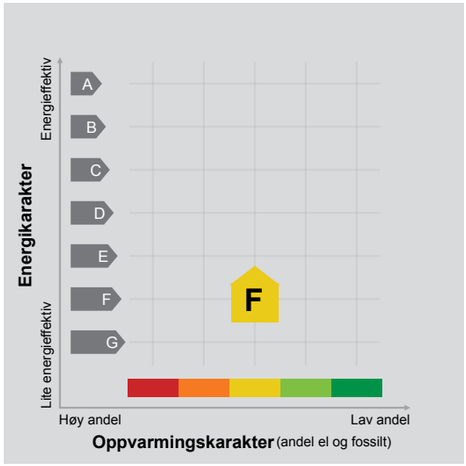
☒	Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 næringseiendom, 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. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.
☐	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
☐	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 04/07/2023 17:22:43 (EES-versjon: 2)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Idfy/E-vitne.no. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 04.07.2023

ENERGIATTEST

Adresse	Rognvegen 991
Postnummer	7710
Sted	SPARBU
Andelsnummer	—
Gårdsnummer	109
Bruksnummer	6
Seksjonsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184999242
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	8e1d15a8-fca3-45c0-922f-13682236d193
Dato	10.05.2023



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Redusér innetemperaturen
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Fyr riktig med ved

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	170
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Rognvegen 991
Postnr/Sted: 7710 SPARBU
Bolignr: H0101
Dato: 10.05.2023 10:56:01
Energimerkenr: 8e1d15a8-fca3-45c0-922f-13682236d193

Gårdsnr: 109
Bruksnr: 6
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 184999242

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Brukertiltak

Tiltak 5: 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. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: 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 7: 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 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: 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 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 11: 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.Kjøl - 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: 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 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: 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 21: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

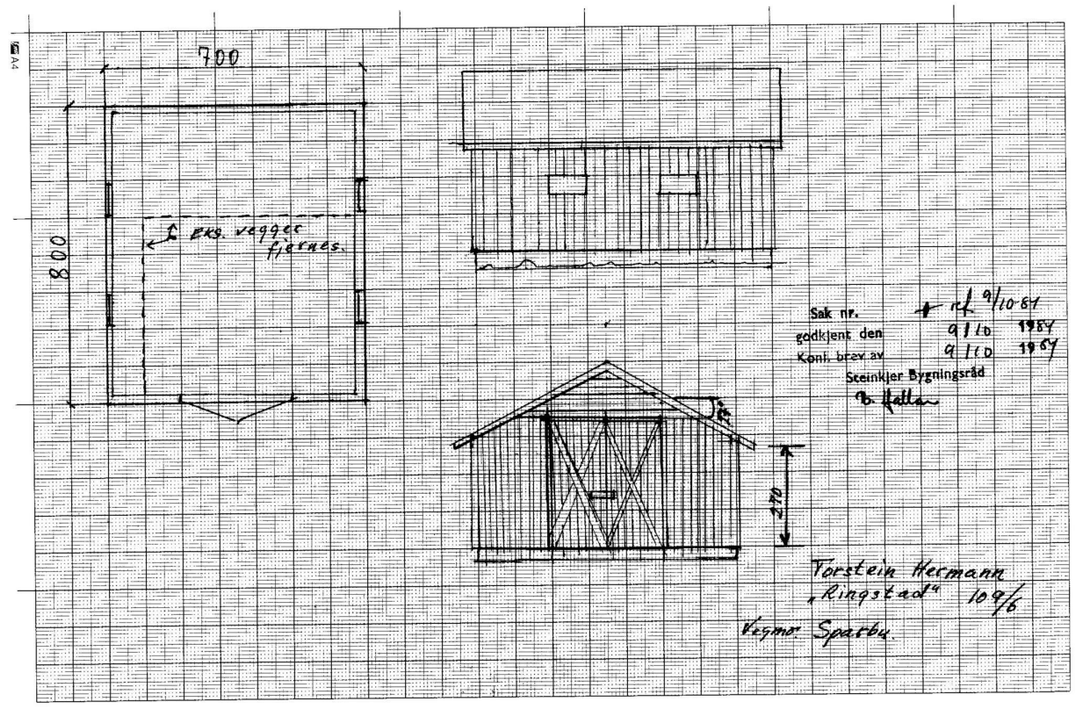
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

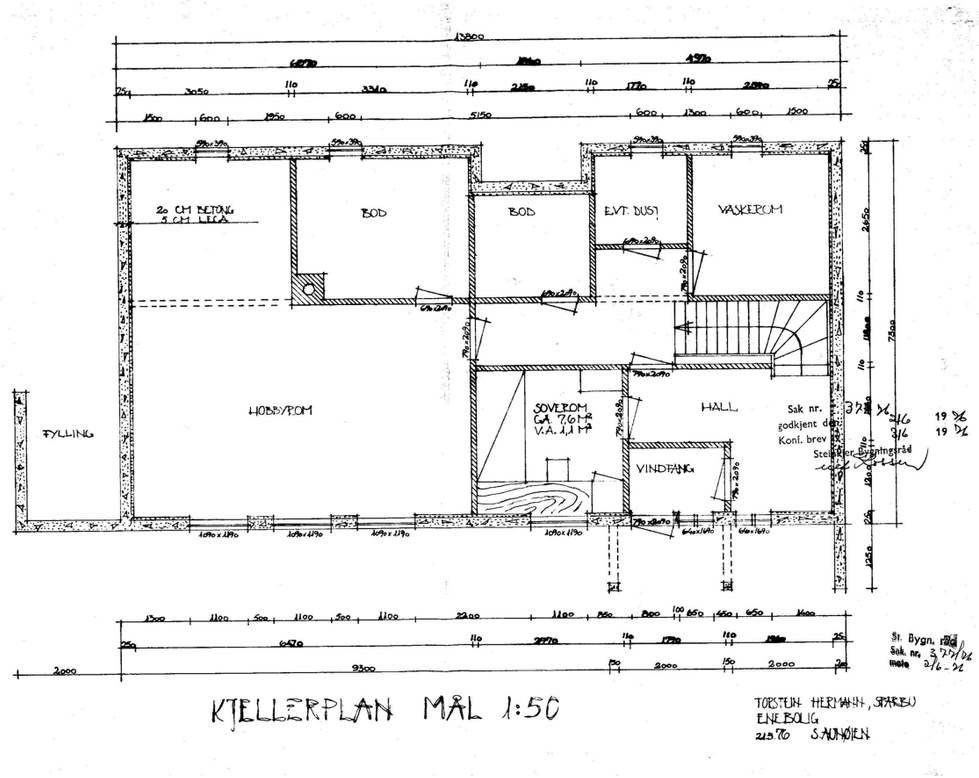
Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

