



aktiv.

Ullins veg 17, 7725 STEINKJER

Søndre-Egge - Romslig enebolig med garasje i attraktivt og barnevennlig boligområde. Boligen grenser til friarealer



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 950 000,-
Omkostn.: Kr 74 990,-
Total ink omk.: Kr 3 024 990,-
Selger: Bjørg Solfrid Bones

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1981
BRA-i/BRA Total: 170/211 m²
Tomtstr.: 493.3 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 1030
Gnr. 197, bnr. 1078

Oppdragsnr.: 1708240095

Søndre-Egge - Romslig enebolig med garasje i attraktivt og barnevennlig boligområde

Innholdsrik bolig med attraktiv beliggenhet
Grenser til friaraler
2 stuer og 3 soverom, mulighet for 4 soverom
Garasje
Romslig takoverbygd terrasse

Velkommen på visning!



Innhold

| | |
|--------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon | 2 |
| Om eiendommen | 4 |
| Bilder | 19 |
| Planskisser | 36 |
| Tilstandsrapport | 39 |
| Egenerklæring | 68 |
| Energiattest | 73 |
| Nabolagsprofil | 81 |
| Kommunale avgifter | 84 |
| Ferdigattester | 85 |
| Situasjonskart | 90 |
| Planopplysninger | 91 |
| Reguleringskart | 92 |
| Budskjema | 101 |

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 170 m²

BRA - e: 41 m²

BRA totalt: 211 m²

TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 73 m²

BRA-e: 41 m²

1. etasje

BRA-i: 97 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utvendig bod og garasje sammenbygd med boligen er medregnet som BRA-e i ny arealstandard, og tatt med som S-rom i gammel arealstandard.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

493.3 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 493 kvm. I tillegg er det 1/5 andel av realsameie for fellesareal.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikkelutskrift (basert på oppmåling i digitalt kart). Det gjøres oppmerksom på at denne type arealangivelse (med tilhørende kart)

kan være upresis og at man dermed kan få avvik i både areal og grenser ved en eventuell fremtidig oppmåling. Mangel grunnet avvikende grenser og/eller arealsvikt kan derfor ikke påberopes.

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i etablert boligområde i Søndre-Egge. Boligen grenser til friarealer. Gangavstand til skoler, friarealer, badeplass m.m.

Adkomst

Det vil bli skiltet frem til boligen ved visning

Bebyggelsen

Bolig-enebolig

Bygningssakkyndig

Norconsult AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmuren er oppført med lettklinkerblokker som er ut- og innvendig pusset og malt. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 18.04.2024 av Norconsult AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Pensjonert fagmann , ca 13/14 år siden

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja

Beskrivelse Ja, vedk pensjonist har jobbet som flislegger

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

Beskrivelse Et sikkert vårtegn i alle år har vært at det kan komme inn noen få sukkermaur på leting etter sukker, men de forsvinner når det blir varmere ute og de gjør ingen skade.

Innhold

U.Etasje: Vindfang, gang, toalettrom, soverom, vaskerom og kjellerstue. 4 boder og

garasje.

1.Etasje: Stue, kjøkken, gang, 2 soverom og bad.

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Drenering

Oppsummering:

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

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt

belastning på dreneringen. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Anbefalte tiltak:

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen. Tiltak på selve dreneringen og fuktsikring av grunnmuren kan ikke utelukkes

- Grunnmur og fundament

Oppsummering:

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak:

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

- Rom under terreng Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innredet bod. Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det måles en vektprosent fukt på 20,6 ved piggmåling i gulv helt inne ved vegg. Piggmåling ved hulltaking i vegg viste en vektprosent fukt på 15,8. Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Det registreres bruk av grunnmursplast bak innforet panel, noe som ikke er en anbefalt oppbyggingsmåte.

Det registreres pussavskalling bak malt strie på innredet bod.

Anbefalte tiltak

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

- Vinduer og dører

Oppsummering:

Det registreres punktert glass i soveromsvindu i sokkel. Karmen er værslitte. Enkelte vinduer og innvendige dører tar i karm og har behov for justering.

Anbefalte tiltak:

Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt. Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandlinger må påregnes. Med tanke på alder så må det påregnes behov for utskifting av flere vinduer i tiden som kommer.

- Yttervegger

Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

- Taktekking

Oppsummering:

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Det observeres ingen avvik på beslag ved pipe/luftehatt fra bakkenivå, men avvik kan ikke utelukkes. Beslag til takrenner har en del mose på seg.

Det registreres noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak:

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig. Mose på tak og beslag anbefales fjernet.

- Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering:

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm i kjelleren. Avviket er målt til 20 mm. Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stuen.

Avviket er målt til 17 mm. Det meste

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

Anbefalte tiltak:

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Eventuell forsterkning av bjelkelag ved peis bør vurderes.

- Toalettrom

Oppsummering:

Eier informerte om at det hender det er noe galt med opptrekket/flottøren på toalettet.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Kontroll av toalettet

av rørlegger anbefales utført.

- Trapp

Oppsummering:

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak:

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

- Avløpsrør

Oppsummering:

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Vannledninger

Oppsummering:

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

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

- Elektrisk

Oppsummering:

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder bytte av utvendig stikkontakt.

Anbefalte tiltak:

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. Med bakgrunn i anleggets alder og registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

- Varmesentral

Oppsummering:

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak:

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

- Varmtvannsbereder

Oppsummering:

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak:

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

- Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater:

Det er lagt flis over eksisterende gulvbelegg. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende. Vindu er plassert i våtsone. Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det registreres noe malingsavskalling rundt ventilen, men ingen svellinger pga fukt. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det registreres en mindre rift i gulvbelegg under slukrist. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Rift i gulvbelegg under slukrist må repareres for å hindre fukt i å komme inn i konstruksjonen. Med bakgrunn i alder på tettesjikt på gulvet står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det registreres begynnende fuktsvellinger i nedre del av servantskap på siden mot dusjen. Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Fuktskade i servantskap bør utbedres. Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Oppsummering av ventilasjon:

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

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Forhold som har fått TG3:

- Balkong, terrasse, platting: Veranda på baksiden.

Oppsummering:

Fundament og søyler har konstruksjonssvikt. Det registreres skjevheter i konstruksjonen, Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket tilfredsstillende krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Anbefalte tiltak:

Ny fundamentering/bæring må etableres og opprettinger må gjøres. Noe utskifting av treverk og overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

- Utstyr på tak

Oppsummering:

Det er etablert taktekkning med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyle over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak:

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

- Våtrom: Vaskerom

Oppsummering:

Hulltaking er ikke foretatt da da rommet ikke utsettes for fritt vann og alle vegger tilknyttet våtsone er av mur. Rommet er fullt brukbart som vaskerom der overflater ikke utsettes for fritt vann, men rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, og bruk av rommet der overflater utsettes for fritt vann anbefales ikke. Søk med kapasitiv fuktmåler på overlater ga svake utslag på fukt. Dette kan skyldes kappilærsug fra grunnen og/eller nedsatt funksjon på dreneringen.

Anbefalte tiltak:

Vaskerommet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 18.04.2024 av Norconsult AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innbo og løsøre

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

funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

- Tilbygg bod og altan. Årstall er basert på godkjenning av byggesøknad. 1982
- Tilbygg carport. Årstall er basert på godkjenning av byggesøknad. 1988
- Ny kjøkkeninnredning. Årstall opplyst av eier. 2008
- Badet ble pusset opp - egeninnsats/dugnad av pensjonert faglært murer. Opplyst i egenerklæringen. 2010
- Nytt aggregat til kjølehjørne, garantisak utført av Kjøleteknikk as - opplyst av eier. 2023

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Forsikringsselskap

If Forsikring

Polisnummer

2066433

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring. Varmepumpe.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 950 000

Kommunale avgifter

Kr 17 431

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendomsskatt

Kr 6 766

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 767 243

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 915 523

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

Vannavgift

Kr 1 384

Vannavgift år

2024

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 197, bruksnummer 1030 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 197, bruksnummer 1078 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/197/1030:

24.06.1981 - Dokumentnr: 4213 - Erklæring/avtale

DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT
FRA KOMMUNEN.

Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1980 - Dokumentnr: 2641 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:197 Bnr:325

01.01.2018 - Dokumentnr: 217224 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:1030

01.01.2020 - Dokumentnr: 319524 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:1030

24.06.1981 - Dokumentnr: 4213 - Erklæring/avtale
DIVERSE RETTIGHETER/PÅBUD I HENHOLD TIL SKJØTE/FESTEKONTRAKT
FRA KOMMUNEN.
Gjelder denne registerenheten med flere

15.04.1980 - Dokumentnr: 2641 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:197 Bnr:325

01.01.2018 - Dokumentnr: 217224 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:1030

01.01.2020 - Dokumentnr: 319524 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:1030

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for enebolig datert 18.03.1981.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

18.03.1981.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan med bestemmelser er kommunedelplan sentrum.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og

kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 950 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)
73 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 950 000,00))

74 990,- (Omkostninger totalt)

3 024 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 74 990

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsfor sikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000

ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 41.500,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 4.900,- og visninger kr 1.875,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 5.240,-. Utleggene omfatter fotograf og grunnboksutskrift. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1.800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 10.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