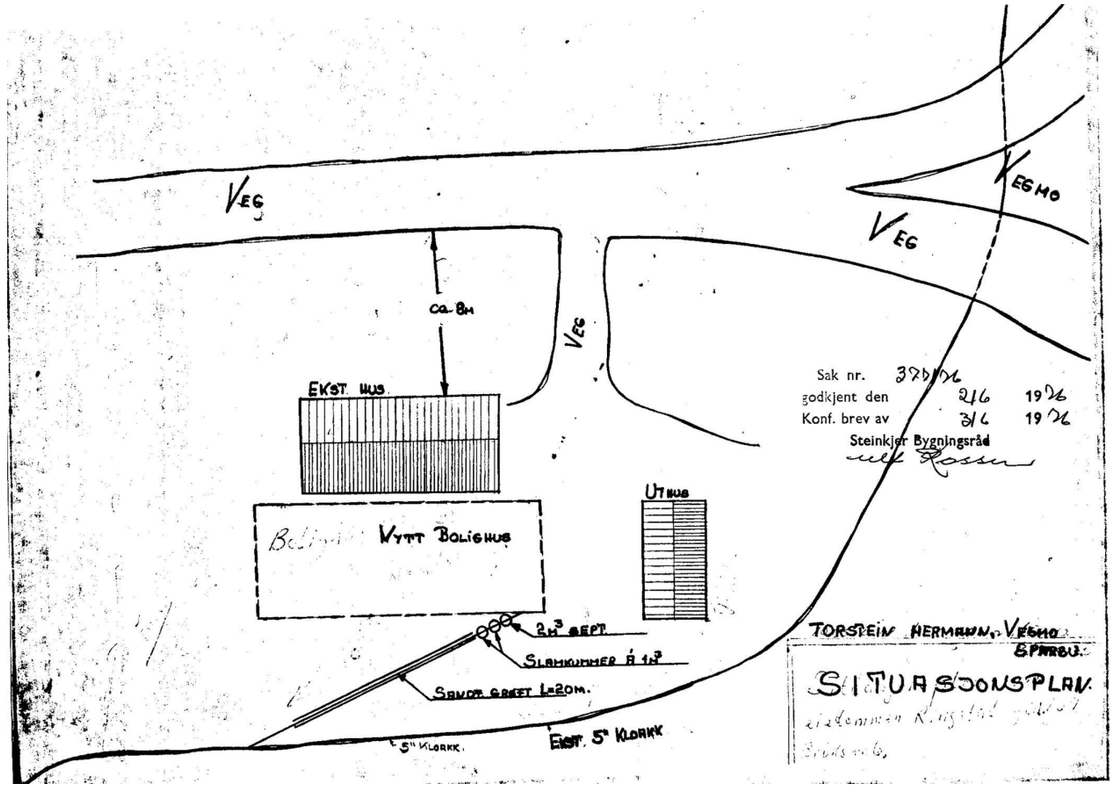
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

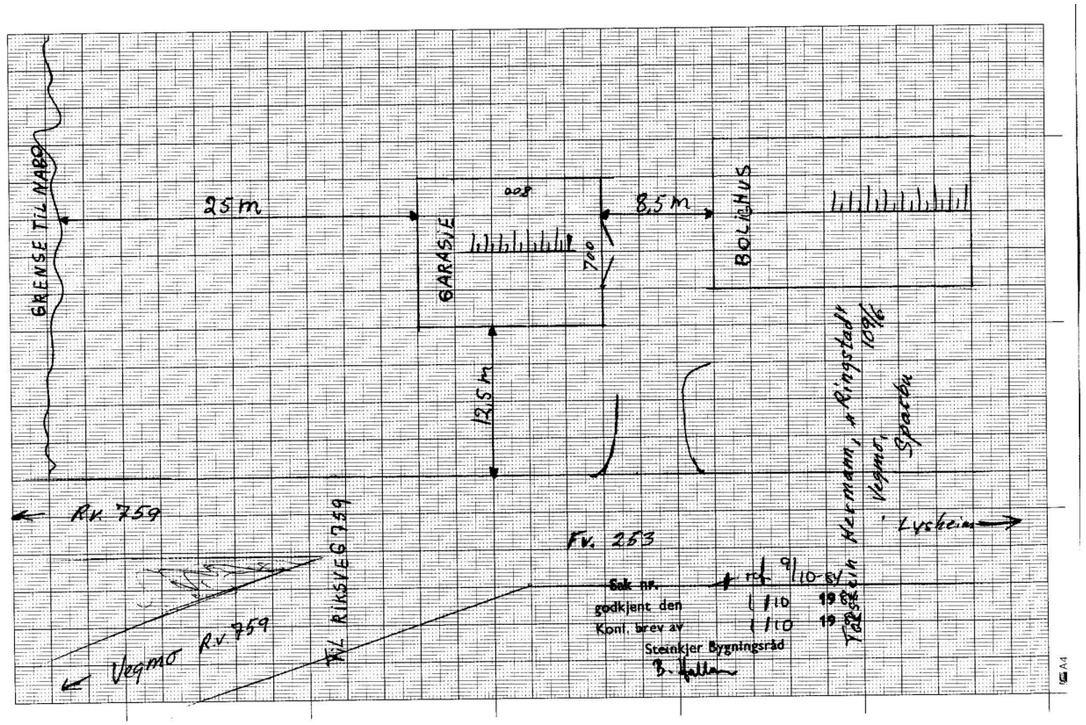
Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

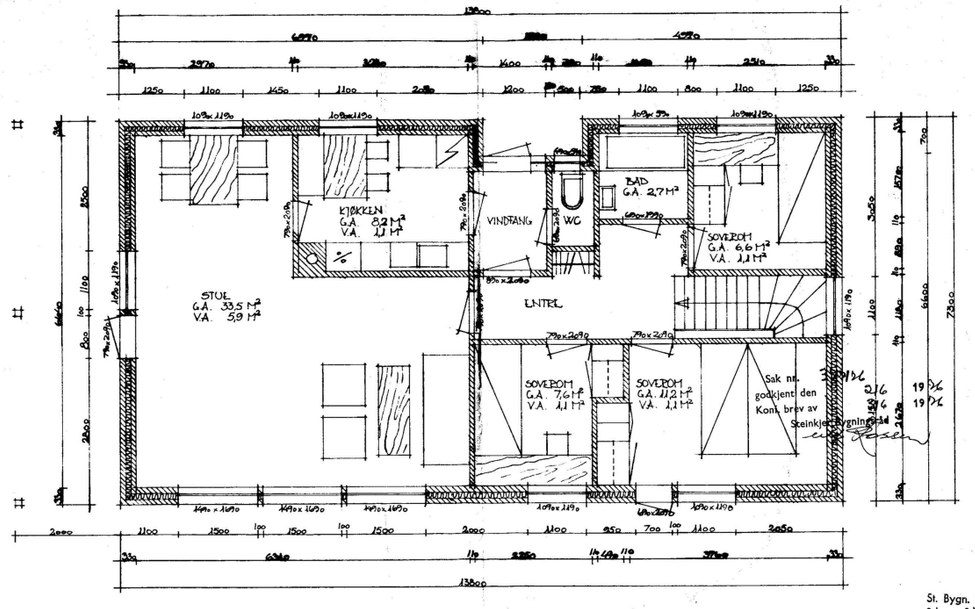
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.







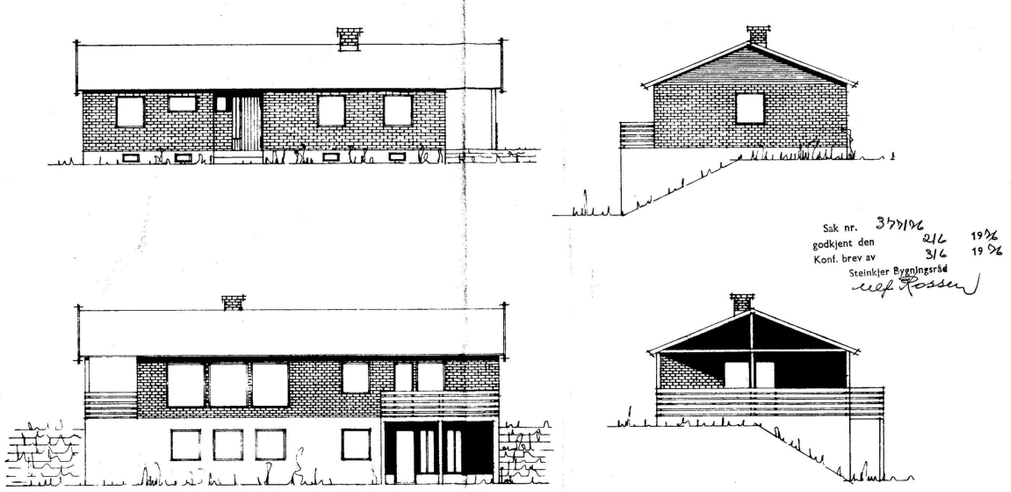




PLAN 1. ETG. MÅL 1:50

St. Bygn. råd
Sak. nr. 372/76
møte 2/6-76

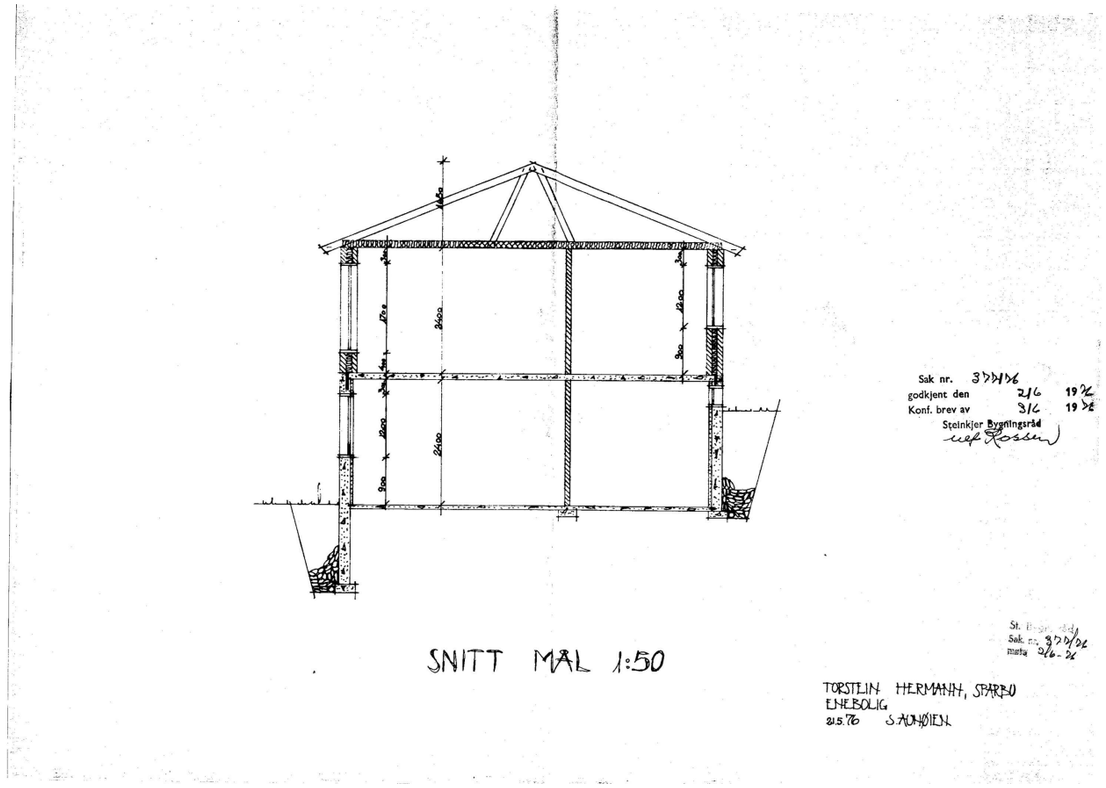
TORSTEIN HERMANN, SPÆRBU
ENEBOLIG
2157/6 SAUNØIEN



FASADER MÅL 1:100

St. Bygn. råd
Sak. nr. 372/76
møte 2/6-76

TORSTEIN HERMANN, SPÆRBU
ENEBOLIG
2157/6 SAUNØIEN



Utskriftsdato: 08.02.2023

Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer
Telefon: 74 16 90 00

Planopplysninger

EM §6-7	Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt	Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	**Gårdsnr.**	109	**Bruksnr.**	6	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Rognvegen 991, 7710 SPARBU								

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018013
Navn	Kommunedelplan Henningvola - Seli - Leksdalsvatnet
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1489/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	**Delareal** 4 735 m^2 **Arealbruk** LNRF areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag,Nåværende

Utskriftsdato: 08.02.2023

Oversiktskart for eiendom 5006 - 109/6//

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Steinkjer kommune: Grunneiendom 5006-109/6

NORKART
Utskriftsdato: 08.02.2023 14:14

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	RINGSTAD	Beregnet areal	4734.7
Etablert dato	12.02.1937	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	27.07.2018	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.03	Antall teiger	1
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	109/6
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	109/6
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	10.05.2011 26.08.2019	11/1483		109/1 (-2581,4), 513/1 (2581,3) 5004-Mnrvannmangler, 109/6, 109/15, 503/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	03.01.1985			1702-503/2, 109/6
Skylddeling Skylddeling	12.02.1937			109/1, 109/6

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7090493.96	627213.43	0	Ja	4734.7	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AURSTAD ØRJAN F100196*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	ROGNVEGEN 991 7710 SPARBU	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Rognvegen 991

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7710 SPARBU	Kirkesogn	09150404 Henning
Grunnkrets	103 Vegmo	Tettsted	
Valgkrets	5 LYSHEIM		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184999242		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	184999250		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 184999242: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	170
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	170
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	94
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rognvegen 991	H0101	109/6	170	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	85	0	85	0	0	0
U01	0	85	0	85	0	0	0

2: Bygning 184999250: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Massivregistrering	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
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	109/6	-	-	-	-	-

Etasjer

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Steinkjer kommune: Grunneiendom 5006-109/6

NORKART

Utskriftsdato: 08.02.2023 14:14

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	50	50	0	0	0

Kartverket

LOKALMEGLEREN &PARTNERS AVD VERDAL
JERNBANEGATA 9 L
7650 VERDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 72-23-0046 (Sandra Elise Skjerve)
Vår referanse: 3085008/20589746
Bestilling: C3 2023-02-09 (6) 35

Dato
09.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
2568	68	21.10.1955	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5006 STEINKJER	108	1	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Dagboknr. 2568, dat. 21.10. 1955.

Kontrakt

Undertegnede eiere av gårdene: Fisknes Øvre gr.nr.I08 br.nr.I og Fisknes gr.nr.I09 br.nr.I. i Sparbu herred gir med dette eierne av eiendommen Vegmo gr: I09. br.nr.7. eier Sparbu Handelslag, og eiendommen Volden gr.nr. I09 br nr.I2. eier Alf Austheim, og eiendommem Ringstad gr.nr. I09.br nr.6. eier Torstein Hermann, alle i Sparbu herred, rett til å sette sin felles kloakkledning i rinnarbekken som går like ved eiendommen Vegmo, mot at de tre bruksenheter har hver sin septiktank. Retten ytes uten vederlag,men verdsettes til kr.500, e.g.f.a.

Sparbu den 22 september I955

Eier av Fisknes øvre.

Eier av Fisknes

Eier av Volden

Eier av Ringstad

pr.pr Sparbu Handelslag

formann.