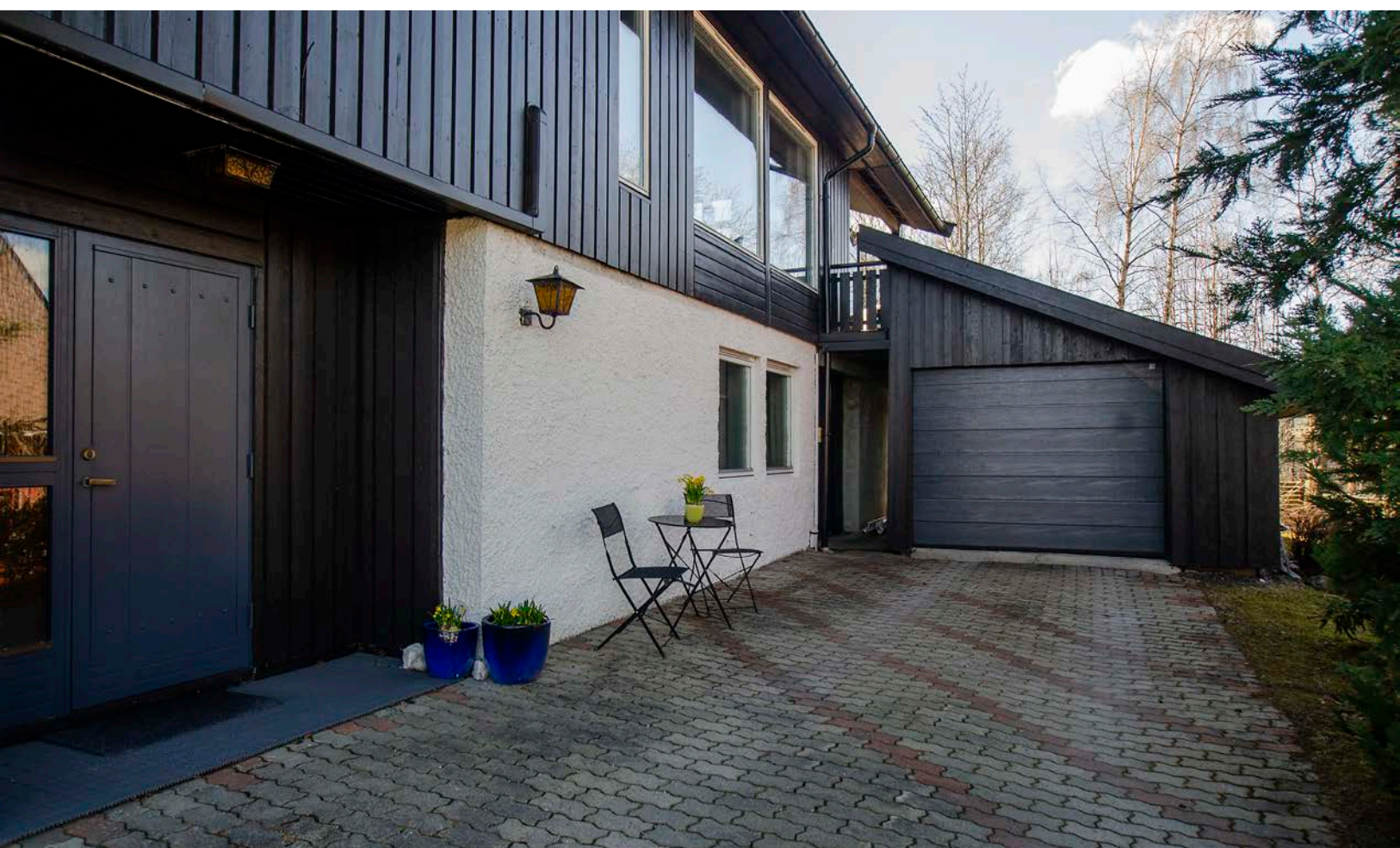
Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