Eier av Vegmo

Til vitterlighet

Rett kopi bekreftes

Kartverket

LOKALMEGLEREN &PARTNERS AVD VERDAL
JERNBANEGATA 9 L
7650 VERDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 72-23-0046 (Sandra Elise Skjerve)
Vår referanse: 3085010/20589756
Bestilling: C3 2023-02-09 (6) 37

Dato
09.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
3604	68	30.12.1957	BESTEMMELSE OM VANNRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5006 STEINKJER	109	12	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Stempel kr. 5,-

Dagboksnr. 3604 dbf. 30/12-1957.
Inderøy sorenskriverembete

Rett kopi bekreftes
Nemke

V a s s k o n t r a k t .

Alf Austheim , eier av eigedomen Volden gn. I09 brn. I2 i Sparbu gir med dette Torstein Hermann, eier av eigedomen Ringstad gn. I09 brn. 6 i Sparbu, rett til å nytta min brønn og legge vannledningsrør på min eigedom.

Brønnen er plasert nord for stueveggen, og skal til kvar tid holdes i forsvarlig stand, og vera tillukket.

Torstein Hermann forplikter seg til å vera med på halve annleggs- kostnaden av brønnen og taka ein halvdel av vedlikeholds- kostnaden.

For denne vassrett svarer ingen årlig avgift.

Retten til vatnet verdsettes til kr. I00.00

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplar, eit til kvar av partane.

Dersom Torstein Hermann vil ha kontrakten tinglyst, bærer han kostnaden med tinglysinga.

Alf Austheim
Eier av Volden

Torstein Hermann
Eier av Ringstad

Vi bekrefter at Alf Austheim og Torstein Hermann i nærvær av oss egenhendig har skrevet under denne kontrakten, og at dei er myndige.

Johann Østerås

Magne Østerås

Kr. T.M.

Kartverket

LOKALMEGLEREN &PARTNERS AVD VERDAL
JERNBANEGATA 9 L
7650 VERDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 72-23-0046 (Sandra Elise Skjerve)
Vår referanse: 3085004/20589726
Bestilling: C3 2023-02-09 (6) 36

Dato
09.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
25757 – 5757	68	17.12.1969	BESTEMMELSE OM VANNLEDN.

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5006 STEINKJER	109	6	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

H.

STATENS KARTVERK

Rett kopi bekreftes

Dagbokar. 5757 dbl. 17/12 1969
Inderøy Sorenskriverembete

Skm. 10.-

GRUNNERKLÆRING.

Undertegnede herr Torstein Hermann, Sparbu, eier av Ringstad g. nr. 109 b. nr. 6 i Sparbu, stadfester herved at Vegmo Samvirkelag, Sparbu får rett til å grave ned vannledning over min eiendom som det er blitt påvist etter planene, og så lenge de måtte önske det være berettiget til å ha disse ledninger liggende.

Vegmo Samvirkelag som er ledningens eier gis rett til om nödvendig å utföre reparasjoner og tilsyn. For dette gis erstatning som voldes på dyrket mark etter minnelig overenskomst, eller hvis ikke det oppnåes, ved skjönn.

Verdien av denne rett er etter overenskomst satt til kr. 100.00 - Kroneretthundrede -

Sparbu, 15. nov. 1969.

Torstein Hermann.

Vi bekrefter herved at

Torstein Hermann

har underskrevet dokumentet i vårt nærvær og at underskriveren er over 21 år.

Arbjørn Haugdal Rudar Jaspersen

Kartverket

LOKALMEGLEREN &PARTNERS AVD VERDAL
JERNBANEGATA 9 L
7650 VERDAL

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 72-23-0046 (Sandra Elise Skjerve)
Vår referanse: 3085007/20589741
Bestilling: C3 2023-02-09 (6) 38

Dato
09.02.2023

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
7068	68	15.12.1995	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
5006 STEINKJER	109	6	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no
Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

STEINKJER KOMMUNE

Rett kopi bekreftes

Doknr: 7068 Tinglyst: 15.12.1995 Emb. 068
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

TINGLYST
15. 12. 95
INDERØY
SORENSKRIVEREMBETE
Dagboknr.: 7068

GRUNNEIERAVTALE

mellom grunneier av eiendommen gnr. 109, bnr. 6 i Steinkjer, Torstein Hermann og Steinkjer kommune, hvorved kommunen får rett til å ha liggende vann- og avløpsledninger med kummer og nødvendig utstyr.

1. Kommunen gis rett til over foran nevnte eiendom å legge og stedsevarende ha liggende vann- og avløpsanlegg med nødvendige kummer og utstyr. Ledningene legges i overenstemmelse med fremlagt kart som vedheftes denne overenskomst.

2. Endelig oppussing og sluttplannering skal skje snarest mulig etter at anlegget er ferdig.
Grunneiers godkjennelse av det utførte arbeidet skal innhentes.

3. I en avstand av 5 m fra hver side av ledningens senterlinje skal det ikke oppføres hus eller annen innretning som Steinkjer kommune finner kan være sjenerende for ledningen.
Innenfor et belte på 10 m må arealet ikke benyttes slik at ledningen med utstyr kan utsettes for fare ved graving, belastning eller annen virksomhet. Det må heller ikke innenfor dette beltet foretas sprenging eller fjerning av stein, røtter o.l. på en slik måte at det kan oppstå skade eller fare for ledningen og utstyret.
Planering av terreng etter avsluttet anlegg må ikke av vedkommende grunneier forandres vesentlig i ledningens nærhet, slik at det oppstår skade eller fare for skade på ledning med utstyr. Dog skal nydyrking eller vanlig jordbruksdrift/hagedrift skje uten hinder av ovenstående bestemmelser. Det påligger grunneieren en varslingsplikt til kommunen før grunneier setter i gang planering, nydyrking eller drenering.

   I anleggstiden skal kommunen ha adgang til å disponere et belte på 20 m bredde langs ledningstraceen.

4. Kommunen skal til enhver tid ha uhindret adgang til ledningene med nødvendig utstyr og maskiner for å kunne foreta nødvendig graving, reparasjon og ettersyn av ledningene.

5. Så langt dette følger av gjeldende erstatningsrettlige regler, skal kommunen erstatte alle skader og ulemper som følge av anlegget, både i anleggstiden og senere, herunder skader som måtte følge av vedlikehold av anlegget.

6. Oppnås ikke minnelig avtale om fastsettelse av erstatning, skal dette fastsettes ved skjønn, som begjæres av

STEINKJER KOMMUNE

kommunen. Grunneiers nødvendige utgifter ved avtaleforhandlinger dekkes av kommunen. Grunneiers nødvendige utgifter ved eventuelt skjønn erstattes av kommunen så langt dette følger av reglene i skjønnslovens kap. 2.

7. Betaling av erstatninger skal ukrevet oppgjøres innen 3 måneder fra takstdato (evt. skjønnsdato). Det betales 10 % flat rente fra arbeidets igangsettelse til utbetaling skjer.

8. Nærværende avtale kan tinglyses som heftelse på eiendommen gnr. 109, bnr. 6 i Steinkjer.
Utgifter til dette dekkes av Steinkjer kommune.