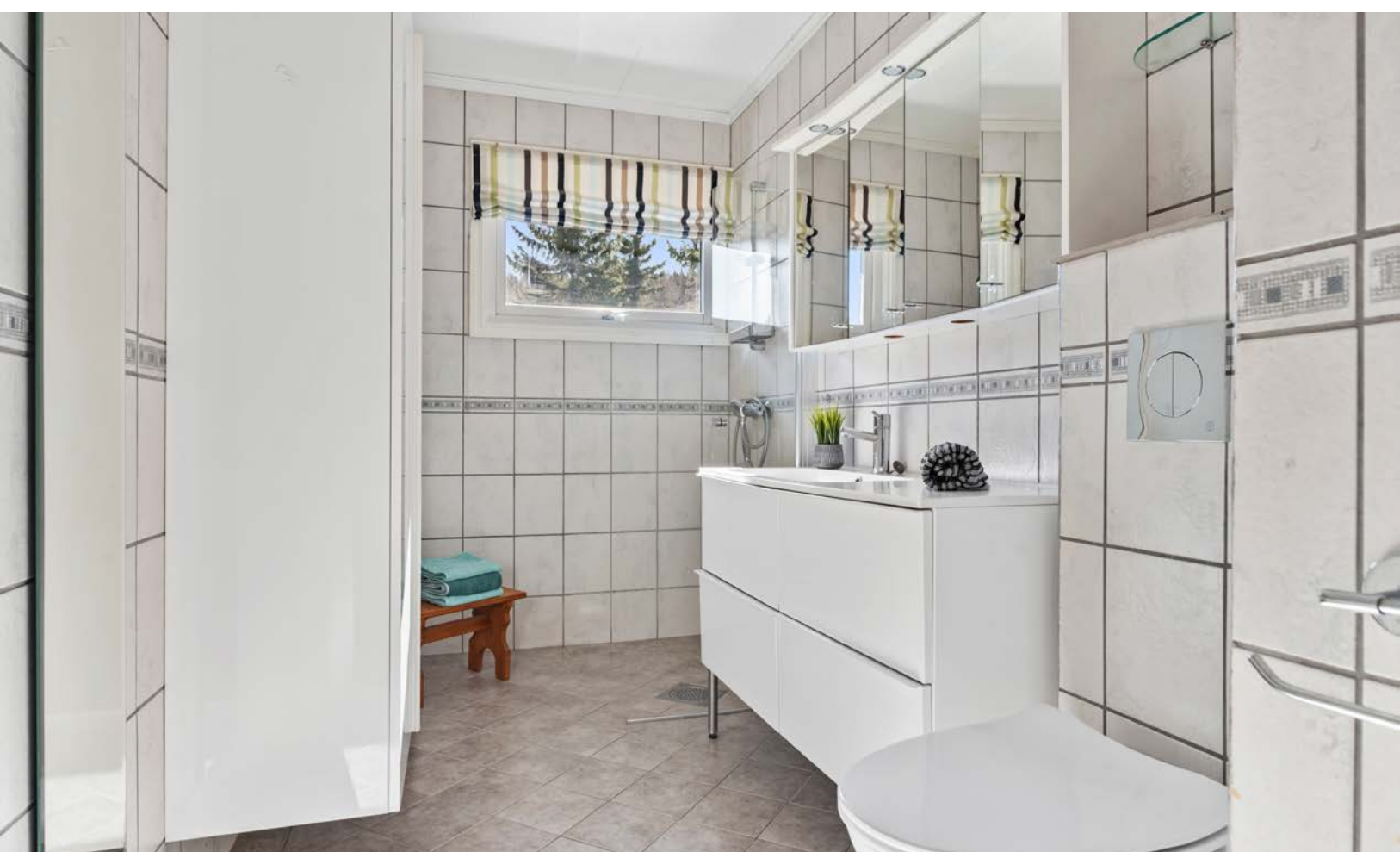
03.03.2025





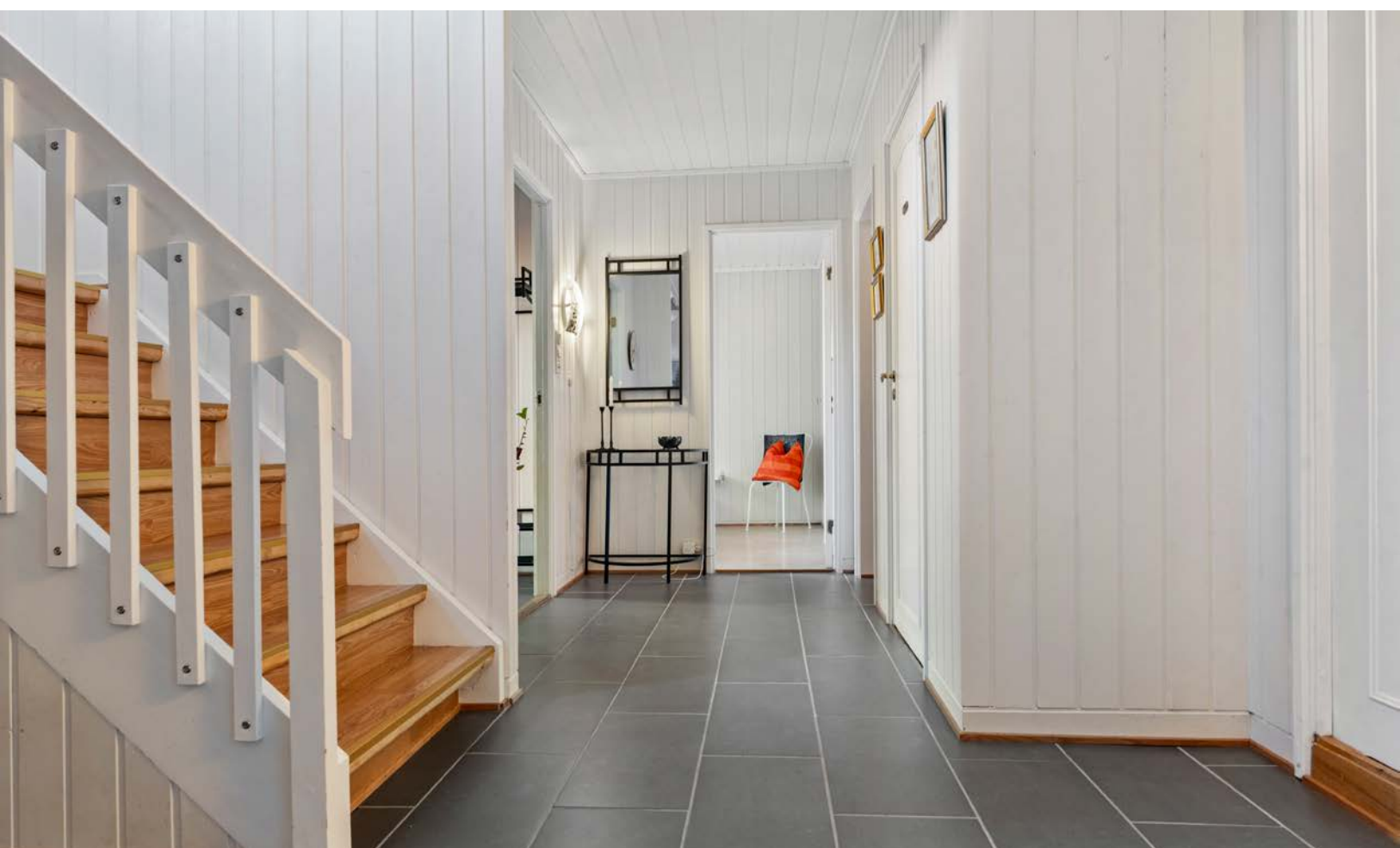






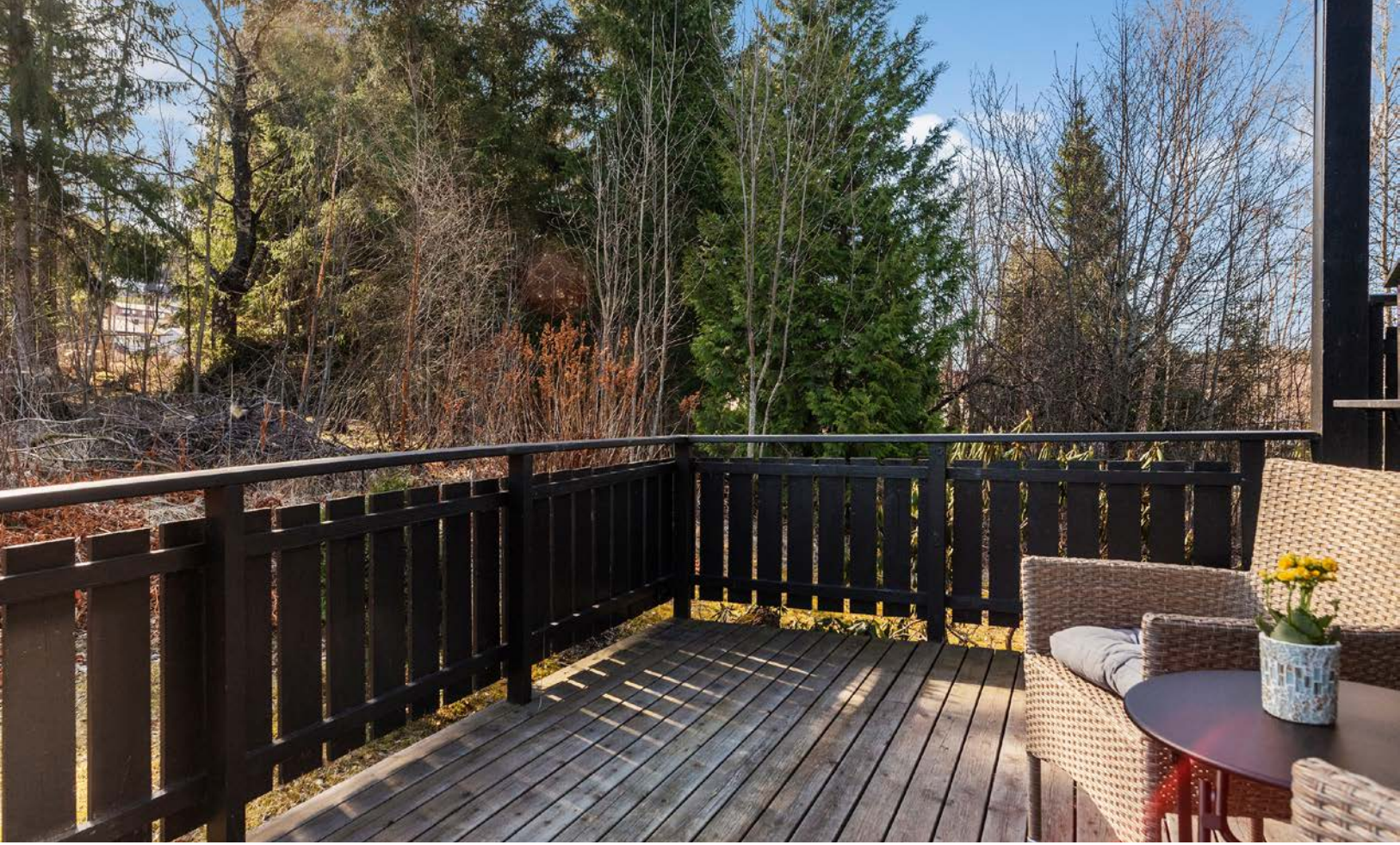














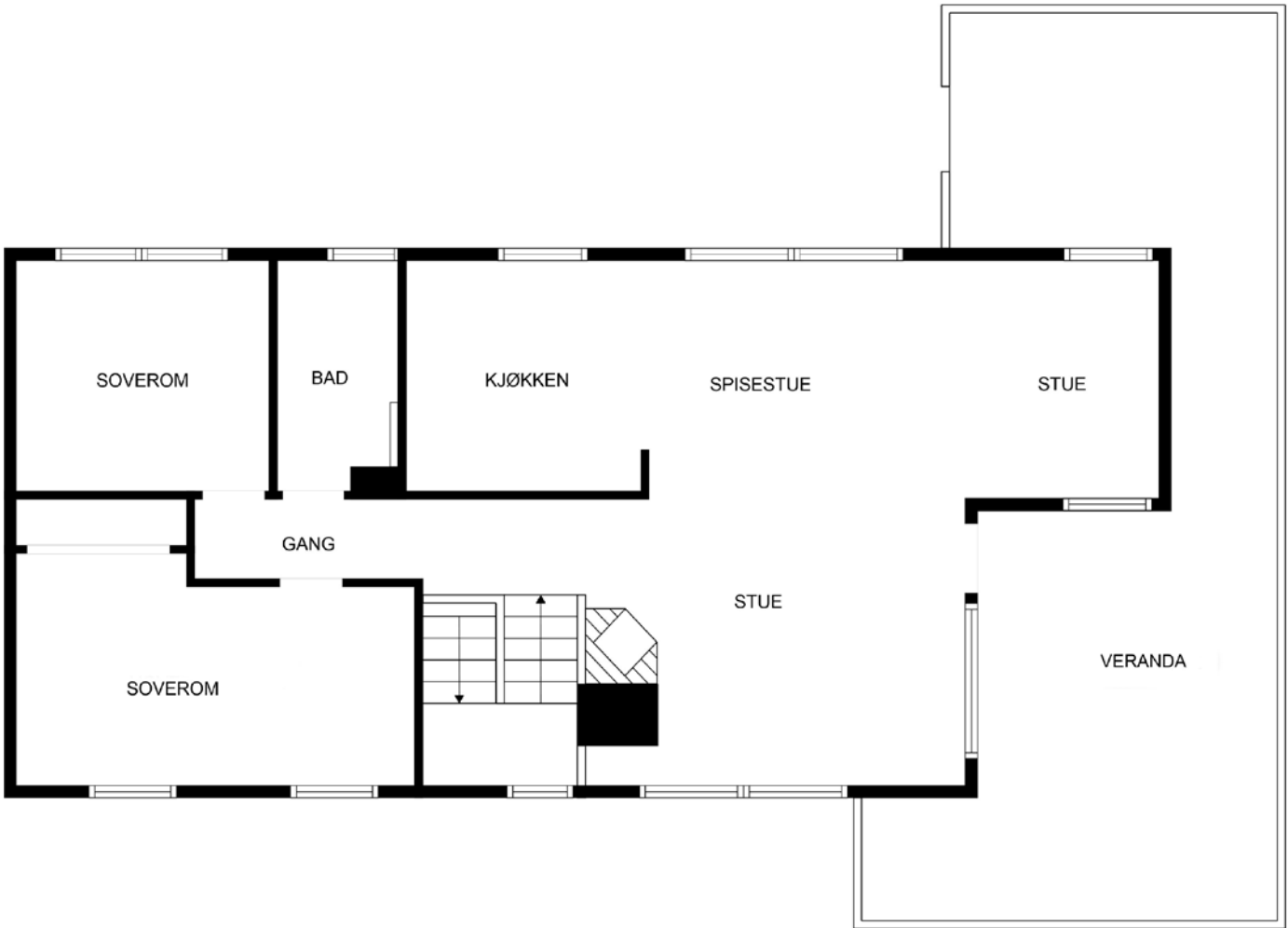




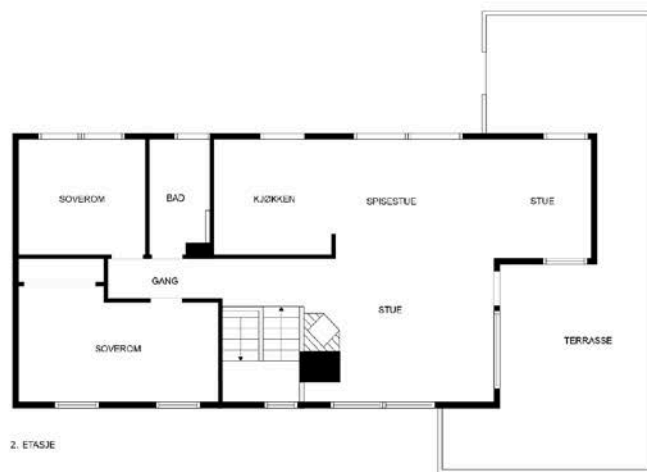




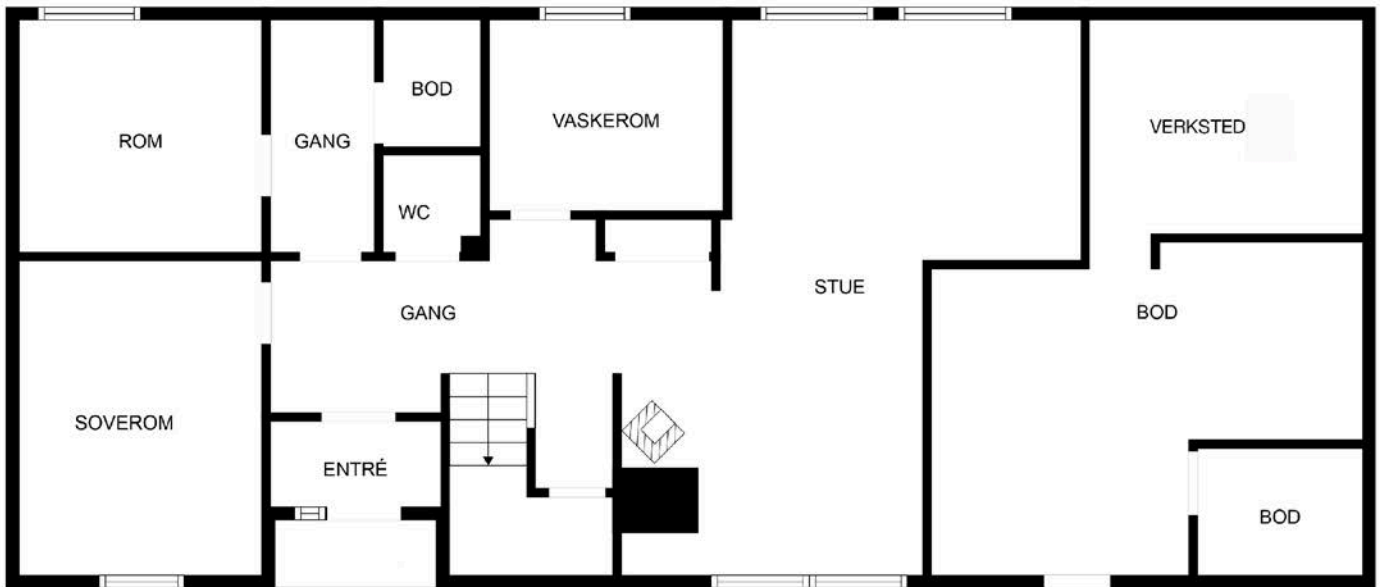
Vedlegg



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.



MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

Ullins veg 17 7725 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1981

BRA: 211 m²

BRA-i: 170 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

8

TG-2

18

TG-3

3

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/16178>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting: Veranda på baksiden.

Oppsummering

Fundament og søyler har konstruksjonssvikt.

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

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

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

Anbefalte tiltak

Ny fundamentering/bæring må etableres og opprettinger må gjøres.

Noe utskifting av treverk og overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert taktekkning med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

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

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

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

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Hulltaking er ikke foretatt da da rommet ikke utsettes for fritt vann og alle vegger tilknyttet våtsone er av mur.

Rommet er fullt brukbart som vaskerom der overflater ikke utsettes for fritt vann, men rommet tilfredsstillt ikke dagens krav til våtrom, og bruk av rommet der overflater utsettes for fritt vann anbefales ikke.

Søk med kapasitiv fuktmåler på overlater ga svake utslag på fukt. Dette kan skyldes kappilærsug fra grunnen og/eller nedsatt funksjon på dreneringen.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det registreres stedvis manglende topplst.

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

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utforet vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Anbefalte tiltak

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

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Tiltak på selve dreneringen og fuktsikring av grunnmuren kan ikke utelukkes.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innredet bod.

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det måles en vektprosent fukt på 20,6 ved piggmåling i gulv helt inne ved vegg. Piggmåling ved hulltaking i vegg viste en vektprosent fukt på 15,8.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12%.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

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

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

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

Det registreres bruk av grunnmursplast bak innforet panel, noe som ikke er en anbefalt oppbyggingsmåte.

Det registreres pussavskalling bak malt strie på innredet bod.

Anbefalte tiltak

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

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres punktert glass i soveromsvindu i sokkel.

Karmer er værslitte.

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

Anbefalte tiltak

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

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Med tanke på alder så må det påregnes behov for utskifting av flere vinduer i tiden som kommer.

Yttervegger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Det observeres ingen avvik på beslag ved pipe/luftehatt fra bakkenivå, men avvik kan ikke utelukkes.

Beslag til takrenner har en del mose på seg.

Det registreres noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Mose på tak og beslag anbefales fjernet.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm i kjelleren. Avviket er målt til 20 mm.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stuen. Avviket er målt til 17 mm. Det meste av avviket er lokalt ved peisen.

Det registreres stedvis knirk.

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

Anbefalte tiltak

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

Eventuell forsterkning av bjelkelag ved peis bør vurderes.

Toalettrom

Oppsummering

Eier informerte om at det hender det er noe galt med opptrekket/flottøren på toalettet.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Kontroll av toalettet av rørlegger anbefales utført.

Trapp

Oppsummering

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

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

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

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Elektrisk

Oppsummering

Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder bytte av utvendig stikkontakt.

Anbefalte tiltak

Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Med bakgrunn i anleggets alder og registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Varmesentral

Oppsummering

Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Det er lagt flis over eksisterende gulvbelegg.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Vindu er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres noe malingsavskalling rundt ventilen, men ingen svellinger pga fukt.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Vindu og karmister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres en mindre rift i gulvbelegg under slukrist.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rift i gulvbelegg under slukrist må repareres for å hindre fukt i å komme inn i konstruksjonen.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt på gulvet står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det registreres begynnende fuksvellinger i nedre del av servantskap på siden mot dusjen.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fukskade i servantskap bør utbedres.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Oppsummering av ventilasjon

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

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

En bod i kjelleren er innredet og er periodevis brukt som gjesterom, men ble brukt som bod på befaringsdagen, og er derfor beskrevet som bod.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
12.4.2024

Rapportdato
18.4.2024

Hjemmelshavere

Navn: Bjørg Solfrid Bones

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Tommy Berg

Telefon: 41301188

Firma: Norconsult Norge AS

Epost: tommy.berg@norconsult.com

Adresse: Kongens gate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult 

Om bygnings sakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: Ullins veg 17, 7725 Steinkjer

Kommunenr: 5006

Gårdsnr: 197

Bruksnr: 1030

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1981 - Basert på byggetillatelse gitt i september 1979 og at eier flyttet inn i 1981.

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Boligen er jevnlig vedlikeholdt og en del overflater er skiftet ut opp gjennom årene.

Mange overflater er malt opp. Boligen ble utvendig malt for ca 2 år siden. Opplyst av eier.

Grunnmuren er oppført med lettklinkerblokker som er ut- og innvendig pusset og malt. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående og liggende panel. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

| År | Beskrivelse | Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker? |
|------|---|---|
| 1982 | Tilbygg bod og altan. Årstall er basert på godkjenning av byggesøknad. | Nei |
| 1988 | Tilbygg carport. Årstall er basert på godkjenning av byggesøknad. | Nei |
| 2008 | Ny kjøkkeninnredning. Årstall opplyst av eier. | Nei |
| 2010 | Badet ble pusset opp - egeninnsats/dugnad av pensjonert faglært murer. Opplyst i egenerklæringen. | Nei |
| 2023 | Nytt aggregat til kjølehjørne, garantisak utført av Kjøleteknikk as - opplyst av eier. | Nei |

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

| Etasje | BRA | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| U. etasje | 114 | 73 | 41 | 0 | 0 |
| 1. etasje | 97 | 97 | 0 | 0 | 29 |
| Totalt m² | 211 | 170 | 41 | 0 | 29 |

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

| Etasje | BRA | P-ROM | S-ROM | Beskrivelse P-Rom | Beskrivelse S-Rom |
|-----------------------------|------------|------------|-----------|---|---------------------|
| U. etasje | 113 | 56 | 57 | Vindfang, gang, toalettrom, soverom, vaskerom og kjellerstue. | 4 boder og garasje. |
| 1. etasje | 97 | 97 | 0 | Stue, kjøkken, gang, 2 soverom og bad. | |
| Totalt m² | 210 | 153 | 57 | | |

Kommentar til arealberegning

Utvendig bod og garasje sammenbygd med boligen er medregnet som BRA-e i ny arealstandard, og tatt med som S-rom i gammel arealstandard.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

| | |
|---|------------------|
| Type grunnmur? | Grunnmur/ringmur |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? | Ja |
| Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
| Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? | Ja |
| Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? | Ja |
| Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? | Nei |

Oppsummering av drenering

TG-2

Det registreres stedvis manglende topplist.

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

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn og hulltaking i utført vegg. Undersøkelsen viser indikasjoner på svikt i dreneringen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det anbefales tiltak for å lede overflatevann bort fra bygningen.

Tiltak på selve dreneringen og fuktsikring av grunnmuren kan ikke utelukkes.

6.2 Grunnmur og fundament

| | |
|---|------------------------------------|
| Type Fundament/Grunnmur | Grunnmur m/underetasje |
| Type byggegrunn | Ukjent byggegrunn |
| Type grunnmur i kjeller | Lettklinker (lecastein eller lign) |
| Er det påvist sprekker/riss eller skader? | Ja |

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-2**

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Nei

Oppsummering av støttemur**TG-1****6.4 Rom under terreng**

Type rom under terreng

Delvis innredet

Sokkeletasjen er innredet til boligformål og boder.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Deler av sokkelen er innredet etter byggeår.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Ja

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i innredet bod.

Det måles et fuktinnhold i treverk over faren for en utvikling av skader. Det måles en vektprosent fukt på 20,6 ved piggmåling i gulv helt inne ved vegg. Piggmåling bed hulltaking i vegg viste en vektprosent fukt på 15,8.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12%.

Akseptabelt fuktinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering

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

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

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

Det registreres bruk av grunnmursplast bak innforet panel, noe som ikke er en anbefalt oppbyggingsmåte.

Det registreres pussavskalling bak malt strie på innredet bod.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.5 Balkong, terrasse, platting: Veranda på baksiden.

| Type | Balkong |
|---|---------|
| Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Verandaen antas å være etablert ifm oppføring av tilbygg på 80 tallet. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Ja |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Ja |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggtknisk forskrift på befaringsstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen teknet? | Nei |

Fundament og søyler har konstruksjonssvikt.

Det registreres skjevheter i konstruksjonen,

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ny fundamentering/bæring må etableres og opprettinger må gjøres.

Noe utskifting av treverk og overflatebehandling må påregnes.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Balkong, terrasse, plattning: På siden og i front av boligen

| Type | Balkong |
|---|---------------------|
| Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan. | |
| Det er etablert en takoverbygd veranda. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Det antas at verandaen ble etablert på 80 tallet. Noe utskiftinger og overflatebehandling er gjort etter den tid. | |
| Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt? | Nei |
| Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong? | Nei |
| Er det krav til rekkverk? | Ja |
| Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet? | Ja |
| Er balkong / terrassen teknet? | Ja |
| Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? | Ikke kontrollerbart |

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning**TG-1**

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

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

Terrassen er tekket, men det er ukjent tekkemateriale.

Tekkingen er ikke kontrollert pga. terrassebord.

Kontroll av tekkingen anbefales utført når det er mulig.

Overflatebehandling må påregnes.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags og 3-lags glass.

Terrassedør med glass.

Malt ytterdør.