Steinkjer, den 15.11.1995

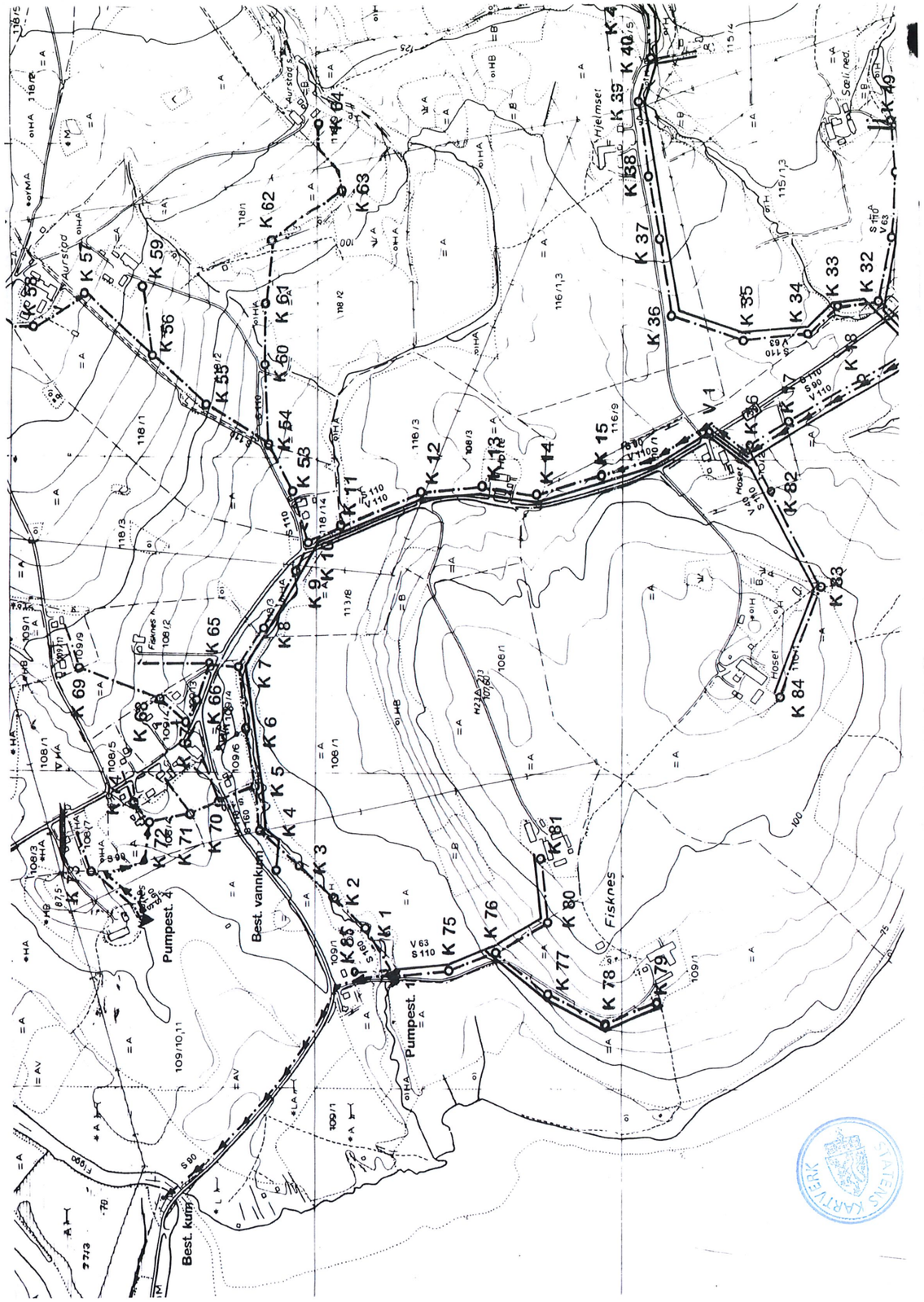
Som grunneier: Torstein Hermann

For Steinkjer kommune: Gunnar Kristiansen

Det attesteres herved at Torstein Hermann egenhendig i vårt nærvær har underskrevet denne erklæring. Vedkommende er over 18 år.

Johan Dedung

Bjørn Hilden



STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN

J.NR. 1786/85
JTE/tv

Torstein Hermann

7710 Sparbu

Ang. ferdigattest ombygging (tilbygg) av garasje på "Ringstad", 109/6 - Sparbu.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 20.4.85
hvor Stein Olav Hermann var tilstede.

./. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

Utførelsen er i samsvar med godkjennelsen.

Steinkjer, den 3. mai 1985

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

3441/76.
Tr.

Torstein Hermann,
7710 Sparbu.

Nytt våningshus på "Ringstad" ved Vegmo.

Deres byggemelding datert 28.5.76 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 2. juni 1976 (sak 377/76), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:
1. Sanitæranlegget skal av rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart.
Utvendige ledninger med slamavskiller og sandfiltergrøft skal anlegges i samsvar med utslippstillatelse gitt 26.4.76.
2. Bad, w.c., kjøkken, vaskerom og eventuelt dusjrom skal ventileres over tak.
3. Statiske beregninger for dekke over kjeller må innsendes før byggestart."

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

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

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

Steinkjer, den 3. juni 1976.

Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Frøbakk
sekr.

2515/78
JTE/gø

Torstein Hermann
Vegmo
7710 Sparbu

ENEBOLIG PÅ "RINGSTAD", VEGMO - FERDIGBEFARING.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 9.5.78,
hvor De selv var tilstede.
Ferdigattest følger vedlagt.
Under befaringen har en notert seg følgende merknader:

Endel mindre arbeider gjenstår i kjeller.,
Puss utvendig grunnmur gjenstår.
Luftebalkong ved soverom er ikke oppført.
Rekkverk mangler på terrasse.
Endel planering og tilfylling på tomta gjenstår.
Inngangstrapp mangler.

Huset er ellers oppført slik godkjente tegninger viser.

Steinkjer, den 11.mai 1978

Bjarne Skogseth
bygn. insp.

Jon Th. Eriksen
bygn. kontr.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN

J.NR. 3541/84
BMH/tv

Torstein Hermann

7710 Sparbu

Tilbygg/ombygging garasje på "Ringstad", gnr. 109, bnr. 6 - Sparbu.

Byggemelding datert 12.9.84 er mottatt.

Eksisterende garasje skal utvides med et tilbygg på ca. 26 m2.
Garasjens totalareal vil etter utvidelsen bli ca. 56 m2.
Minste avstander til annen bygning og eiendomsgrense er henholdsvis 8,5 m og 10 m.
Avstand til midte f.v. 253 vil bli ca. 14,5 m.

Garasjen skal ha saltak m/takvinkel på 27 ° (som på bolig). Tekking med sorte stålplater.
Høyde v/raft er hele 2,70 m for å muliggjøre innkjøring av lastebil.

Med henvisning til ovenstående og med hjemmel i bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtak i sak 424/83 - 30.11.83 (delegasjon av myndighet) godkjennes byggemeldingen.

Saken refereres i bygningsråd 9. oktober.

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

Steinkjer, den 1. oktober 1984

Bård M. Hallan
avd.ark.