Innvendige slette dører.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?

Ja

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?

Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?

Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?

Nei

Oppsummering av vinduer og dører**TG-2**

Det registreres punktert glass i soveromsvindu i sokkel.

Karmen er værslitte.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Med tanke på alder så må det påregnes behov for utskifting av flere vinduer i tiden som kommer.

6.8 Yttervegger

| | |
|--|-------------------------------------|
| Type fasade | Stående kledning, Liggende kledning |
| Det er foretatt en visuell kontroll fra bakkenivå. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Nei |
| Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger? | Nei |
| Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate? | Nei |
| Er det liten eller ingen lufting av kledningen? | Ja |
| Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater? | Nei |
| Oppsummering av yttervegger | TG-2 |
| Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. | |

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

| | |
|---|-------------|
| Type loft | Kaldtloft |
| Loft med adkomst via luke med skyvestige. | |
| Konstruksjonen er oppbygd med w-takstoler. | |
| Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater? | Nei |
| Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen? | Nei |
| Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen? | Nei |
| Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) | TG-1 |

6.10 Renner og nedløp

| | |
|------|--------|
| Type | Metall |
|------|--------|

| | |
|--|-------------|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Eier opplyste at taktekkingen ble skiftet for 15-20 år siden. Det antas at takrenner og nedløp ble skiftet samtidig. | |
| Er det synlige skader på renner/nedløp? | Nei |
| Oppsummering av renner og nedløp | TG-1 |
| Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget. | |

6.11 Takkonstruksjon

| | |
|--|-------------|
| Takkonstruksjon | Saltak |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten? | Ja |
| Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet? | Nei |
| Oppsummering av takkonstruksjon | TG-1 |
| Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken. | |
| Det registreres svai/nedbøy i takflaten. Dette er i forbindelse med skille mellom tilbygg og opprinnelig bygg, så årsaken er antatt å være en nivåforskjell mellom disse. Tiltak anses ikke som nødvendig. | |

6.12 Taktekking

| | |
|---|-------------|
| Type tekking | Pappshingel |
| Inspisert fra | Fra bakken |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Eier opplyste at taktekkingen ble skiftet for 15-20 år siden. | |
| Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater? | Ja |
| Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? | Nei |
| Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Nei |

Oppsummering av takteking**TG-2**

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Det observeres ingen avvik på beslag ved pipe/luftehatt fra bakkenivå, men avvik kan ikke utelukkes.

Beslag til takrenner har en del mose på seg.

Det registreres noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En nærmere inspeksjon av takteking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Mose på tak og beslag anbefales fjernet.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?

Nei

Er det krav til stige for adkomst feier?

Ja

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?

Ja

Oppsummering av utstyr på tak**TG-3**

Det er etablert takteking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

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

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

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

Takstigen er en stige med bøyle over møne uten forankring ned i konstruksjonen og er ikke en godkjent løsning. Takstige må være innfestet i konstruksjonen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader**Under 10 000****6.14 Etasjeskille og gulv på grunn**

Type

Trebjelkelag

Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.

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

Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-2**

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm i kjelleren. Avviket er målt til 20 mm.

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stuen. Avviket er målt til 17 mm. Det meste av avviket er lokalt ved peisen.

Det registreres stedvis knirk.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Eventuell forsterkning av bjelkelag ved peis bør vurderes.

6.15 Ildsted/Skorstein

| | |
|--|---------------------|
| Type pipe | Element |
| Er det montert ildsted? | Ja |
| Type ildsted | Vedovn, Peis |
| Det er etablert en Jøtul vedovn i kjellerstuen og en lukket peis på stuen i 1. etasje. | |
| Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd? | Nei |
| Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbar materiale? | Nei |
| Skorstein over tak er inspisert fra: | Fra bakken |
| Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? | Nei |
| Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? | Ikke kontrollerbart |

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-1**

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

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

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen for utfyllende informasjon.

6.16 Kjøkken**Overflater og innredning**

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

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

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Avtrekk

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

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

Oppsummering av avtrekk

TG-0

6.17 Lovlighet

| | |
|--|----|
| Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? | Ja |
|--|----|

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

En bod i kjelleren er innredet og er periodevis brukt som gjesterom, men ble brukt som bod på befaringsdagen, og er derfor beskrevet som bod.

| | |
|---|-----|
| Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? | Nei |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? | Nei |
|--|-----|

| | |
|--|-----|
| Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? | Nei |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? | Nei |
|---|-----|

| | |
|---|-----|
| Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? | Nei |
|---|-----|

6.18 Toalettrom

| | |
|---|-----|
| Er det påvist fukt/skader på toalettet? | Nei |
|---|-----|

| | |
|------------------|------------------|
| Type ventilasjon | Naturlig avtrekk |
|------------------|------------------|

Rommet har etablert naturlig ventilering og tilluft ved dør.

| | |
|--|----|
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
|--|----|

| | |
|----------------------------|-----|
| Er det innebygd sisterner? | Nei |
|----------------------------|-----|

Oppsummering av toalettrom

TG-2

Eier informerte om at det hender det er noe galt med opptrekket/flottøren på toalettet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.

Kontroll av toalettet av rørlegger anbefales utført.

6.19 Trapp

Beskrivelse

Innvendig trapp er en delvis lukket tretrapp fra byggeår. Det er etablert et kott under trappen.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Ja

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Trappen er en åpen tretrapp. Åpninger mellom trinn er over 10cm og utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør Plast

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er det manglende lufting av kloakk over tak? Nei

Er det sen avrenning fra tappested? Nei

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget? Nei

| | |
|--|----|
| Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
|--|----|

Oppsummering av avløpsrør

TG-2

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.21 Vannledninger

| | |
|-------------|--------|
| Type anlegg | Kobber |
|-------------|--------|

| | |
|---|-----|
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Nei |
|---|-----|

| | |
|--|----|
| Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? | Ja |
|--|----|

| | |
|---|-----|
| Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens? | Nei |
|---|-----|

| | |
|---|-----|
| Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør? | Nei |
|---|-----|

| | |
|---|-----|
| Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig? | Nei |
|---|-----|

| | |
|--|-----|
| Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran? | Nei |
|--|-----|

| | |
|---------------------------------------|-----|
| Er det dårlig funksjon på stoppekran? | Nei |
|---------------------------------------|-----|

Oppsummering av vannledninger

TG-2

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

6.22 Elektrisk

| | |
|---|-----|
| Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år | Nei |
|---|-----|

| | |
|----------------|---------------|
| Type sikringer | Skrusikringer |
|----------------|---------------|

| | |
|-------------|--------|
| Type anlegg | Skjult |
|-------------|--------|

| | |
|---|-------------|
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2018. | |
| Det er skiftet en utvendig stikkontakt for et par år tilbake. | |
| Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999? | Ja |
| Er det manglende kursfortegnelse? | Nei |
| Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer? | Nei |
| Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr? | Nei |
| Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? | Nei |
| Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? | Nei |
| Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? | Nei |
| Oppsummering av elektrisk | TG-2 |
| Det mangler samsvarserklæring på deler av anlegget. Dette gjelder bytte av utvendig stikkontakt. | |
| Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales | |
| Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes. | |
| Med bakgrunn i anleggets alder og registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. | |

6.23 Varmesentral

| | |
|---|-------------|
| Type anlegg | Varmepumpe |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? | Ja |
| Varmepumpen ble etablert i 2017. | |
| Når var siste service på anlegget? | |
| Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service. | |
| Finnes det oljetank på eiendommen? | Nei |
| Oppsummering av varmesentral | TG-2 |
| Det finnes ingen dokumentasjon på service av anlegget. | |

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2002

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.25 Ventilasjon

Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.

Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Overflate

| | |
|---|---|
| Beskrivelse av overflate | |
| Flislagt gulv og vegg. | |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? | Ja |
| Rommet er oppgradert ca i år 2010, opplyst av eier. | |
| Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk? | Nei |
| Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket? | Nei |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)? | Ja |
| Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone? | Ja |
| Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Ja |
| Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? | Nei |
| Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis? | Ja |
| Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr? | Nei |
| Er det registrert knirk i gulvet? | Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv) |

Oppsummering av overflater

TG-2

Det er lagt flis over eksisterende gulvbelegg.

Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp membran ved dør, er tilfredsstillende.

Vindu er plassert i våtsone.

Karmlist og foringer på vindu er ikke fuktbestandig.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Det registreres noe malingsavskalling rundt ventilen, men ingen svellinger pga fukt.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Vindu og karmlister bør overflatebehandles med en oljemaling og beskyttes for direkte vannsprut ved dusjing.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Det registreres en mindre rift i gulvbelegg under slukrist.

Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rift i gulvbelegg under slukrist må repareres for å hindre fukt i å komme inn i konstruksjonen.

Med bakgrunn i alder på tettesjikt på gulvet står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Sanitærutstyr

| | |
|--|----|
| Beskrivelse | |
| Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, et høyskap og en innfellbar dusjvegg. | |
| Er det skader på utstyr og innredning? | Ja |
| Er det innebygd sistene til klosett? | Ja |
| Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene? | Ja |

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2

Det registreres begynnende fuktsvellinger i nedre del av servantskap på siden mot dusjen.

Det er ikke etablert noen drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning.

Ventilasjon

| | |
|------------------|----------|
| Type ventilering | Naturlig |
|------------------|----------|

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

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

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking? Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Det opplyses om at hulltaking ikke er foretatt i våtsone da denne ikke er tilgjengelig pga at den er på yttervegg eller mot kjølehjørne på kjøkkeninnredningen.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.27 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalreovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom? Nei

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

Oppsummering av våtrom

TG-3

Hulltaking er ikke foretatt da da rommet ikke utsettes for fritt vann og alle vegger tilknyttet våtsone er av mur.

Rommet er fullt brukbart som vaskerom der overflater ikke utsettes for fritt vann, men rommet tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom, og bruk av rommet der overflater utsettes for fritt vann anbefales ikke.

Søk med kapasitiv fuktmåler på overlater ga svake utslag på fukt. Dette kan skyldes kappilærsug fra grunnen og/eller nedsatt funksjon på dreneringen.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalreoveres for å tilfredstille dagens krav til våtrom.