18.10.84. Ikke e.v. av grunnarb. ok.

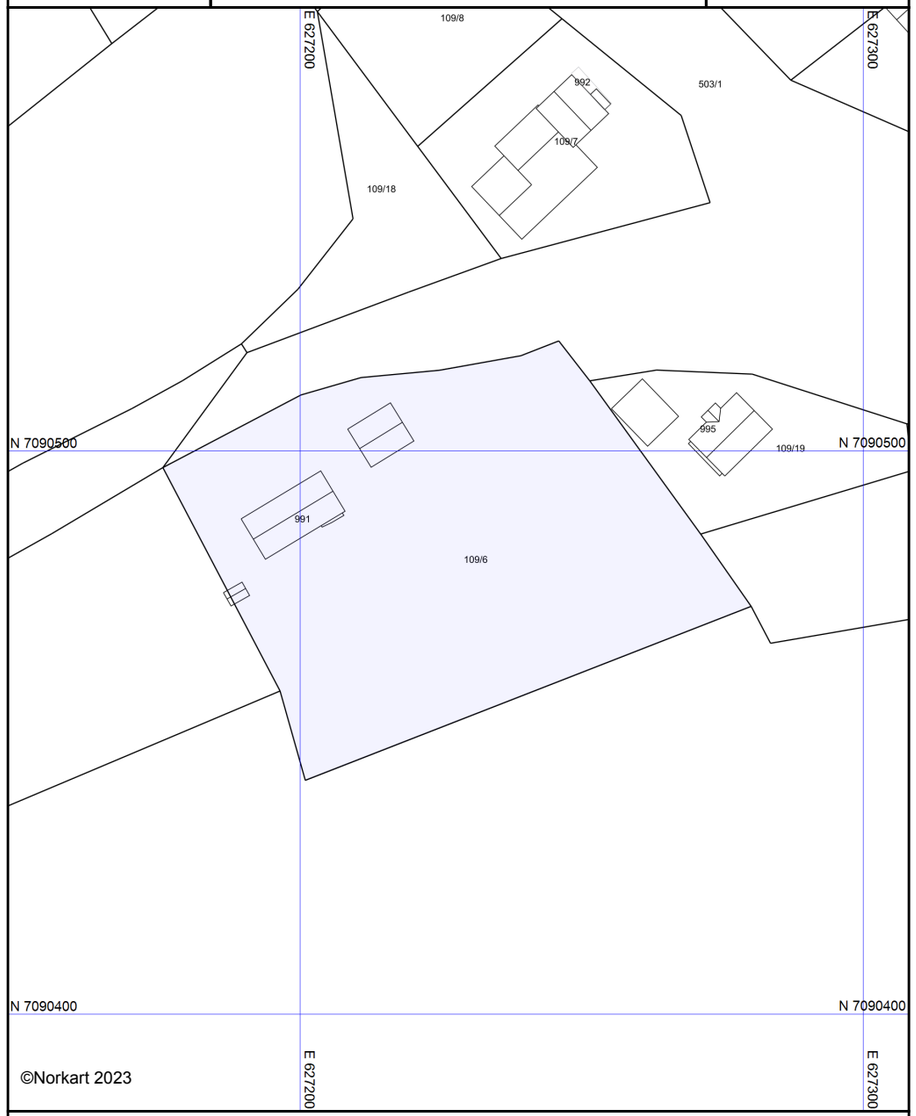
Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 109/6
Adresse: Rognvegen 991
Utskriftsdato: 08.02.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2023

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

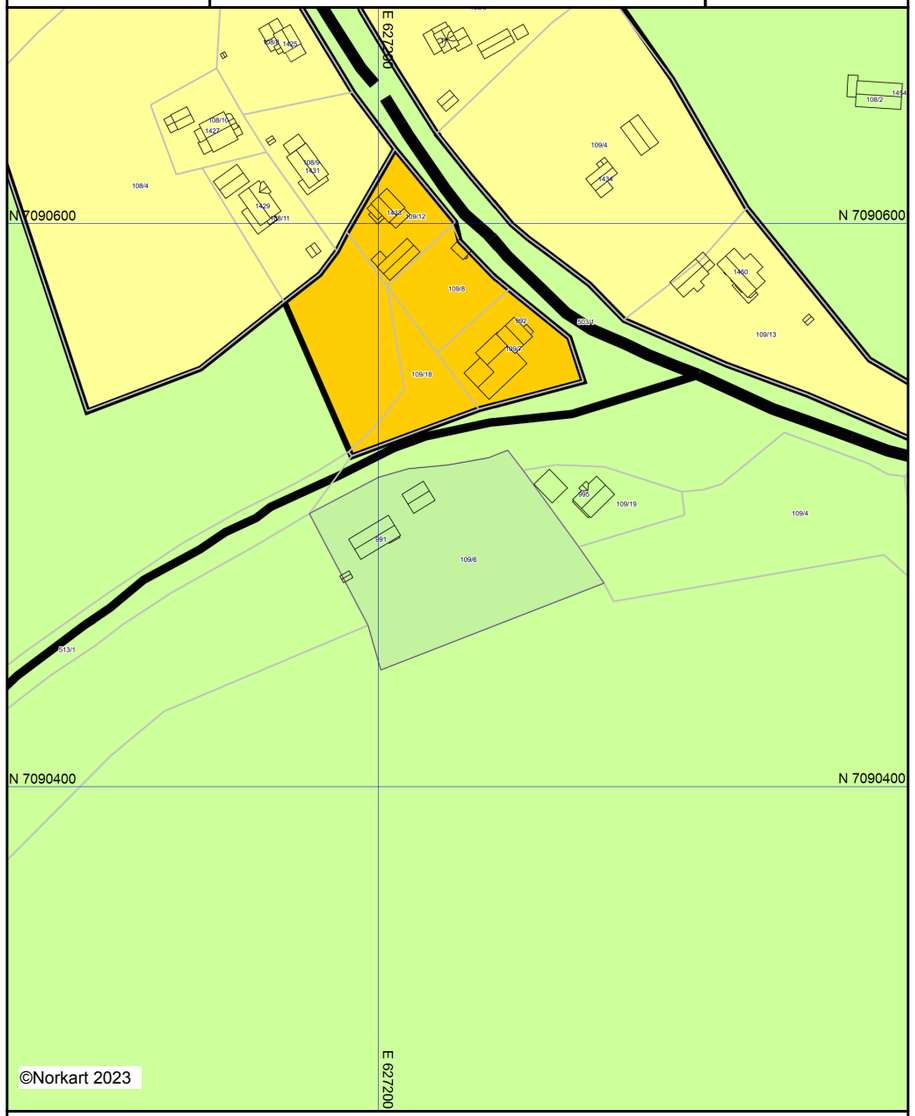
Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 109/6
Adresse: Rognvegen 991
Utskriftsdato: 08.02.2023
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Ras- og skredfare
- Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper
- Båndlegginggrense
- Båndlegging etter lov om naturvern - nåværer
- Båndlegging etter andre lover - nåværende
- Bebyggelse og anlegg - nåværende
- Boligbebyggelse - nåværende
- Råstoffutvinning - nåværende
- LNFR-areal - nåværende
- LNFR-areal ,Spredt boligbebyggelse - nåvære
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende
- Adkomstveg - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift

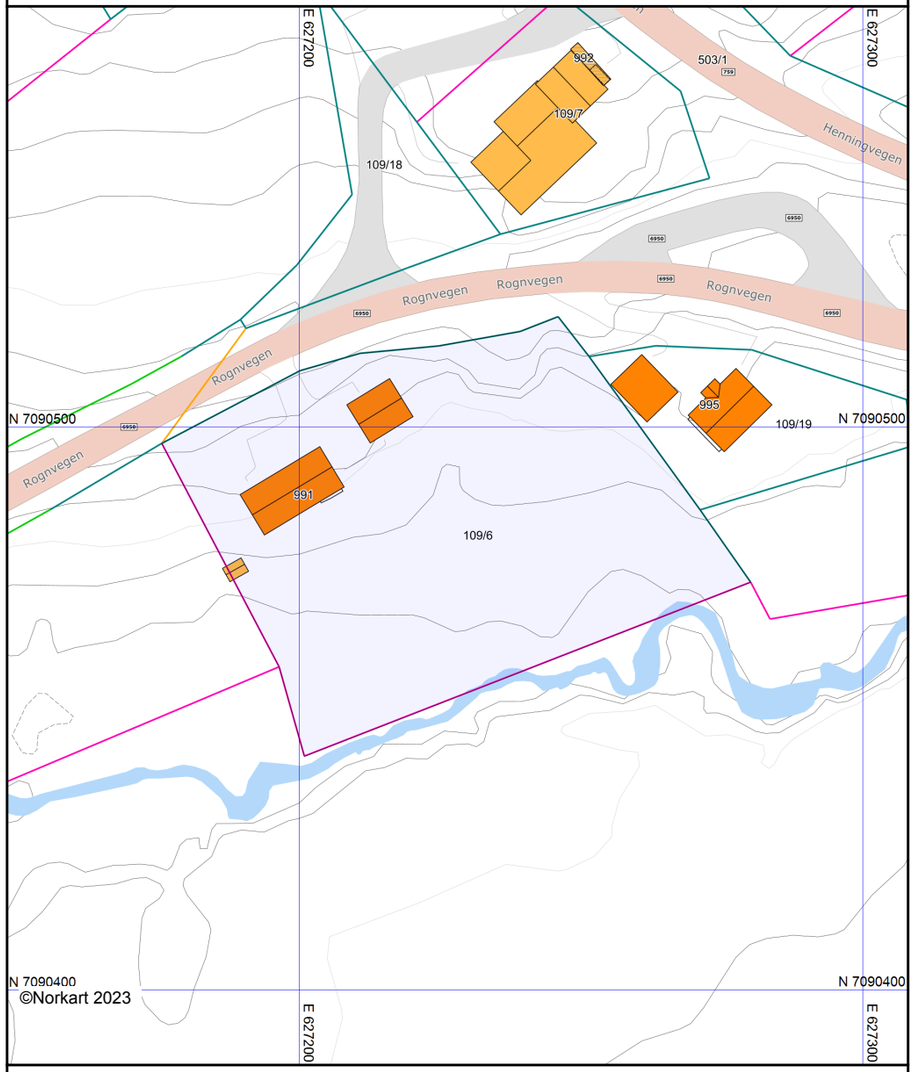
Steinkjer kommune

Grunnkart

Eiendom: 109/6
Adresse: Rognvegen 991
Dato: 08.02.2023
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Aasen Sparebank
– i gode og andre dager

Vi er der når du finner drømmeboligen. Ta kontakt!

Sindre Winther Johnsen
Rådgiver Personmarked

Tore Leverås
Rådgiver Personmarked

Siw Renate Berntsen
Rådgiver Personmarked

Ole Marius Bach
Rådgiver Personmarked

Martin Rones Jensen
Rådgiver Personmarked

Ragnar Ørdal
Rådgiver Personmarked

Kjersti Husby
Rådgiver Personmarked

Maj Lerfald
Rådgiver Personmarked

Anita Nesjø Tvete
Rådgiver Personmarked

Torgrim Hallem
Rådgiver Pensjon og Spar

Per Arne Nessemo
Rådgiver forsikring

Astrid Hovdal Almlid
Rådgiver forsikring

Hege Hammeren
Rådgiver forsikring

Pål Alexander Valbjør
Rådgiver forsikring

Ønsker du en uforpliktende gjennomgang av din økonomi?
Ta kontakt!

www.aasen-sparebank.no
E-post: post@aasen-sparebank.no
Tlf.: 74 08 63 00

Vi er tilgjengelig på kontorene våre på Åsen, Levanger og Verdal, samt i alle digitale flater.

Vi kan hjelpe deg med et trygt og effektivt bankbytte. Vi er der for deg i gode og andre dager.

en LOKALBANK™

Rognvegen 991

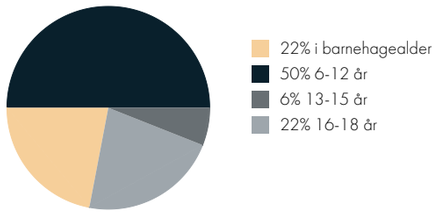
Offentlig transport

Leira Linje 640, 680	11 min 8.8 km
Sparbu stasjon Linje R70	12 min 10.6 km
Trondheim Værnes	1 t 17 min

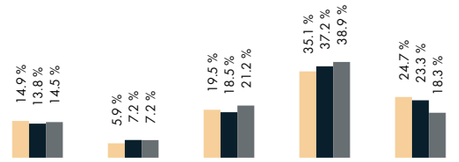
Skoler

Henning skole (1-7 kl.) 83 elever, 6 klasser	6 min 5.6 km
Mære skole (1-7 kl.) 220 elever, 14 klasser	11 min 9.9 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 480 elever, 31 klasser	18 min 16.7 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 315 elever, 15 klasser	21 min 19.2 km
Mære landbruksskole 165 elever	13 min 11.9 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	18 min 16.7 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Vegmo	156	79
Kommune: Steinkjer	24 004	11 970
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Granstubben barnehage (2-5 år) 26 barn, 1 avdeling	4 min 4.2 km
Haugtussa barnehage (0-6 år) 30 barn, 1 avdeling	11 min 8.7 km
Tufbakken barnehage (0-5 år) 30 barn, 2 avdelinger	11 min 10.2 km

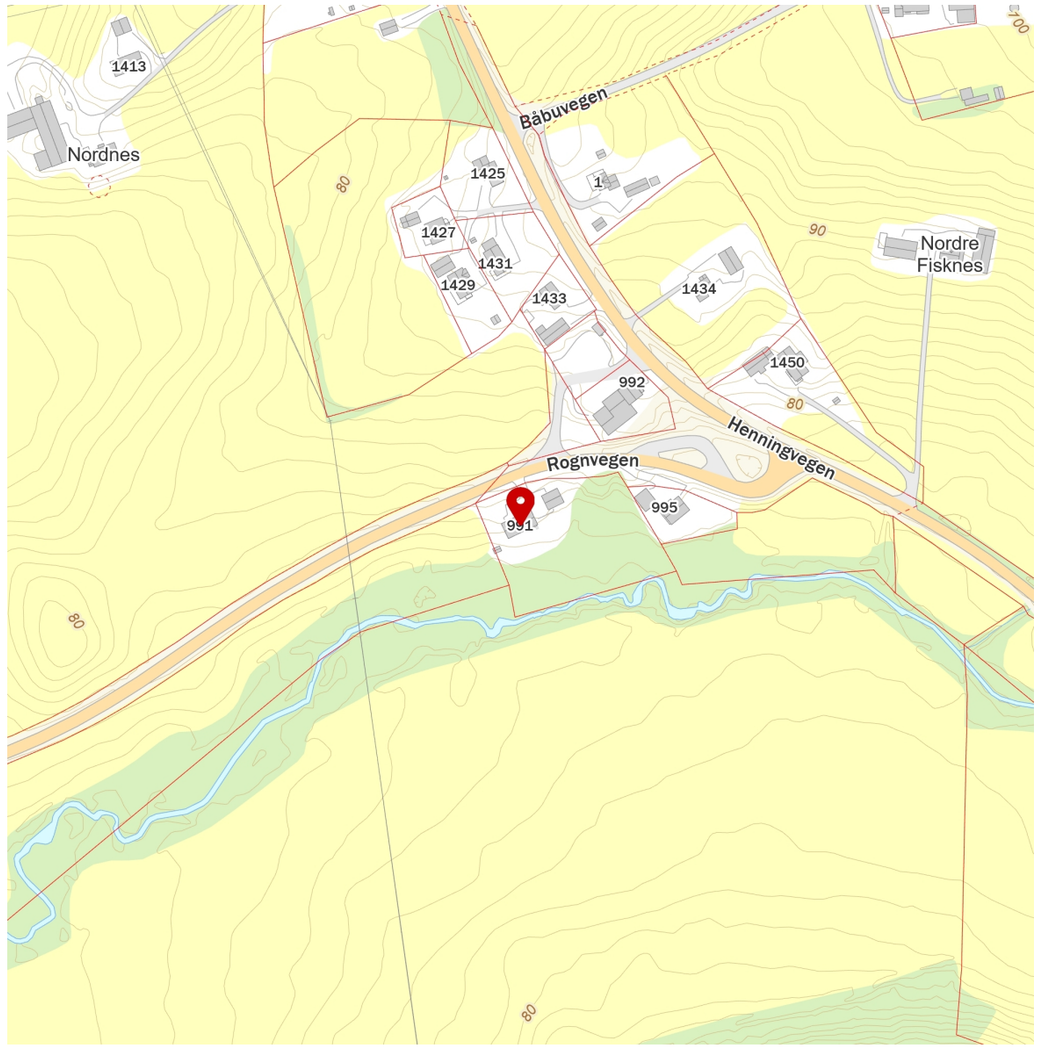
Dagligvare

Coop Extra Mære Post i butikk, PostNord	11 min 10.4 km
Kiwi Sannan	14 min

Sport

Lysheimbanen Fotball, friidrett	21 min 1.8 km
Poengtrøa grasbane Fotball	6 min 5.5 km
Motus Treningssenter	14 min
3T-Steinkjer	15 min

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Verdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Lokalmegleren & Partners Verdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

ADVOKATFORENINGEN

EIENDOM NORGE

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 eigedom (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-antenner 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. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperpakken

Riktig forsikret fra start.

If Huspakke

Boligkjøperforsikring
Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved det nye huset ditt. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap.

Husforsikring
Huset ditt er forsikret for det meste som kan gå galt, blant annet mot brann, vann og naturskade. I tillegg får du råd og tips om både oppussing og vedlikehold av våre eksperter.

Innboforsikring
Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

Renteforsikring
Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper If deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

Priser
Boliger med eget gnr/bnr, under 230 kvm BRA 15 050 kroner
Boliger med eget gnr/bnr, overr 230 kvm BRA 17 550 kroner

Merk: For alle boliger med seksjonsnummer eller andelsnummer er ikke bygningsforsikring inkludert i pakken.

If Leilighetspakke

Boligkjøperforsikring
Du får juridisk og teknisk hjelp til å finne ut om det er en rettslig mangel ved den nye boligen din. Hvis det er sannsynlig at en slik mangel foreligger, dekkes juridisk bistand til å fremme krav mot selgeren, eller selgerens forsikringsselskap.

Innboforsikring
Med en av markedets beste innboforsikringer er alle tingene dine godt forsikret.

Renteforsikring
Mange kjøper ny bolig før den gamle er solgt. Og noen ganger tar det lengre tid å selge den gamle boligen enn du regner med. Å måtte betale renter på to lån kan ta nattesøvnen fra de fleste. Med renteforsikring hjelper If deg med rentekostnaden på boligen, så du kan sove godt om natten.

Priser

Boliger med andels- eller aksjenummer	8 250 kroner
Boliger med seksjonsnummer	9 250 kroner

> “Godt å se at forsikringen virker når man har krav på det.
> ***Martin, Viken***

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

IPID (standardisert informasjons dokument)
Vi vedlegger her en link til IPID-er for de produktene som inngår i pakken. Du finner de relevante IPID'er under «Hus og Innbo».

https://www.if.no/privat/ipid/ipid-arkiv

Leverandørinformasjon og godtgjørelse

Forsikringen er plassert hos If Skadeforsikring NUF, og er formidlet gjennom Buysure AS. Buysure er registrert som et forsikringsagentforetak av If i Finanstilsynets virksomhetsregister, og formidler boligkjøperforsikring kun for dem.

I forbindelse med inngåelsen av avtale om ovennevnte forsikringspakke mottar forsikringsagenten godtgjørelse for salget. Distribusjonskostnad til eiendomsmeglerforetaket (3 400 kroner), honorar til Buysure (900 kroner) og administrasjonsgebyr (250 kroner) er medregnet i pristabellen. Du betaler altså bare den oppgitte prisen.

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med vår avgjørelse i din sak, eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner det du trenger å vite om dine klagemuligheter her:
https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/klagemuligheter

Dersom du ikke er fornøyd med forsikringstjenesten levert av Buysure har du anledning til å sende en klage til Buysure. Om du er uenig i vurderingen kan klagen sendes videre til Finansklagenemda, eventuelt direkte dit i første omgang.

Se kontaktinformasjon i boksene nedenfor.

Lovgivning og verneting

Norsk lovgivning gjelder og avgjøres ved norsk domstol.

Forsikringene i pakken kan også kjøpes særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning kan Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men du må da kontakte If direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

If er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10. april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern (finansforetaksloven).

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom If ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100 %. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder i ett år og ved fornyelse vil det beregnes en pris per produkt i pakken. Du vil motta informasjon om dette i forkant av fornyelse.

Dersom du angrer på ditt kjøp av pakke kan du lese mer om dette her:
https://www.if.no/privat/kundeservice/kontakt-oss/angrerett

Forsikringsforetak
If Skadeförsäkring (publ)
106 80 Stockholm, Sverige
Organisasjonsnummer 516401-8102

Forsikringsfilial:
If Skadeforsikring NUF
Postboks 240, 1326 Lysaker
Telefon: 21 49 24 00
if.no

Spørsmål om If Boligpakke
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
boligkjøper@if.no

Forsikringsformidler
Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
Telefon: 95 46 06 60
post@buysure.no

Bruke Boligkjøperforsikringen
If Skadeforsikring NUF
Telefon: 21 49 00 81
Juridisk hjelp

If Kundeombud
Send klage

Buysure sin klageinstans
Buysure AS
Munkedamsveien 45 D, 0250 Oslo
klage@buysure.no

Finansklagenemda
Pb. 53 Skøyen, 0212 Oslo
Telefon: 23 13 19 60
post@finkn.no

7 312_1 STUDIO NO

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøpere må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøpere kan ha mindre forventinger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!

Huseierne

Norsk takst

EIENDOM NORGE
Bransjeforeningen for eiendomsmeglingsforetak

Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospekteten og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg

Norsktakst.no

NEF.no

Forbrukerrådet.no

EiendomNorge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

Forbrukerinformasjon
OM BUDGIVNING

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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.

Norges Eiendomsmeglerforbund - www.nef.no - firmapost@nef.no

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 72230046
Adresse: Rognvegen 991, 7710 Sparbu
Betegnelse: GNR 109, BNR 6 i Steinkjer kommune

Gis herved bud stort kr. ..... **skriver** .....

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse: .....

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet .....

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

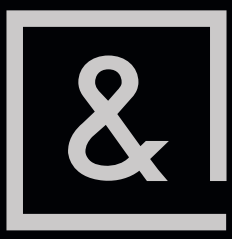
STED/DATO/KL: ..... UNDERSKRIFT: .....

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Lokalmegleren & Partners, Verdal Tlf:

Salgsoppgaven er opprettet 06.07.2023 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

LOKALMEGLEREN PARTNERS



LOKALMEGLERENPARTNERS.NO