Utbedringskostnader 150 000 - 300 000

6.28 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| | |
|---|---------------|
| Meglerfirma | |
| Aktiv EM Steinkjer | |
| Oppdragsnr. | |
| 1708240095 | |
| Selger 1 navn | |
| Björg Solfrid Bones | |
| Gateadresse | |
| Ullins veg 17 | |
| Poststed | Postnr |
| STEINKJER | 7725 |
| Er det dødsbo? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Avdødes navn | |
| Er det salg ved fullmakt? | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja | |
| Hjemmelshavers navn | |
| Har du kjennskap til eiendommen? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| Når kjøpte du boligen? | |
| År | 1981 |
| Hvor lenge har du eid boligen? | |
| Antall år | 43 |
| Antall måneder | 4 |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder? | |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja | |
| I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? | |
| Forsikringselskap | If |
| Polise/avtalnr. | 2066433 |

Document reference: 1708240095

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: BSB

1

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

Svar
Beskrivelse

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

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

Nei Ja

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

Svar

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

Nei Ja

Beskrivelse

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

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

Nei Ja

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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

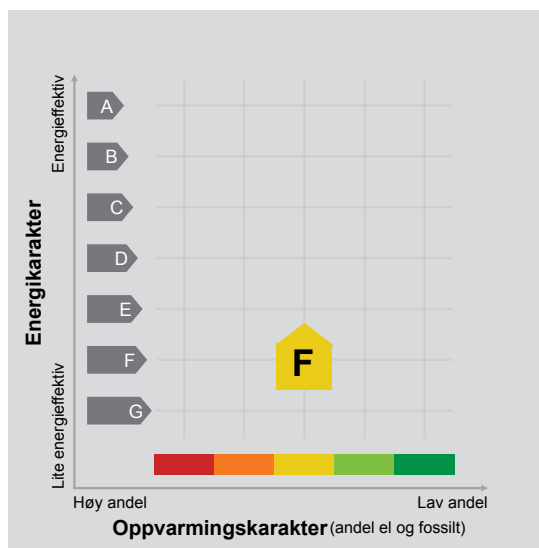
| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---------------------|--|----------------------------|---|
| Björg Solfrid Bones | fa1280904aa7472e62606e 40c5eb70e71ff4b334 | 09.04.2024 10:13:13 UTC | Signer authenticated by Nets One time code |

Document reference: 1708240095

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

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|--------------------------------------|
| Adresse | Ullins veg 17 |
| Postnummer | 7725 |
| Sted | STEINKJER |
| Kommunenavn | Steinkjer |
| Gårdsnummer | 197 |
| Bruksnummer | 1030 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 184958627 |
| Bruksenhetsnummer | H0101 |
| Merkenummer | 79ea6cd9-05a3-46c5-8d7c-56a8f3d95a61 |
| Dato | 12.04.2024 |



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsett, alternativt peisestov**
- **Montering tetningslister**
- **Realisering av etasjeskillere**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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 | 1981 |
| Bygningsmateriale: | Tre |
| BRA: | 210 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | 2 |
| Detaljert vegger: | Nei |
| Detaljert vindu: | Nei |

Teknisk installasjon

| | |
|--------------------|--------------------------------|
| Oppvarming: | Elektrisk Varmepumpe Ved |
| Ventilasjon | Naturlig ventilasjon |

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

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: Ullins veg 17
Postnummer: 7725
Sted: STEINKJER
Kommune: Steinkjer
Bolignummer: H0101
Dato: 12.04.2024 11:44:23
Energimerkenummer: 79ea6cd9-05a3-46c5-8d7c-56a8f3d95a61

Kommunenummer: 5006
Gårdsnummer: 197
Bruksnummer: 1030
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 184958627

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmeres inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 2: Montering tetningslister

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: 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 10: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 11: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 12: 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 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: 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 utendørs

Tiltak 18: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 21: Montere automatikk på utebelysning

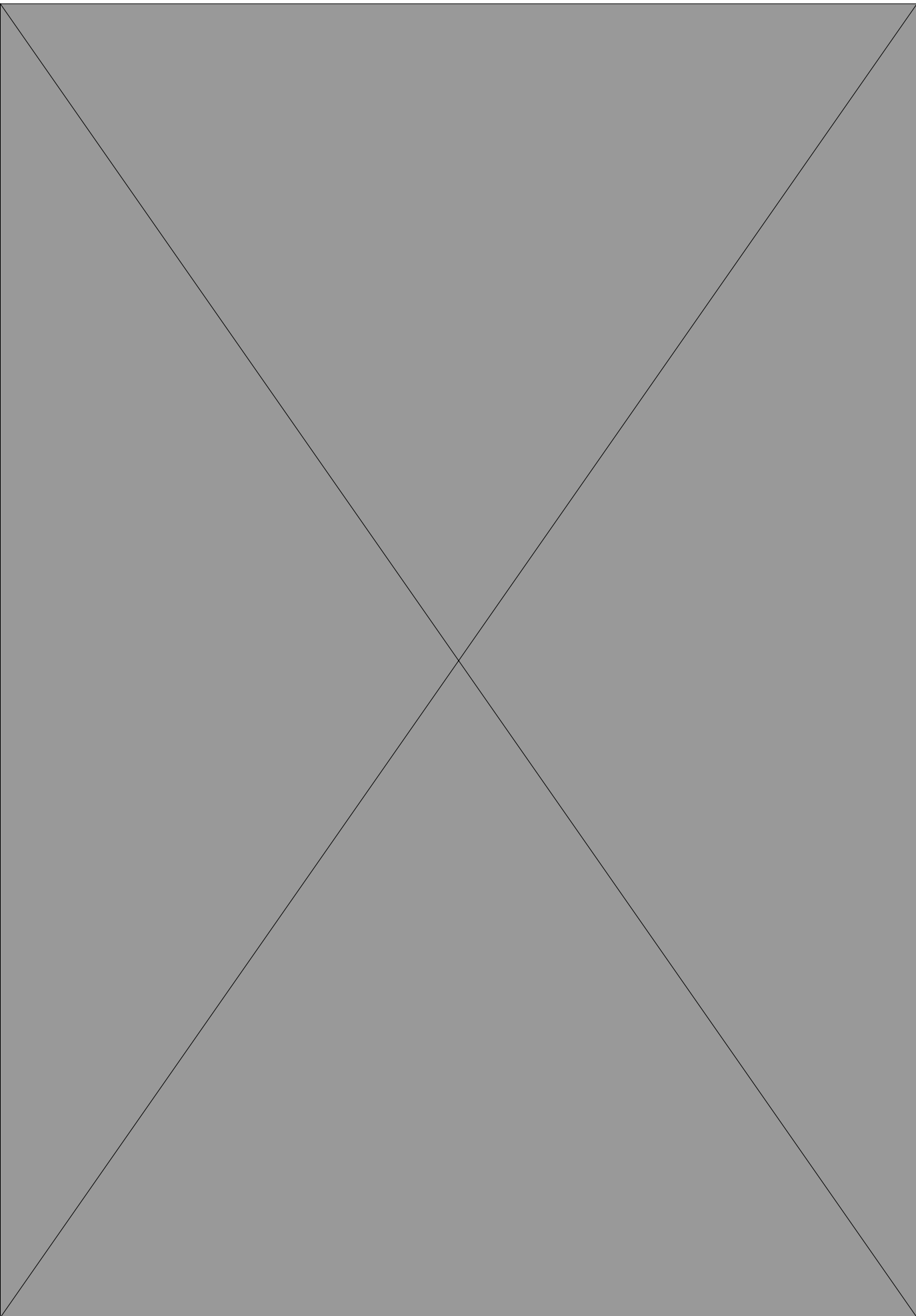
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

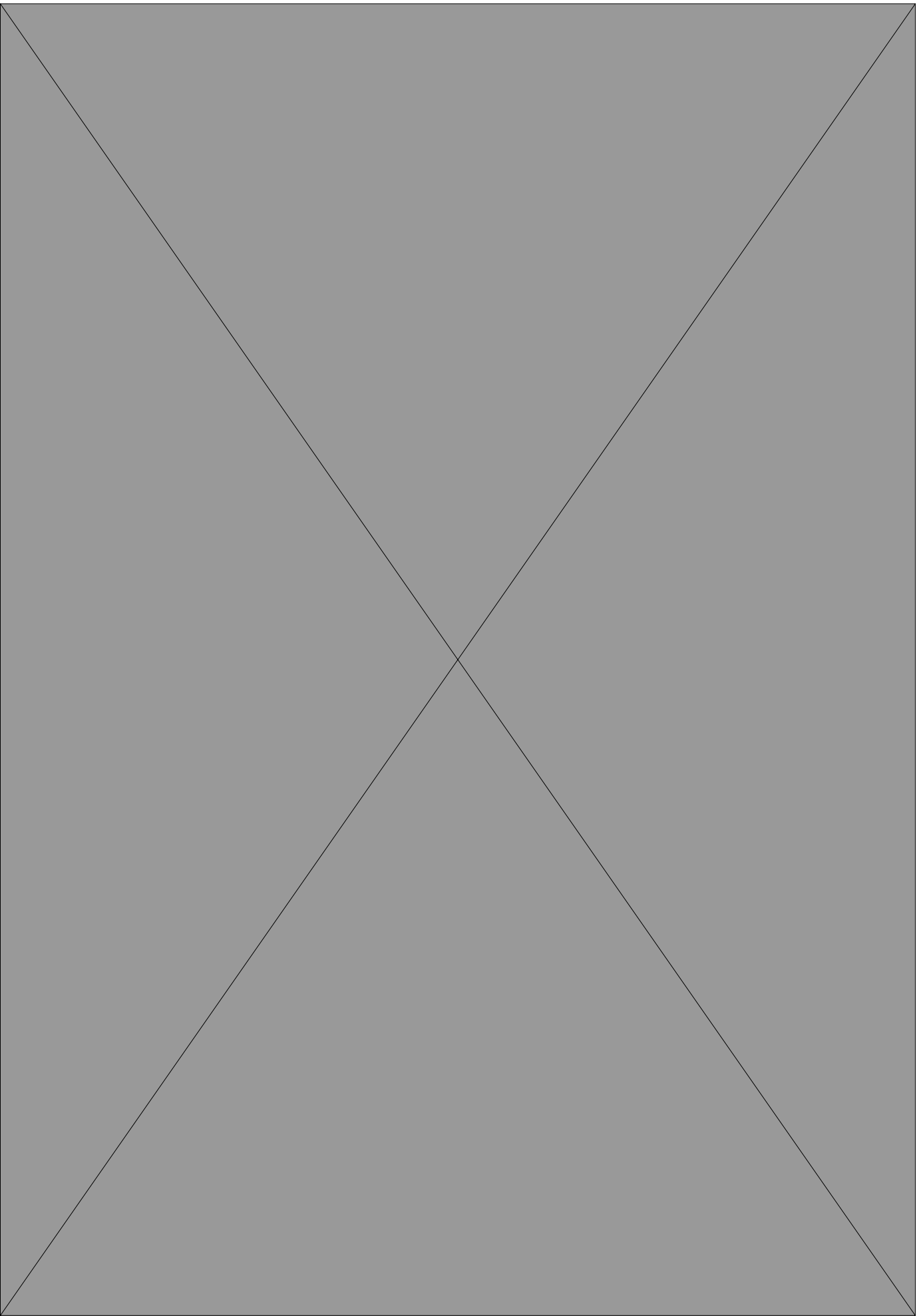
Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

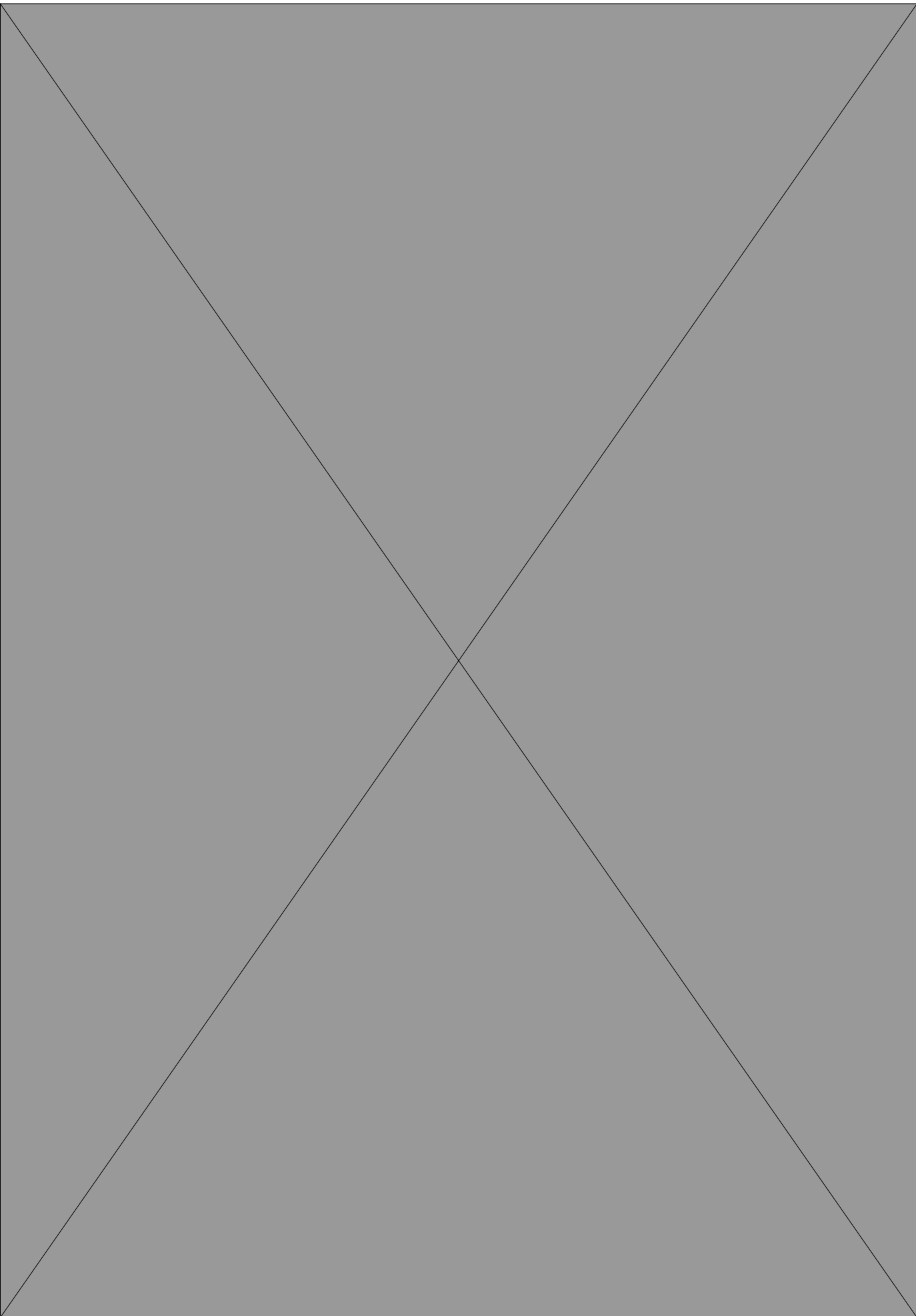
For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 23: 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.









KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 197

Bnr: 1030

Adresse: Ullins Veg 17

| | | | | |
|----------------------------|----------------|---------------|---|-------|
| VANNAVGIFT - FAST | Kr. | 1 384,00 | | |
| Forbruksgebyr måler | Kr. | 998,50 | Basert på siste års forbruk | 50 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert | Kr. | 0,00 | Basert på reg. bruksareal | 0 m2 |
| AVLØPSAVGIFT - FAST | Kr. | 1 435,00 | | |
| Forbruksgebyr måler | Kr. | 1 345,00 | Basert på siste års forbruk | 50 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert | Kr. | 0,00 | Basert på reg. bruksareal | 0 m2 |
| SEPTIKTØMMING: | Kr. | 0,00 | | |
| RENOVASJONSAVGIFT: | Kr. | 3 370,00 | | |
| | Kr. | | | |
| | SUM eks. mva. | Kr. 8 532,50 | | |
| | 25% mva. | Kr. 2 133,13 | | |
| | SUM inkl. mva. | Kr. 10 665,63 | | |
| EIENDOMSSKATT: | Kr. | 6 766,00 | Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt | |
| FESTEAVGIFT: | Kr. | 0,00 | Det beregnes ikke mva. av festeavgift | |
| | | | | |
| | Sum pr. år | Kr. 17 431,63 | | |

Vannmålerstand pr 01.01.2024:

1876 m3

Totalt utfakt. forskudd 2024:

12 m3

| | | | |
|---|--------------------------|---|---------------------|
| Kommune | Styre, råd, utvalg m. v. | Møtested | Møte dato |
| Steinkjer | Steinkjer Bygningsråd | Brannstasjonen | 18. september 1979. |
| Sak nr. | | | |
| UR/Tr. 20. september 1979. Jnr. 5040/79. | | | |
| <p><u>843/79. Tommy Bones.</u> <u>Enebolig på tomt 61, Søndre Egge D.</u></p> <p>Ref. byggemelding datert 13.9.79.</p> <p>Hustype er "Stebo" 133 + fra Innskog, grunnflate 92 m² i en etasje med sokkel.</p> <p>Tomt ca. 500 m². Garasje i fellesanlegg.</p> <p><u>Forslag til vedtak:</u></p> <p>Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sanitæranlegget skal av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart. 2. Vaskerom, bad, w.c. og kjøkken må ventileres over tak. 3. Balkong må utføres i trykkimpregnerte materialer. <p><u>Merknad:</u></p> <p>Høytsittende vindu på gavl i stue kan sløyfes, til fordel både for eksteriør og interiør.</p> <p>Enstemmig vedtatt</p> <p>De bes gi beskjed hertil om 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 undertegnet stand.</p> | | | |
| Sign. | | Utskrift sendt til | |
| Rett utskrift bekreftes: <i>Steinkjer Bygningsråd</i> <i>Aasta Trøbbakk</i> Aasta Trøbbakk | | Tommy Bones, Bilsynet, Byavegen 21, her. Innskog A/S | |



STEINKJER KOMMUNE

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

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

Ulf Rossen
Ulf Rossen
bygningssjef


Ola Ystad
avd.ing.

Vedlegg.



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Dok.nr. TA885359⁰⁵⁸⁵⁷

Tommy Bones
Ullins veg 17
7700 Steinkjer

Vår ref.882825/L42/OY/kbs

Steinkjer, 08.09.1988

**VEDR. DERES SØKNAD OM BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG
BYGNINGSLOVEN AV 14.6.85, NR. 77, FOR EIENDOMMEN "ULLINS VEG 17"
GNR. 197 BNR. 1030**

Deres søknad mottatt: 11.05.1988.

Arb. art: Påbygg/tilbygg Byggets art: Bolig + Bto.gr.areal:
carport 11 m2

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 16.12.87 - sak 368/87 - (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetning:

Byggetillatelse er ikke gyldig før vedlagte erklæring er undertegnet av alle 4 naboer som har part i felles garasje-/parkeringsplass.

Merknader/orientering:

De bes gi beskjed når byggearbeidet skal igangsettes for kontroll.

./.. Vedlagt oversendes skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes returnert i undertegnet stand før byggestart.

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Dette dokumentet er ikke å betrakte som byggetillatelse. Byggetillatelsesdokument og godkjente tegninger skal avhentes ved ekspedisjonen, BRANNSTASJONEN, mot framvisning av kvittering for betalt gebyr kr.525,-.

Postadresse
Postboks 1007,
7700 STEINKJER

Kontoradresse
Brannstasjonen, Ølvegt.2.
Steinkjer

Telefon
077-69000

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 2701/83.
UR/Tr.

Tommy Bones,
Ullins veg 17,
7700 Steinkjer

Tilbygg for bod og altan.

Byggemelding datert 21.5.82 er mottatt. Ved en beklagelig feil er saken ikke behandlet tidligere. Det viser seg imidlertid at den tegning det vises til i brevet, ikke finnes i vårt arkiv. Tegningen som er grunnlag for saken, er derfor tegnet i h.t. telefonsamtale med Dem i dag.

Tilbygg blir på 21 m².

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Statistiske beregninger for betongdekke må innsendes. Overkant ferdig dekke må ligge minst 10 cm. lavere enn underkant svill.
2. Rekkverk må ha en høyde på minst 90 cm.
3. Avstand til grense mot friareal må være minst 100 cm.

Saken refereres i bygningsråd 10. mai.

De bes gi beskjed hertil om kontroll.

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

Steinkjer, den 4. mai 1983.

Med hilsen

U. R.
Ulf Rossen
bygn. sjef

St. Bygn. råd
Sak. nr. 336/83
Møte 1075-83

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 1325/81
HH/tv

Tommy Bones
Ullins veg 17
7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest enebolig på Ullins veg 17, gnr. 197, bnr. 1030,
i Steinkjer.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 17.3.81
hvor Deres frue var tilstede.

./. Vedlagt følger ferdigattest.

Under befaringen har en notert seg følgende anmerkninger:

Endel planering med anordning av fall fra huset gjenstår.
Beslag terskel inngangsdør og beslag under vinduer underetasje
mangler.

Endel pussarbeider grunnmur gjenstår.

Balkongdør må holdes avspærret inntil balkong er fullført.
Hobbyrom er upusset og uinnredet.

Utførelsen er ellers i samsvar med godkjente tegninger.

Byggearbeidet ble igangsatt i november 1979.

Steinkjer, den 18. mars 1981

Ulf Rossen
bygn. sjef

Håkon Holmli
bygn. kontr.

Gjenpart sendt: Innskog A/S
v/ansv.h. Roald Steinmo, her.



Steinkjer kommune

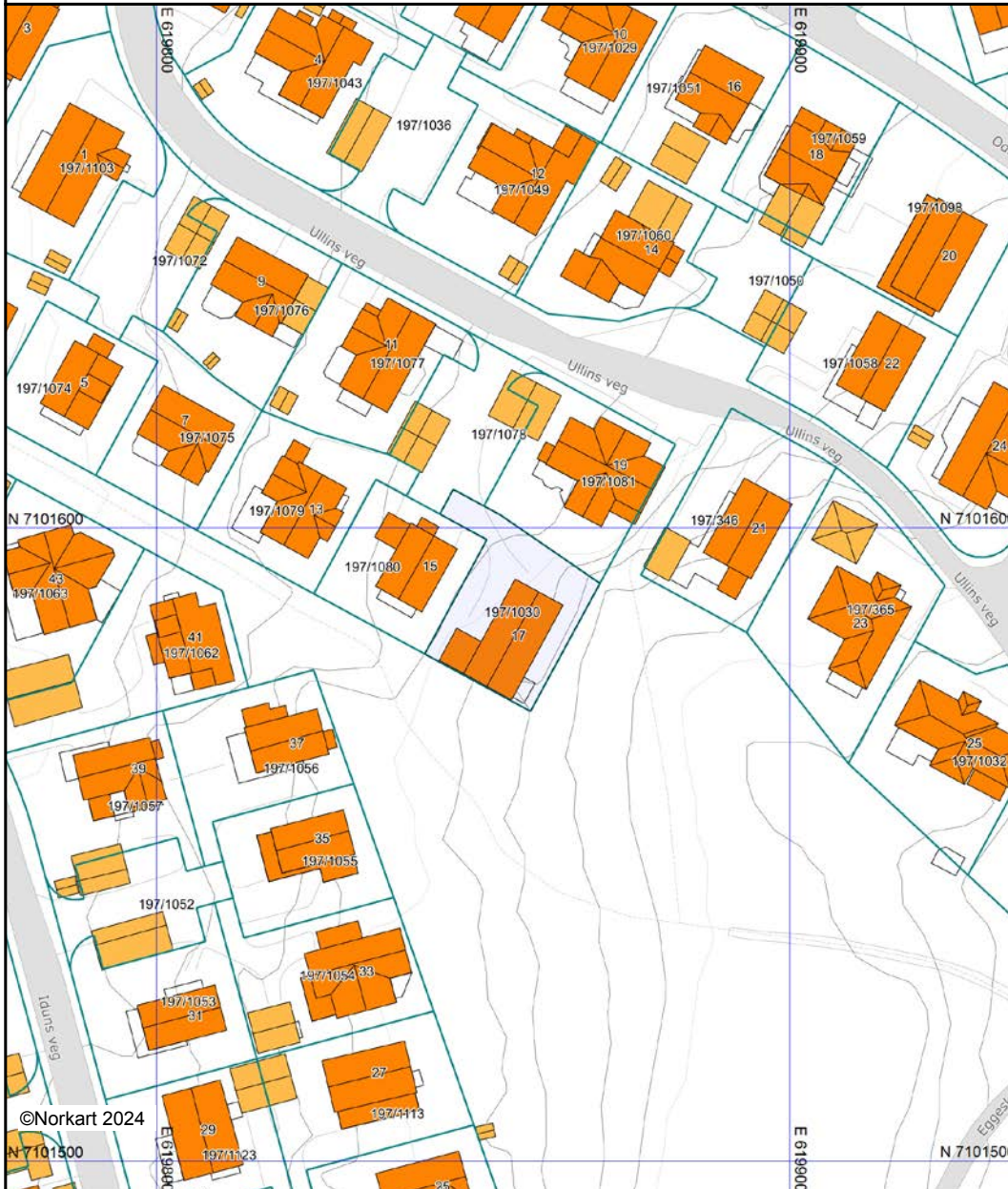
Grunnkart

Eiendom: 197/1030
Adresse: Ullins veg 17
Dato: 09.04.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

| | | | |
|---|--|-------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uviss nøyaktighet | Hjelpelinje punkt feste | |



©Norkart 2024

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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 09.04.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

| | | | | | | | | | |
|-------------------|-------------------------------|-----------------|-----|-----------------|------|-----------------|--|--------------------|--|
| Kommunenr. | 5006 | Gårdsnr. | 197 | Bruksnr. | 1030 | Festenr. | | Seksjonsnr. | |
| Adresse | Ullins veg 17, 7725 STEINKJER | | | | | | | | |

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

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

Plantyper med treff

- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

| | |
|-----------------------|---|
| Id | 50042018002 |
| Navn | Kommunedelplan Sentrum |
| Plantype | Kommunedelplan |
| Status | Endelig vedtatt arealplan |
| Ikrafttredelse | 25.10.2018 |
| Bestemmelser | - https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf |
| Delarealer | Delareal 493 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende |



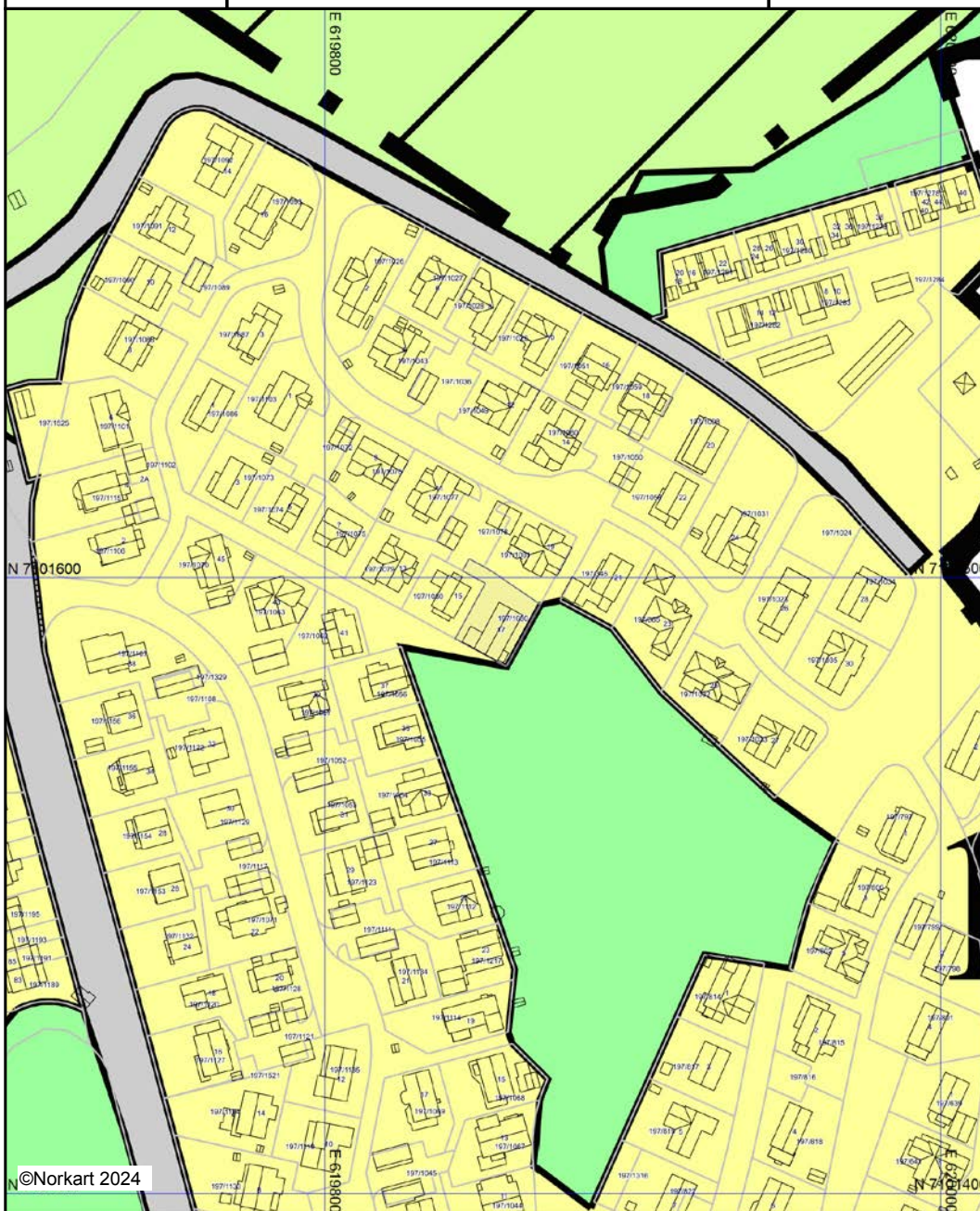
Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 197/1030
Adresse: Ullins veg 17
Utskriftsdato: 09.04.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32







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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rettt skal være rett. For alle.



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

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

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

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


Rettt skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Ullins veg 17
7725 STEINKJER**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin**Oppdragsnummer:** 1708240095**Telefon:** 481 45 822
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____**Beløp med bokstaver:** Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.***Eventuelle forbehold:** _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

03.03.2025

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre