



aktiv.

Skaldevegen 3, 7725 STEINKJER

Nydelig enebolig med alt på en flate. Garasje og uthus. Flott, vid utsikt. Kort veg til flotte turområder



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 2 650 000,-
Omkostn.: Kr 67 490,-
Total ink omk.: Kr 2 717 490,-
Selger: Bente Markhus
Gunnar Heggli

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
BRA-i/BRA Total 109/142 kvm
Tomtstr.: 742.8 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 898
Oppdragsnr.: 1708240323

Nydelig enebolig med alt på en flate. Garasje og uthus. Flott, vid utsikt. Kort veg til flotte turområder

Praktisk bolig med alt på en flate

Flott, vid utsikt til byen og fjorden

Garasje, hagebod og sportsbod

velholdt bolig:

1988-1998 Etterisolerte boligen, ny bordkledning, nytt tak, nye

takrenner, ny drenering og nye vinduer

1995 Nytt tak over inngangsparti

2016 Boligen ble tilbygd med nytt gjesterom og utvidelse tak/veranda

2019 Nytt dusjkabinett, ny wc og ny innredning på badet. Badet er

også renovert tidligere, men årstall er usikkert

Felles garasjeanlegg ble renovert



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	30
Tilstandsrapport	33
Energiattest	61
Egenerklæring	68
Kommunale avgifter	73
Kommunal tilknytning	74
El-rapport Tensio	75
Feierapport	76
Boligmappa	77
Byggemeldinger	79
Samtykke til plassering av garasje	88
Bygningsskisser	90
Bygningsskisse	93
Matrikkelrapport	100
Grunnkart	104
Planopplysninger	105
Nabolagsprofil	107
Budskjema	118

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 109 m²

BRA - e: 33 m²

BRA totalt: 142 m²

TBA: 39 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 109 m² Gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken og soverom/stue. 3 boder.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

39 m² Terrasse- og balkongareal

Hagebod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m² Bod

Sportsbod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m² Sportsbod

Garasjeplass i felles garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 14 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse:

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

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift:

Det mangler røykvarsler. Eneste registrerte røykvarslere er på soverom.

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år:

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

742.8 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 742,8 kvm.

Andel irealsameie for garasje i rekke.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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

Enebolig med høy og fri beliggenhet i Eggelia. Utsikt utover Steinkjer sentrum og deler av Beitstadfjorden.

Gangavstand til barnehage, barneskole og ungdomsskole på Egge.

Kort veg til flotte tur/friområder i historiske Eggemarka og Egge museum.

Adkomst

Adkomst

Fra Bogen følger man Høvdingvegen, tar av til høyre mot Sigrids veg og til høyre i neste krysn ned i Skaldevegen. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Søndre Egge barnehage (1-5 år)

Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år)

Egge barnehage (1-5 år)

Skoler:

Egge barneskole (1-7 kl.)

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)

Egge ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer vgs

Mære landbruksskole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Vammen, Linje 630, 732

Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70

Fly: Namsos lufthavn

Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

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

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalreovering

Arbeid utført av: Brødrene Kvaløysæter og Bernt Skatland

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Totalrenovert

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Totalrenovert. Sikringssskap og hovedsikringsboks, trekking nye ledninger, montering spotter og nye brytere og kontakter, nye utelys.

Arbeid utført av: Enor

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kontroll utført 2022

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Totalrenovert garage 2019

Arbeid utført av: Bygdeservice

Innhold

Gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken og soverom/stue. 3 boder.

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 er bare en plass grunnmursplast er synlig, og det er mot nord i overgang opprinnelig bolig og tilbygg. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det registreres synlig fukt i krypkjeller.

Anbefalte tiltak:

Det bør kontrolleres om det er brukt grunnmursplast rundt hele boligen. Nærmere kontroll av dreneringen anbefales utført for å få klarhet i om den fungerer som tiltenkt, og at vann i krypkjeller skyldes vann som følger fjellgrunn inn under grunnmur, eller om dreneringen ikke fungerer som tiltenkt. Tiltak for å hindre fukt i å komme inn i krypkjeller anbefales utført.

Grunnmur og fundament, Oppsummering:

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren i krypkjeller under tilbygg. Deler av grunnmuren og bærevegg av betong under boligen er det utgravd under pga arbeid med rørføringer.

Anbefalte tiltak:

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling ifm riss/sprekk. Det bør fylles masse under utgravd del av grunnmur og bærevegg.

Vinduer og dører, Oppsummering:

Karmer er stedvis værslitte. Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader. Balkongdør tar i terskel. «Lukketapp» på ytterdør henger seg opp og gjør tidvis at ytterdøren ikke holder seg lukket.

Anbefalte tiltak:

Justeringer/smøring anbefales. Overflatebehandlinger må påregnes. Låsekasse/ «lukketapp» på ytterdør må utbedres.

Yttervegger, Oppsummering:

Kontrollen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikkprøver med kniv. Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det er stedvis registrert manglende bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon, dette gjelder bl.a. hjørnekasse.

Anbefalte tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Det anbefales å etablere musetetting bak kledning der dette mangler.

Loft (konstruksjonsoppbygging) Oppsummering:

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Tiltent luftespalte ved raft er redusert. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet

Anbefalte tiltak:

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

Taktekking, Oppsummering:

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Det er observert plastisolavskalling på beslag. Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak:

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig. Skader i beslag bør utbedres.

Utstyr på tak, Oppsummering:

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfangere. Det er stedvis manglende snøfangere. Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Godkjent takstige er etablert.

Anbefalte tiltak:

Snøfangere bør etableres på deler av taket der dette mangler.

Etasjeskille og gulv på grunn, Oppsummering:

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue/kjøkken. Avviket er målt til 22 mm.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales utført for å finne årsak. Eventuelle tiltak bør iverksettes om det anses som nødvendig etter ytterligere undersøkelser av bjelkelaget.

Ildsted/Skorstein, Oppsummering:

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken. Det registreres rust/lakkavskalling på beslag. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering. Sotluke er plassert i krypkjeller.

Anbefalte tiltak:

Lakkavskalling på pipebeslag bør utbedres. Nærmere kontroll av pipen bør utføres av brann/feiervesen, og det henvises til rapport fra de for nærmere informasjon

Avløpsrør, Oppsummering:

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

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:

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Deler av vannrør i krypkjeller er ikke isolert og derfor utsatt for frost. Stoppekran og vannmåler er plassert i krypkjeller.

Anbefalte tiltak:

Vannrør som ikke er isolerte i krypkjeller må isoleres. Stoppekran anbefales etablert inne i boligen for rask tilgang. Det registreres ikke behov for tiltak ut over dette, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå.

Våtrom, Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant. Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann, men det er etablert dusjkabinett så overflatene utsettes ikke for fritt vann.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales. Sluk og membran bør kontrolleres når det er mulig.

Oppsummering av sanitærutstyr:

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drepsåpning, alternativt bør dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes

Oppsummering av ventilasjon:

Avtrekket er styrt av fuktsensor og undertegnede har derfor ikke fått testet det. Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Forhold som har fått TG3:

Krypkjeller Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i kryprommet. Det registreres innsig av vann i krypkjeller og små ansamlinger av vann Det registreres stedvis små råteskader i bjelkelag og kantelekt/kantbjelke. Det registreres stedvis svertesopp/ muggsopp i overflater. Det registreres «edderkoppsekker», noe som er typisk for fuktige miljø. Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet. Råteskadet materiale må skiftes og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas. Nøyaktig kostnad er vanskelig å fastslå, så for nøyaktig prisoverslag bør entreprenør kontaktes for å få et pristilbud på utbedringer.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

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.

Parkering

På egen gårds plass og Garasjeplass i felles garasjeanlegg

Forsikringsselskap

Trygg

Polisenummer

7395620

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

Elektrisk, Varmepumpe og Ved.

Siste feiing: 27.11.18 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse. Siste tilsyn: 27.11.18

Neste tilsyn: 2028. Eier har ikke tilrettelagt for tilsyn 14.08.24, 10.10.22. Årsgebyr for feiing og tilsyn 428.-. Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

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 2 650 000

Kommunale avgifter

Kr 28 183

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr og renovasjonsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 4 356

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 488 662

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 954 647

Formuesverdi sekundær år

2023

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 898 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:

5006/197/898:

19.08.1965 - Dokumentnr: 2696 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:197 Bnr:2

06.12.2001 - Dokumentnr: 5861 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

06.12.2001 - Dokumentnr: 5861 - Målebrev

01.01.2018 - Dokumentnr: 104348 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:898

01.01.2020 - Dokumentnr: 1654737 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:898

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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

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 743 m

KPHensynsonenavn1702252

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 50041702252

Navn Eggevammen søndre del

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 22.04.1992

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/491/1702252_best.pdf

Adgang til utleie

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse. Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysning 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

2 650 000 (Prisantydning)

Omkostninger

66 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

67 490 (Omkostninger totalt)

82 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

85 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 717 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 732 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 735 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 67 490

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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 7 500 Tilretteleggingsgebyr
- 1 875 Visninger per stk.
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 000 Utlegg fotograf
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 95 025

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

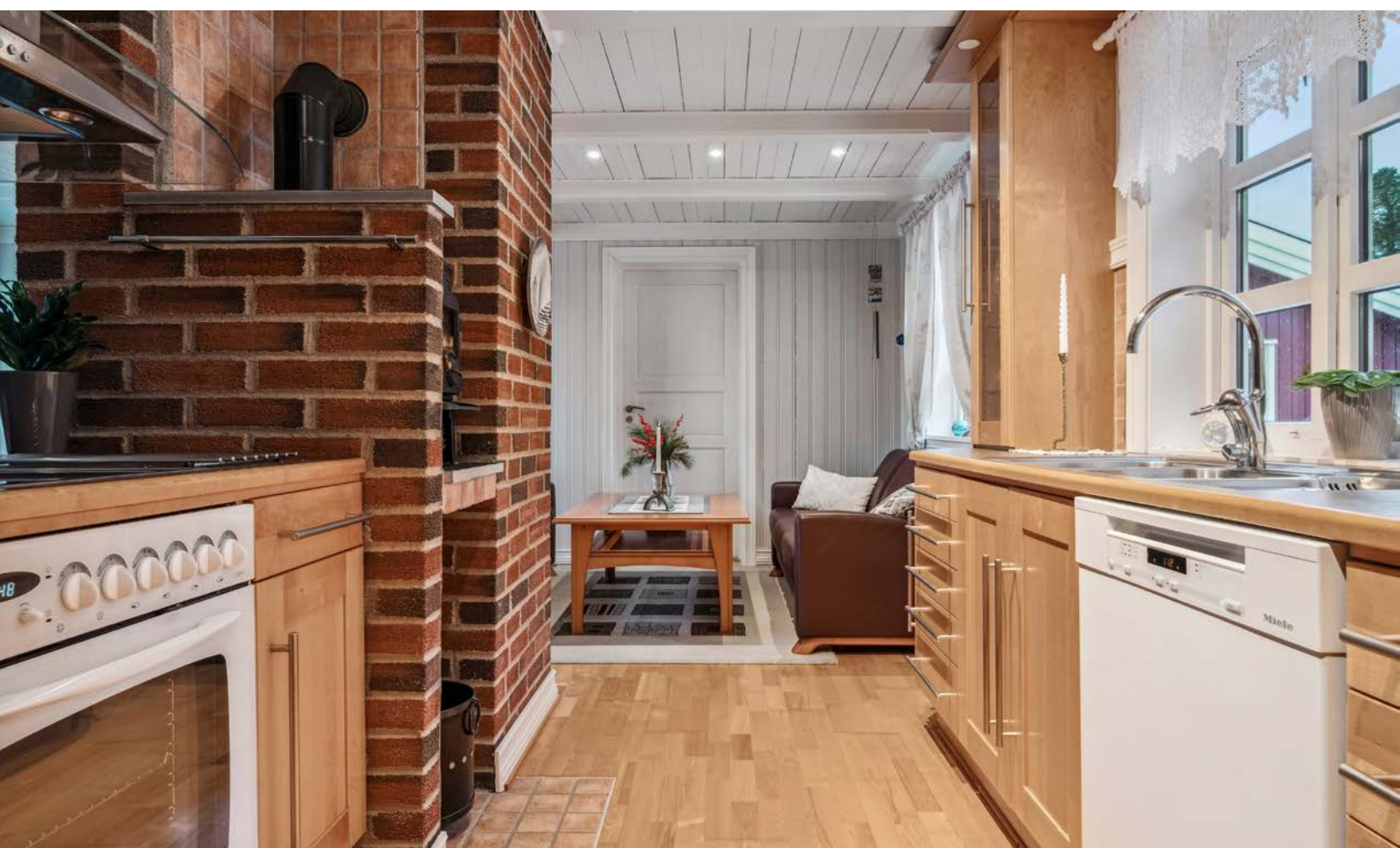
7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

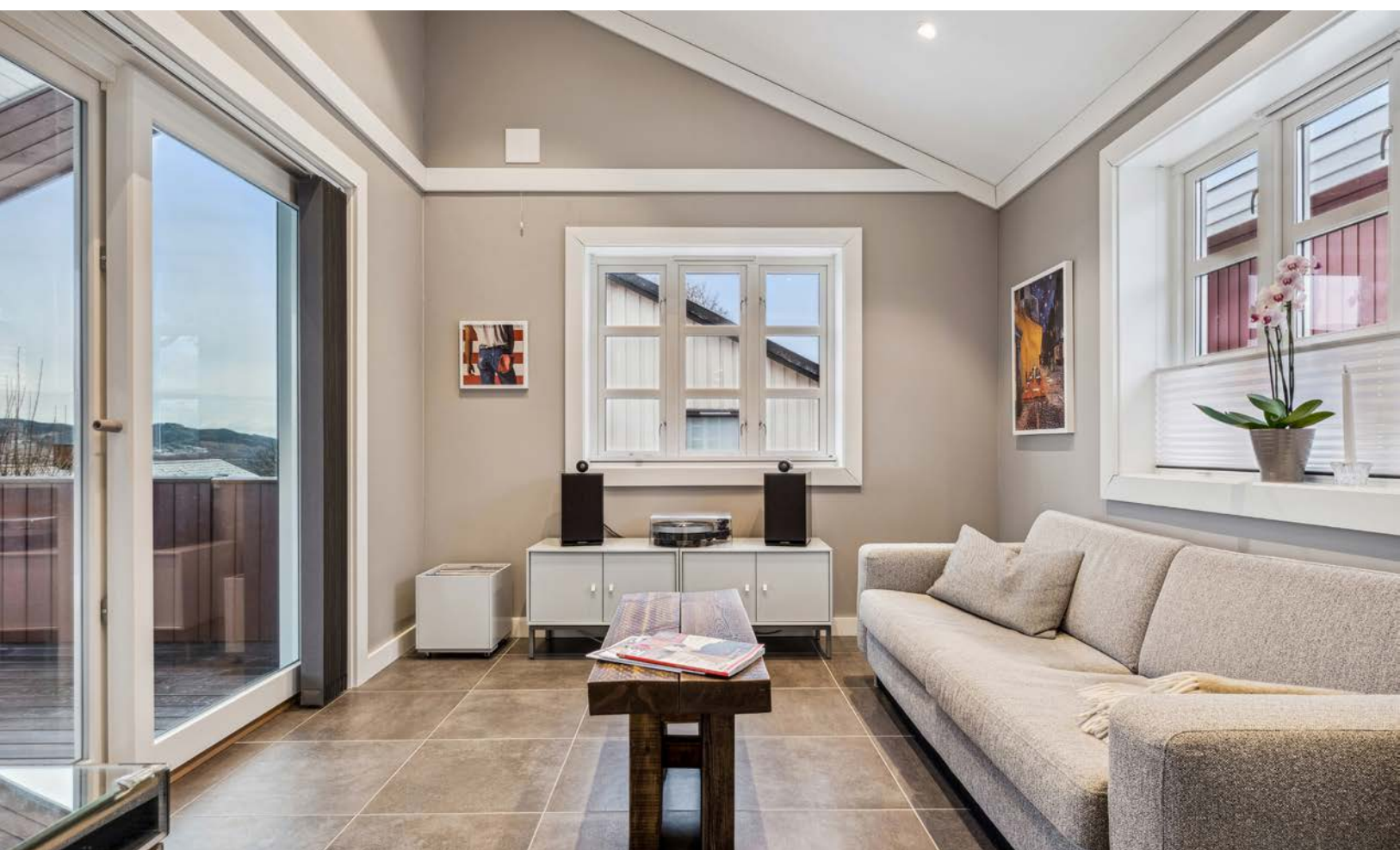
18.12.2024











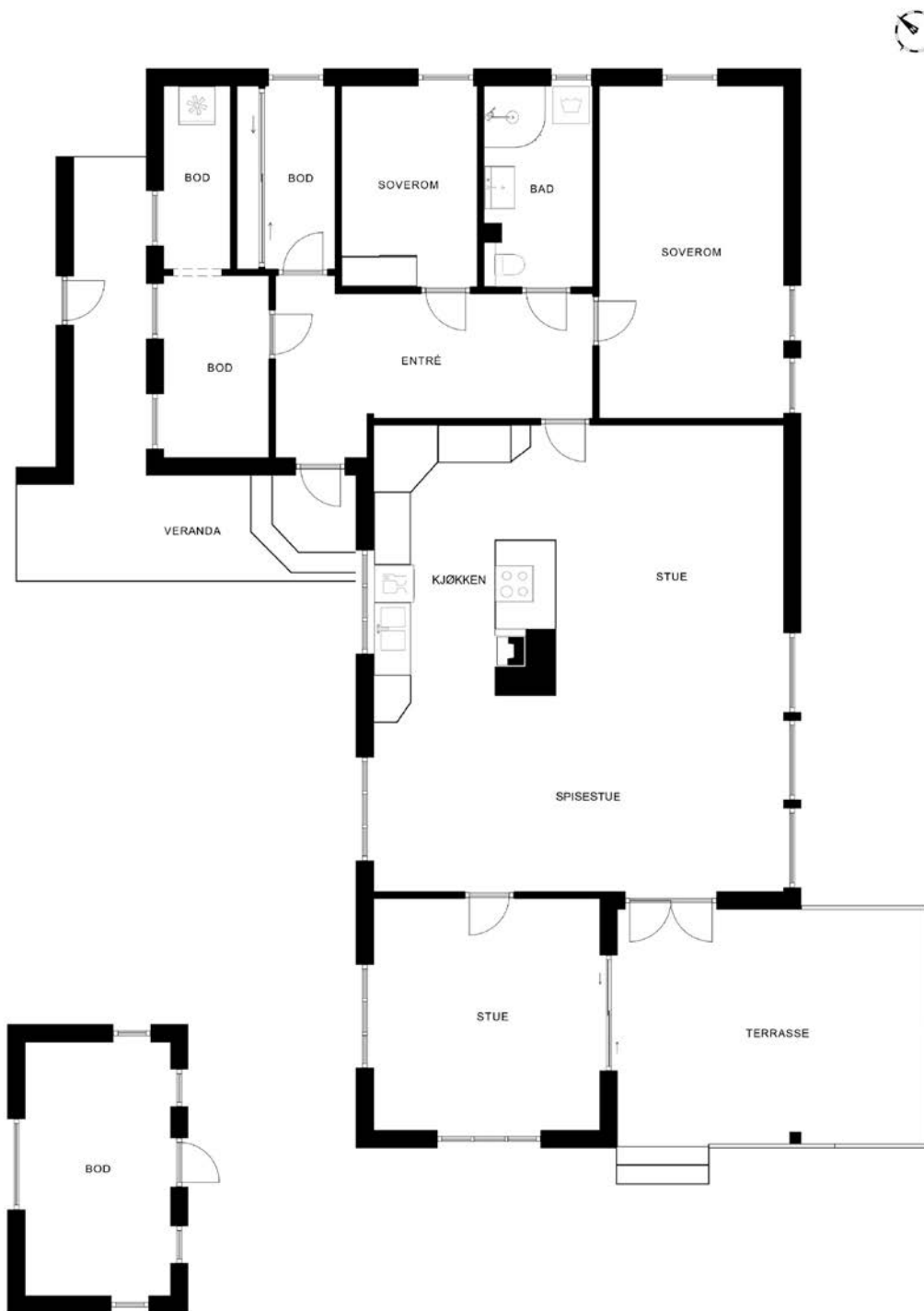








Plantegning



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

EFXIT

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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



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



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Skaldevegen 3 7725 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1968

BRA: 109 m²

BRA-i: 109 m²



Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

10

TG-2

14

TG-3

1

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/25627>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Krypkjeller

Oppsummering

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypprommet.

Det registreres innsig av vann i krypkjeller og små ansamlinger av vann

Det registreres stedvis små råteskader i bjelkelag og kantelekt/kantbjelke.

Det registreres stedvis svertesopp/ muggsopp i overflater.

Det registreres «edderkoppsekker», noe som er typisk for fuktige miljø.

Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Råteskadet materiale må skiftes og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.

Nøyaktig kostnad er vanskelig å fastslå, så for nøyaktig prisoverslag bør entreprenør kontaktes for å få et pristilbud på utbedringer.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er bare en plass grunnmursplast er synlig, og det er mot nord i overgang opprinnelig bolig og tilbygg.

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

Det registreres synlig fukt i krypkjeller.

Anbefalte tiltak

Det bør kontrolleres om det er brukt grunnmursplast rundt hele boligen.

Nærmere kontroll av dreneringen anbefales utført for å få klarhet i om den fungerer som tiltenkt, og at vann i krypkjeller skyldes vann som følger fjellgrunn inn under grunnmur, eller om dreneringen ikke fungerer som tiltenkt.

Tiltak for å hindre fukt i å komme inn i krypkjeller anbefales utført.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren i krypkjeller under tilbygg.

Deler av grunnmuren og bærevegg av betong under boligen er det utgravd under pga arbeid med rørføringer.

Anbefalte tiltak

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling ifm riss/sprekk.

Det bør fylles masse under utgravd del av grunnmur og bærevegg.

Vinduer og dører

Oppsummering

Karmer er stedvis værslitte.

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Balkongdør tar i terskel.

«Lukketapp» på ytterdør henger seg opp og gjør tidvis at ytterdøren ikke holder seg lukket.

Anbefalte tiltak

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Låsekasse/«lukketapp» på ytterdør må utbedres.

Yttervegger

Oppsummering

Kontrollen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikkprøver med kniv.

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

Det er stedvis registrert manglende bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon, dette gjelder bl.a. hjørnekasse.

Anbefalte tiltak

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning der dette mangler.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Tiltenkt luftespalte ved raft er redusert.

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

Anbefalte tiltak

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

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Det er observert plastisolavskalling på beslag.

Metalplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

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

Skader i beslag bør utbedres.

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert en taktekking med glatt overflate og det er krav til snøfangere.

Det er stedvis manglende snøfangere.

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.

Godkjent takstige er etablert.

Anbefalte tiltak

Snøfangere bør etableres på deler av taket der dette mangler.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres målt totalavvik på mellom 15 mm og 30 mm på stue/kjøkken. Avviket er målt til 22 mm.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales utført for å finne årsak.

Eventuelle tiltak bør iverksettes om det anses som nødvendig etter ytterligere undersøkelser av bjelkelaget.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

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

Det registreres rust/lakkavskalling på beslag.

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

Sottuke er plassert i krypkjeller.

Anbefalte tiltak

Lakkavskalling på pipebeslag bør utbedres.

Nærmere kontroll av pipen bør utføres av brann/feiervesen, og det henvises til rapport fra de for nærmere informasjon.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.

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

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør i krypkjeller er ikke isolert og derfor utsatt for frost.

Stoppekran og vannmåler er plassert i krypkjeller.

Anbefalte tiltak

Vannrør som ikke er isolerte i krypkjeller må isoleres.

Stoppekran anbefales etablert inne i boligen for rask tilgang.

Det registreres ikke behov for tiltak ut over dette, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.

Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann, men det er etablert dusjkabinett så overflatene utsettes ikke for fritt vann.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.

Sluk og membran bør kontrolleres når det er mulig.

Oppsummering av sanitærutstyr

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

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterner uten drepsåpning, alternativt bør dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sisterner bør fremskaffes.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekket er styrt av fuktsensor og undertegnede har derfor ikke fått testet det. Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Lovlighet

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

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

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det mangler røykvarsler. Eneste registrerte røykvarslere er på soverom.

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.12.2024

Rapportdato
17.12.2024

Hjemmelshavere

Navn: Bente Markhus
Navn: Gunnar Heggli

Tilstede ved inspeksjon: Ja
Tilstede ved inspeksjon: Nei

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: Skaldevegen 3, 7725 Steinkjer
Kommunenr: 5006 Gårdsnr: 197 Bruksnr: 898 Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: 1968 - Undertegnede har sett byggetillatelse fra 1965, men eier opplyste på befaringen at boligen ble oppført i 1968.
Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

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

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1988-1998	Etterisolerte boligen, ny bordkledning, nytt tak, nye takrenner, ny drenering og nye vinduer - Opplyst av eier.	Nei
1995	Nytt tak over inngangsparti - opplyst av eier.	Nei
2016	Boligen ble tilbygd med nytt gjesterom og utvidelse tak/veranda - opplyst av eier.	Nei
2019	Nytt dusjkabinett, ny wc og ny innredning på badet. Badet er også renoveret tidligere, men årstall er usikkert - opplyst av eier. Felles garasjeanlegg ble renoveret - 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 boenhets omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	109	109	0	0	39
Hagebod	10	0	10	0	0
Sportsbod	9	0	9	0	0
Garasjeplass i felles garasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	142	109	33	0	39

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	109	109	0	0	39
Totalt m²	109	109	0	0	39

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	109	95	14	Gang, 2 soverom, bad, stue, kjøkken og soverom/stue.	3 boder.
Totalt m²	109	95	14		

Bygning: Hagebod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	10	0	10	0	0
Totalt m²	10	0	10	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	10	0	10		Bod
Totalt m²	10	0	10		

Bygning: Sportsbod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	9	0	9	0	0
Totalt m²	9	0	9	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	9	0	9		Sportsbod.
Totalt m²	9	0	9		

Bygning: Garasje plass i felles garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	14	0	14	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	14	0	14		Garasje
Totalt m²	14	0	14		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Dreneringen er opplyst skiftet i ca 1988-1989. Opplyst av eier.	
Er drenering rundt hele bygningen oppgradert?	Ja
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)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
Det er bare en plass grunnmursplast er synlig, og det er mot nord i overgang opprinnelig bolig og tilbygg.	
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.	
Det registreres synlig fukt i krypkjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør kontrolleres om det er brukt grunnmursplast rundt hele boligen.	
Nærmere kontroll av dreneringen anbefales utført for å få klarhet i om den fungerer som tiltenkt, og at vann i krypkjeller skyldes vann som følger fjellgrunn inn under grunnmur, eller om dreneringen ikke fungerer som tiltenkt.	
Tiltak for å hindre fukt i å komme inn i krypkjeller anbefales utført.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Byggegrunn av løsmasse, Byggegrunn av fjell
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Det registreres riss/ sprekker i grunnmuren i krypkjeller under tilbygg.

Deler av grunnmuren og bærevegg av betong under boligen er det utgravd under pga arbeid med rørføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling ifm riss/sprekk.

Det bør fylles masse under utgravd del av grunnmur og bærevegg.

6.3 Krypkjeller

Beskrivelse

Det er en krypkjeller med adkomst via luke i gavlvegg under hovedbygg.

Krypkjeller under tilbygg mot nord har adkomst via luke i gulv inne på bod.

Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller? Ja

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet? Ja

Er det synlig sopp/råteskader? Ja

Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen? Nei

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren? Ja

Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet

Målingen viser høyt fuktinnhold med fare for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader. Det måles stedvis en vektprosent fukt på over fibermetning av trevirke.

Fukt oppgis i vektprosent i treverk.

Hvor mye fukt tåler materialene?

Tørt: Fuktinnhold under 12 vektprosent i treverk.

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

Fuktig: 16-19 vektprosent i treverk. Fare for mugg og stripet borebille.

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

Vått (fibermettet trevirke): Over 27 vektprosent i treverk. Fare for all sopp, skadedyr og kondensering.

Oppsummering av krypkjeller**TG-3**

Det er ikke etablert noen fuktsperre i form av plast på bakken i krypprommet.

Det registreres innsig av vann i krypkjeller og små ansamlinger av vann

Det registreres stedvis små råteskader i bjelkelag og kantlekt/kantbjelke.

Det registreres stedvis svertesopp/ muggsopp i overflater.

Det registreres «edderkoppsekker», noe som er typisk for fuktige miljø.

Det er små og få lufterventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luft sirkulasjon.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere plast mot grunn, for å redusere luftfuktigheten i rommet.

Råteskadet materiale må skiftes og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.

Nøyaktig kostnad er vanskelig å fastslå, så for nøyaktig prisoverslag bør entreprenør kontaktes for å få et pristilbud på utbedringer.

Utbedringskostnader**150 000 - 300 000****6.4 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse**

Type	Platting
Det er etablert en markterrasse i impregneret trevirke.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på balkongen/terrassen etter byggeår, men det er ukjent når. Antatt å være oppført i sammenheng med oppføring av sportsbod.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Overflatebehandling må påregnes.	

6.5 Balkong, terrasse, platting: Takoverbygd.

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament. Balkongen er delvis takoverbygd.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen/terrassen ble utvidet/etablert i 2016 ifm etablering av tilbygg.	
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?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	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.	

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Innvendige fyllingsdører.	
Ytterdør og terrassedør med glass.	
Heve skyvdør på stue/soverom på tilbygg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alle dører og vinduer er skiftet etter byggeår.	
Vinduene er i all hovedsak fra 90 tallet.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja

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

Karmer er stedvis værslitte.

Omrammingsbord går stedvis helt ned på beslag, noe som øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Balkongdør tar i terskel.

«Lukketapp» på ytterdør henger seg opp og gjør tidvis at ytterdøren ikke holder seg lukket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Justeringer/smøring anbefales.

Overflatebehandlinger må påregnes.

Låsekasse/«lukketapp» på ytterdør må utbedres.

6.7 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Yttervegger er opplyst etterisolert og har fått ny bordkledning i perioden 1988-1993.	
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?	Ja

Oppsummering av yttervegger**TG-2**

Kontrollen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikkprøver med kniv.

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

Det er stedvis registrert manglende bruk av musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon, dette gjelder bl.a. hjørnekasse.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det anbefales å etablere musetetting bak kledning der dette mangler.

6.8 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?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	
Tiltent luftespalte ved raft er redusert.	
Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.	

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er fra starten av 90 tallet. Opplyst av eier.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-1

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

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

6.11 Takteking

Type tekking	Lakkerte stålplater
--------------	---------------------

Inspisert fra	Fra bakken
---------------	------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Taktekking ble skiftet på starten av 90 tallet. Opplyst av eier.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
--	-----

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ja
---	----

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

Oppsummering av takteking

TG-2

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Det er observert plastisolavskalling på beslag.

Metallplater med underlagspapp og lekter har passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Skader i beslag bør utbedres.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
---	----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

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

Oppsummering av utstyr på tak**TG-2**

Det er etablert en takteking med glatt overflate og det er krav til snøfangere.

Det er stedvis manglende snøfangere.

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

Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler).

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

Godkjent takstige er etablert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Snøfangere bør etableres på deler av taket der dette mangler.

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type

Trebjelkelag

Etasjeskille er et 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 på stue/kjøkken. Avviket er målt til 22 mm.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales utført for å finne årsak.

Eventuelle tiltak bør iverksettes om det anses som nødvendig etter ytterligere undersøkelser av bjelkelaget.

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere 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?

Ja

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
--	-----

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-2

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

Det registreres rust/lakkavskalling på beslag.

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

Sotluke er plassert i krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lakkavskalling på pipebeslag bør utbedres.

Nærmere kontroll av pipen bør utføres av brann/feiervesen, og det henvises til rapport fra de for nærmere informasjon.

6.15 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

Det opplyses om at enkelte dører/fronter bør justeres. Dør til kjølehjørnet tar bortii kjøkkenskrog i øvre del ved åpning/lukking. Nevnte forhold gis TG-2.

Avtrekk

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

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

Oppsummering av avtrekk

TG-1

6.16 Lovlighet

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

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?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Boligen er tilbygd i ettertid, og godkjenninger på tilbygg er forevist.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Det mangler røykvarsler. Eneste registrerte røykvarslere er på soverom.	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige avløpsrør er av plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.	
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
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Deler av avløpsrør er skiftet ifm oppgradering av våtrom/kjøkken. Gjenstående deler fra byggeår har nådd en alder som tilsier at risikoen for skader øker. Tilstandsgrad er satt mtp at deler av anlegget har passert halvparten av forventet levetid.	
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.	

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Synlige vannledninger er av kobber.	
Inntaksrør i krypkjeller av plast.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger

TG-2

Deler av vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Deler av vannrør i krypkjeller er ikke isolert og derfor utsatt for frost.

Stoppekran og vannmåler er plassert i krypkjeller.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vannrør som ikke er isolerte i krypkjeller må isoleres.

Stoppekran anbefales etablert inne i boligen for rask tilgang.

Det registreres ikke behov for tiltak ut over dette, men med tanke på alder på deler av anlegget kan skader plutselig oppstå.

6.19 Elektrisk

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

Oppsummering av elektrisk

TG-0

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn den 1/11-2023, og det foreligger ikke pålegg på anlegget.

Undertegnede har ikke kontrollert anlegget ut over å ha fått sett dokumentasjon på el-kontrollen.

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumpen har produksjonsår 2013, og det antas at den er montert da.	
Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1
Varmepumpen fungerer som tiltenkt.	
For lengst mulig levetid og best mulig funksjon anbefales det gjennomført servicer med jevne mellomrom.	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2010	
Størrelse	
200 liter.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Det er etablert rør fra overtrykkventil gjennom gulv og ned i krypkjeller.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og avtrekk fra våtrom/kjøkken.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.23 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv, flis og malt panel på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er opplyst renoverert i ca 2019.	
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)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-1
Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og det er derfor ikke mulig å nøyaktig måle fall helt bort til sluk, men det registreres tilstrekkelig fall mot slukens plassering.	
Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	
<p>Sluk er plassert under dusjkabinett/badekar og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.</p> <p>Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.</p> <p>Det er ikke synlig tettesjikt rundt rørføringer i vegg til servant.</p> <p>Det er benyttet uegnede materialer i våtsonen som ikke vil tåle belastningen av fritt vann, men det er etablert dusjkabinett så overflatene utsettes ikke for fritt vann.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.</p> <p>Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.</p> <p>Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.</p> <p>Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales.</p> <p>Sluk og membran bør kontrolleres når det er mulig.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett med innebygd sistene, dusjkabinett og opplegg til vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	
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	
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drengåpning, alternativt bør dokumentasjon av annen godkjent løsning for innebygget sistene bør fremskaffes.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Nei

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Avtrekket er styrt av fuktsensor og undertegnede har derfor ikke fått testet det. Eier opplyser at den fungerer som tiltenkt.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

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.

Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon Nei

Det er ikke fremlagt noen dokumentasjon.

6.24 Støttemur

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.25 Rom under terreng

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.26 Toalettrom

Tilgjengelighet Ikke relevant

6.27 Trapp

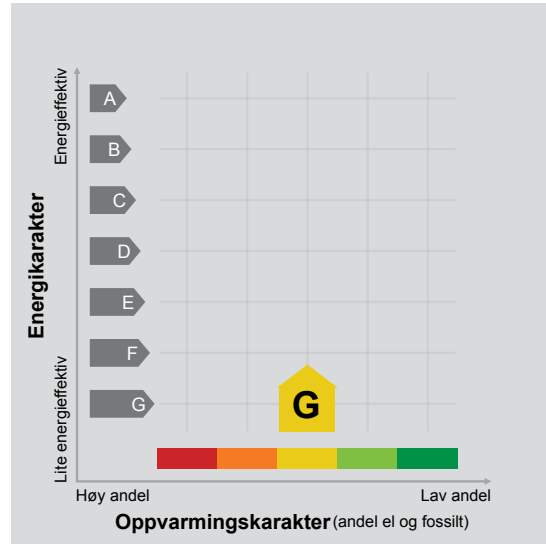
Tilgjengelighet Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Skaldevegen 3
Postnummer	7725
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	898
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184941635
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-59196
Dato	11.12.2024



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

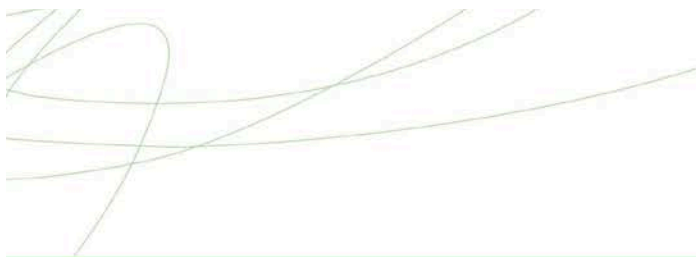
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

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)

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

- **Fyr riktig med ved**
- **Tiltak utendørs**

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 innklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

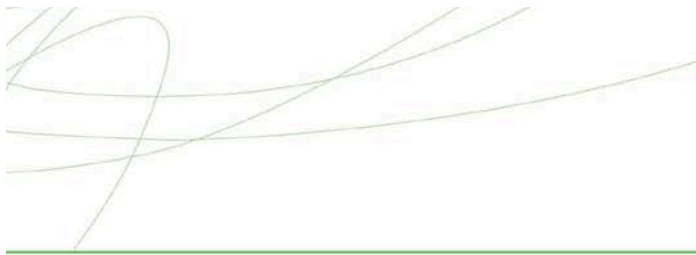
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1968
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	109
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

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

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 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: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 18: 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 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 23: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser 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 programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240323	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gunnar Heggli	Bente Markhus
Gateadresse	
Skaldevegen 3	
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	1988
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	36
Antall måneder	6
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	Trygg
Polise/avtalenr.	7395620

Document reference: 1708240323

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: GH, BM

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenoering
Arbeid utført av	Brødrene Kvaløysæter og Bernt Skatland

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse	Totalrenovert
-------------	---------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

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	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Totalrenovert. Sikringsskap og hovedsikringsboks, trekking nye ledninger, montering spotter og nye brytere og kontakter, nye utelys.
Arbeid utført av	Enor

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

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse	Kontroll utført 2022
-------------	----------------------

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

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

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Totalrenovert garage 2019
Arbeid utført av	Bygdeservice

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Document reference: 1708240323

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
Gunnar Heggli	3fad4c17cb96d07923079d1 928559c450e0915fc	16.12.2024 09:50:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bente Markhus	95e63d9741d7ca90b02cc1d b6a4acca151f32f91	16.12.2024 09:48:22 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240323

- 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>



KOMMUNALE EIENDOMSBEYR FOR EIENDOM:

Gnr: 197

Bnr: 898

Adresse: Skaldevegen 3

VANNAVGIKT - FAST	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	6 969,53	Basert på siste års forbruk	349 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIKT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	9 388,10	Basert på siste års forbruk	349 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. 22 546,63		
	25% mva.	Kr. 5 636,66		
	SUM inkl. mva.	28 183,29		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	4 356,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIKT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 32 539,29		

Vannmålerstand pr 01.01.2024: 3556 m3
 Totalt utfakt. forskudd 2024: 320 m3



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 197/898/0/0

Adresse: Skaldevegen 3

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp	X	

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	197	Bruksnr:	898	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Skaldevegen 3, 7725 STEINKJER						
Dato:	02.12.2024	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	01.11.2023	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 03.12.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8185856
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 197
Bruksnr: 899

Adresse: Skaldevegen 3, 7725 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing: 27.11.18 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse
Siste tilsyn: 27.11.18 Neste tilsyn: 2028
Eier har ikke tilrettelagt for tilsyn 14.08.24, 10.10.22

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Nord Orion på kjøkkenet.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 428.-.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: ABL2220
Matrikkel: 5006-197/898/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



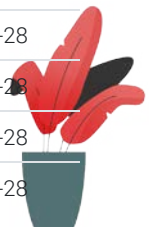
Hjemmelshavere:
Bente Markhus, Gunnar Heggli



Adresse:
Skaldevegen 3, 7725
STEINKJER

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 14 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Sluttkontroll Servicejobber	ELEKTRO NORD AS	Elektriker	2016-10-03
NELFO Rapport fra risiko. og slutt	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2020-09-14
NELFO Samsvarserklæring	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2020-09-14
NELFO Rapport fra risiko. og slutt	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-11-29
NELFO Samsvarserklæring	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2021-11-29
©NELFO Kursfortegnelse [18 kurser]	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2023-12-11
©NELFO Samsvarserklæring	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2023-12-11
©NELFO Rapport fra risiko. og slutt.	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2023-12-11
NELFO Rapport fra risiko. og slutt	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2023-12-11
NELFO Samsvarserklæring	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2023-12-11
64121 - Gunnar Heggli - Dle utført.pdf	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2023-12-28
NELFO Risikovurdering R1	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2023-12-28
NELFO Sluttkontroll R1	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2023-12-28
NELFO Samsvarserklæring	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2023-12-28



LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligmappa

Post og besøk:
Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:
Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no

annet nyttig som har med boligen å gjøre.



Post og besøk:

Postboks 2923 Solli
Dronning Mauds gate 10
0230 Oslo

Kontakt:

Telefon: 919 18 400
kundeservice@boligmappa.no



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Gunnar Heggli og Bente Markhus
Skaldevegen 3
7700 STEINKJER

Vår ref.
9501231/L42/OY

Reg.nr.
95006557

Dato
27.04.95

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A PÅ
EIENDOMMEN SKALDEVEGEN 3, GNR. 197, BNR. 898**

Det vises til melding vedrørende nytt tak over inngangsparti og veranda samt tilbygg mottatt av bygnings- og oppmålingsavdelingen den 27.04.95.

Bygnings- og oppmålingsavdelingen har ingen merknad til det arbeid som er meldt.

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

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

./.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 810,-.
Jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte ordreseddel nr. 5004.

./.

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

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Hallgrim Bremset
Hallgrim Bremset
bygnings- og oppmålingssjef

Ola Ystad
Ola Ystad
avd.ing.

Vedlegg.

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534

2020/65.

Tr.

Kaare Wangberg,
S t e i n k j e r.

Forandring vindu - enebolig, Eggelia.

Deres søknad av 30. august 1965 ang. ovennevnte forandring ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 14. september 1965 (sak 420/65), hvor dette vedtak ble fattet:

"Anmeldelsen godkjennes" .-

Steinkjer, den 17. september 1965.

Arne Eggen
bygningssjef

1159/65.

Tr.

Kåre Wangberg,
S t e i n k j e r.

Enebolig - tomt nr. 26b, Eggelia.

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

Beskjed om kontroll bes gitt i god tid .-

Steinkjer, den 28. mai 1965.

Arne Eggen
bygningssjef



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK AVDELING
BYGGESAKS- OG BOLIGKONTORET

Gunnar Heggli
Skaldevegen 3
7700 STEINKJER

Vår ref.
9000542/L42/OG/OG

Reg.nr.
90002405

Dato
18.04.90

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A PÅ
EIENDOMMEN SKALDEVEGEN 3, GNR. 197, BNR. 898**

Det vises til melding vedrørende div. mindre byggearbeider på boligeiendom mottatt av byggesaks- og boligkontoret den 04.04.90.

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

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

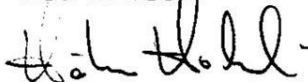
Naboer/gjenboere har frist på 14 dager etter underskrift eller nabovarsel er avsendt rekommandert, med å avgi uttalelse. Når fristen er utløpt uten at det har innkommet merknader av noe slag, kan arbeidet påbegynnes.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr.600,-

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen



Ulf Røssen
bygningssjef



Oddvar Govasmark
avd.ing.

Vedlegg

Postadresse:
Postboks 1115
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjonen, ølvegt. 2
Steinkjer

Telefon: 077-69000
Telefax: 077-64250



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGGESAKS- OG BOLIGAVDELINGEN

Gunnar Heggli og Bente Markhus
Skaldevegen 3
7700 STEINKJER

Vår ref.
9200064/L42

Reg.nr.
92000544

Dato
07.02.92

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A PÅ
EIENDOMMEN SKALDEVEGEN 3, GNR.197, BNR. 898**

Det vises til melding vedrørende frittstående vedbu, mottatt av byggesaks- og boligkontoret 27.01.92.

Byggesaks- og boligkontoret har ingen merknad til det arbeid som er meldt, under forutsetning av at mur og byggverk kommer på egen tomt.

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

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

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 500,-.

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Saken refereres i førstkommende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Hallgrim Bremset

Hallgrim Bremset
bygningssjef

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

Vedlegg.



Bente Markhus og Gunnar Heggli
Skaldevegen 3

7725 STEINKJER

Vår ref.:
2016/3103-21902/2016/JIKR

Arkiv:
197/898/L42

Deres ref.:

Dato:
13.06.2016

Tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig og utvidelse av veranda

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 197/898	Byggested: Skaldevegen 3, 7725 STEINKJER
Tiltakshaver: Gunnar Heggli	
Ansvarlig søker: Gunnar Heggli	
Tiltakets art: Oppføring av tilbygg til bolig og utvidelse av veranda	Bruksareal/bebyggt areal i m ² : BRA: 20,8 m2 BYA: 35,2 m2

Det vises til søknad om oppføring av tilbygg til bolig og utvidelse av veranda registrert mottatt her 31.05.16.

Bygningsmyndigheten i Steinkjer kommune har fattet følgende

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 (tiltak m/ansvarsrett) gis det tillatelse til oppføring av tilbygg til bolig og utvidelse av veranda på eiendommen gbnr. 197/898 – Skaldevegen 3 i Steinkjer.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

Tegningsliste og saksopplysninger som fremgår i søknaden legges til grunn for tillatelsen.

Med hjemmel i Forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. skal det betales gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyrets størrelse er beregnet til kr 4780,-.

Saksopplysninger:

Tiltak:

Søknaden gjelder oppføring av tilbygg på bolig i Skaldevegen 3. Tilbygget bygges i 1 etasje som en rett forlengelse av huset i sør-vestlig retning. En del på 13,6 m2 blir et gjesterom, mens resten av tilbygget blir en delvis takoverbyggt veranda med utgang fra stue.

Eiendommen har fra før av et bruksareal på 139 m2. Tilbygget vil få et areal på 20,8 m2. Det totale bruksarealet for boligen vil dermed bli 159,8 m2. Omsøkte tiltak vil gi en utnyttelsesgrad på 21 % BRA, noe som er innenfor begrensningen på maksimalt 40 % BRA fastsatt av kommunedelplanen.

Planstatus:

Kommunedelplan sentrum, vedtatt 16.12.09 og 16.06.10.

Planformål: Boligområde

Nabovarsling:

Det er foretatt nabovarsling ihht. bestemmelsene i plan- og bygningsloven § 21-3. Ingen merknader foreligger.

Ansvarsrett:

Gunnar Heggli søker om personlig ansvarsrett som selvbygger for hele tiltaket, tiltaksklasse 1.

Tegningsliste:

- Situasjonsplan M 1:535, mottatt 31.05.16
- Fasade- og plantegninger M 1:100, mottatt 31.05.16
- Snitt-tegninger M 1:100, mottatt 31.05.16

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig.

Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området. Tiltaket anses å tilfredsstillende plan- og bygningslovens krav til visuelle kvaliteter (estetikk).

Ansvarsrett:

Gunnar Heggli søker personlig ansvarsrett som selvbygger for hele tiltaket. Kommunen kan godkjenne person for ansvarsrett som selvbygger av egen bolig/fritidsbolig for funksjoner i tiltaksklasse 1, jfr. Forskrift om byggesak (SAK10) § 6-8. Gunnar Heggli skal stå ansvarlig for SØK/PRO/UTF for hele tiltaket. Utfra opplysninger i søknaden og en samlet vurdering av tiltakets omfang, gis Gunnar Heggli personlig ansvarsrett som omsøkt.

Gebyr:

Saksbehandlingsgebyr beregnes i henhold til kommunens forskrift om gebyr for byggesaker og opprettelse av grunneiendom m.m. vedtatt av Steinkjer kommunestyre:

- Pkt. 2: Andre kategorier bygg – tilbygg: kr. 4 780,-

Det er gjort en vurdering av gebyrets størrelse opp mot prinsippet om selvkost. Ut fra gjennomsnittlig tidsbruk for denne type saker anses gebyrets størrelse ikke å være urimelig høyt.

Øvrige opplysninger:

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles. Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift TEK10.

Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 21-9.

Når bygget er plassert skal det snarest innsendes innmålingsdata som viser eksakt plassering og høyde. Når tiltaket er ferdig skal ansvarlig søker sende søknad om ferdigattest, med vedlagt gjennomføringsplan og evt. samsvarserklæring til kommunen. Kommunen utsteder deretter ferdigattest. Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse.

Faktura med gebyr for kommunens saksbehandling vil bli ettersendt.

Matrikkelføring:

Kommunen har ført opplysninger om det godkjente tiltaket i matrikkelen (det offisielle eiendomsregisteret).

Orientering om klageadgang:

Dette vedtak kan påklages i henhold til reglene i forvaltningsloven kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem. En eventuell klage bør begrunnes. Klagen skal nevne det vedtak som det klages over, og nevne de endringer som ønskes i vedtaket. Eventuell klage sendes kommunen.

Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg teknisk, miljø og naturforvaltning.

Med hilsen

Geir Gilde
enhetsleder

Jan Inge Kristiansen
saksbehandler

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.



[MottakerNavn]
[Adresse]
[Postnr] [Poststed]

Vår ref.:
2021/5080-61078/2021/REISTR1

Deres ref.:

Dato:
22.10.2021

Bente Markhus og Gunnar Heggli - Skaldevegen 3 - 197/898 - Hagebu registrert i matrikkelen

Viser til melding om tiltak unntatt søknadsplikt, oppført 05.07.2021, på gnr. 197, bnr. 898, Skaldevegen 3. Meldingen er registrert mottatt her 07.07.2021.

Med grunnlag i mottatt melding med vedlegg (fasadetegninger, plantegning og situasjonskart) har vi registrert tiltaket i matrikkelen (det offisielle eiendomsregisteret). Tiltaket er en hagebu med bruksareal på 11 m². Hagebua er 4,5 meter lang, 2,75 meter bred, har pulttak med laveste gesims på 2,0 meter og øverste gesims på 3,0 meter. Tiltaket er plassert i nordvestlig del av eiendommen, 1,3 meter fra eiendommene i nord og vest.

Med hilsen

Odd Vengstad
Fagansvarlig
e.f.

Reidar Strøm
ingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.

SAMTYKKE TIL PLASSERING

Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense
i hht. plan- og bygningslovens § 29-4 a.

Undertegnede eier/fester av eiendommen: Gnr: 197 Bnr: 896 Fnr:

har ingen innvendinger til at (navn): Eierne av Skaldevegen 1, 2, 3 og 4

på eiendommen: Gnr: 197 Bnr: 896/897/898/899 Fnr:

oppfører: felles garageanlegg

i en minsteavstand av: - 1,0 meter fra felles tomtegrense i samsvar med byggesøknad/nabovarsel

datert: 15.04.2020

Vilkår for samtykket

- Gjennomføring av byggetiltak som forelagt kan medføre begrensninger for evt. senere ønske om utnyttelse av egen eiendom.
- Branntekniske tiltak utføres på forelagt prosjekt, slik at det ikke senere blir begrensninger for utnyttelse av egen eiendom, ut over det som følger direkte av begrensningene i plan- og bygningsloven.
- Annet: Garageanlegget bygges 1,0 meter inn på eiendommen Skaldevegen 1, gnr 197 bnr 896

Sted: Steinkjer

Dato: 15.04.2020

Hanne Sorhøy

Signatur (av alle hjemmelshavere på aktuell eiendom)

SAMTYKKE TIL PLASSERING

Byggverkets plassering, høyde og avstand fra nabogrense
i hht. plan- og bygningslovens § 29-4 a.

Undertegnede eier/fester av eiendommen: Gnr: 197 Bnr: 2 Fnr:

har ingen innvendinger til at (navn): Eierne av Skaldevegen 1, 2, 3 og 4

på eiendommen: Gnr: 197 Bnr: 896/897/898/899 Fnr:

oppfører: felles garageanlegg

i en minsteavstand av: meter fra felles tomtegrense i samsvar med byggesøknad/nabovarsel

datert: 15.04.2020

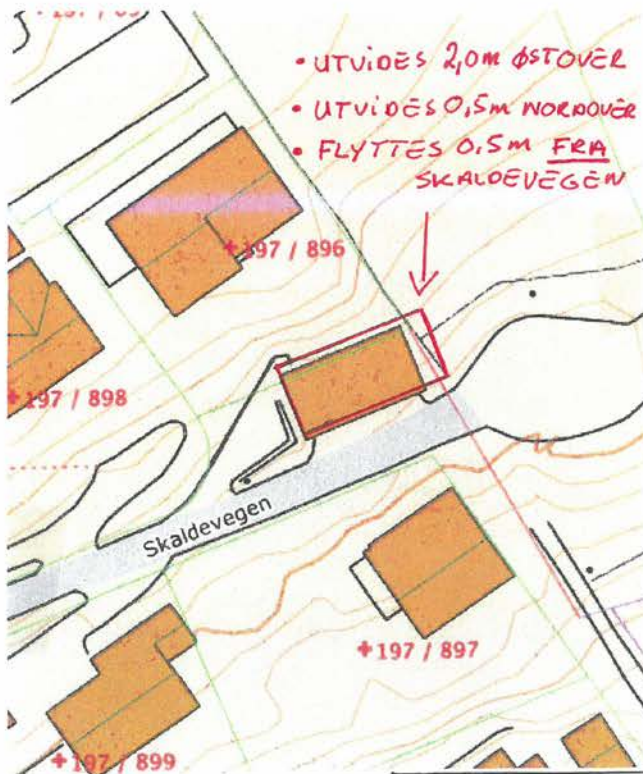
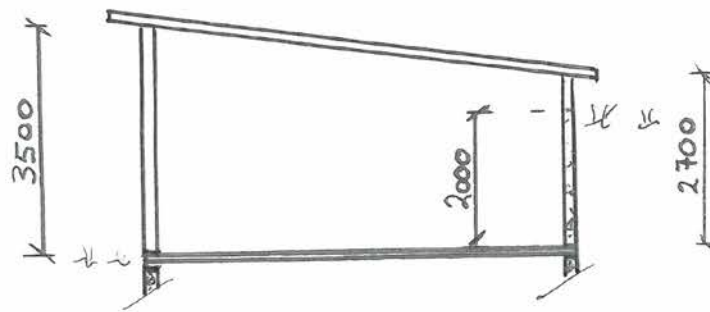
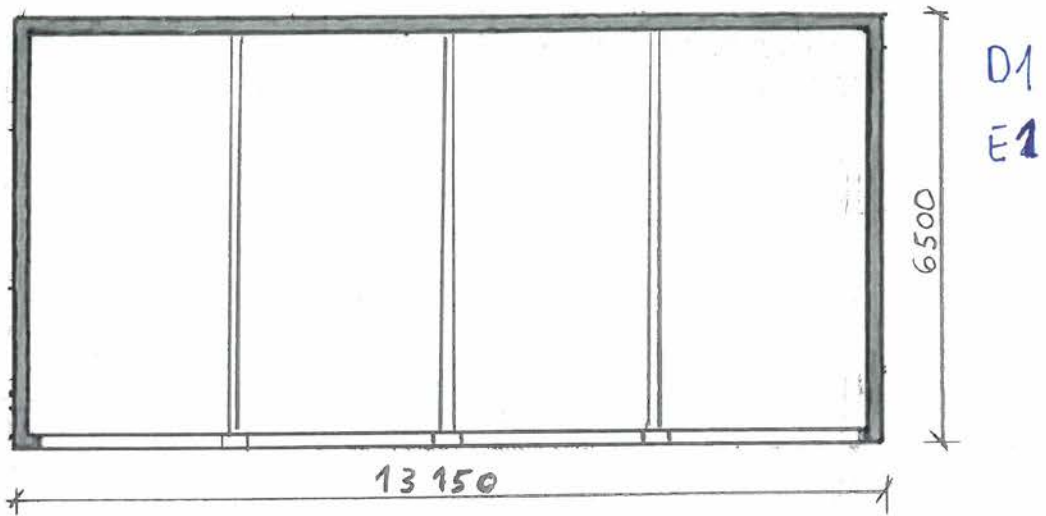
Vilkår for samtykket

- Gjennomføring av byggetiltak som forelagt kan medføre begrensninger for evt. senere ønske om utnyttelse av egen eiendom.
- Branntekniske tiltak utføres på forelagt prosjekt, slik at det ikke senere blir begrensninger for utnyttelse av egen eiendom, ut over det som følger direkte av begrensningene i plan- og bygningsloven.
- Annet: Garageanlegget bygges på gnr 197 bnr 2 ved enden av Skaldevegen, se vedlagte kartskisse

Sted: Steinkjer

Dato: 15.04.2020

Signatur (av alle hjemmelshavere på aktuell eiendom)

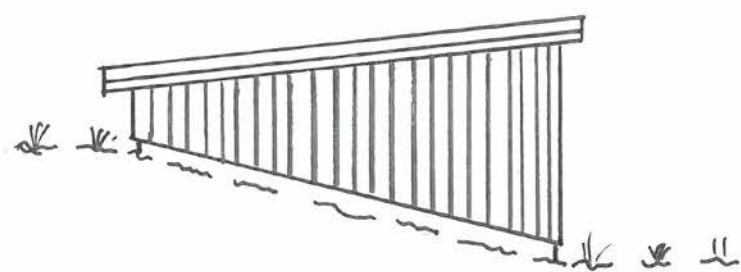
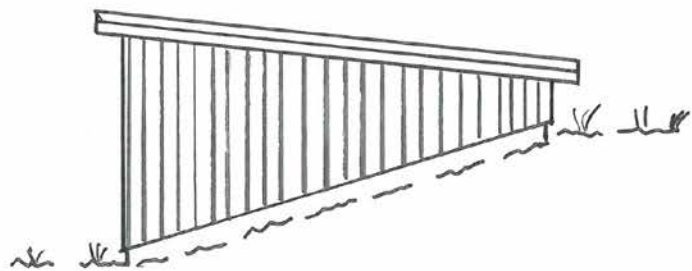
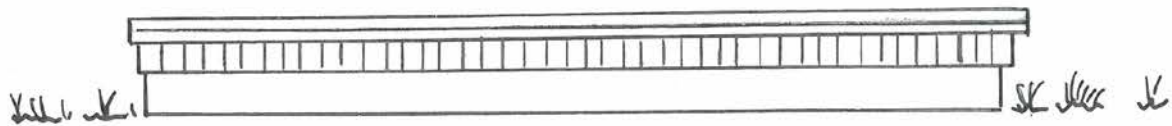
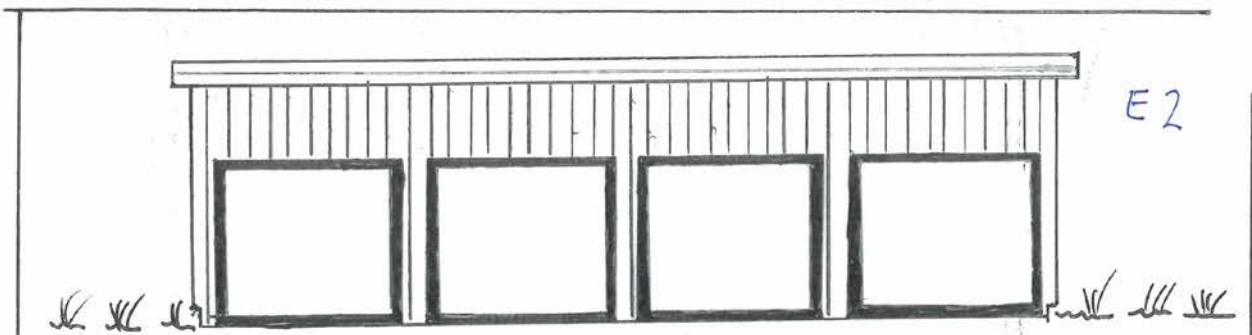


MÅL 1:100 PLAN, SNITT
1:500 KARTUTSWITT

SKALDEVEGEN 1-3-2-4
FELLESGARAGER

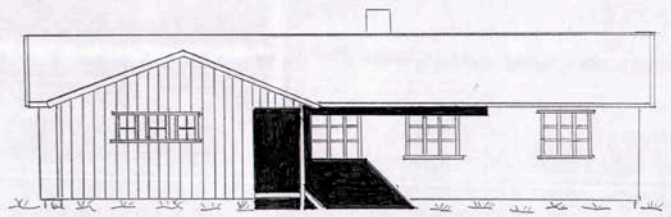
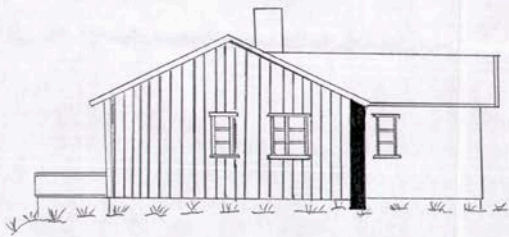
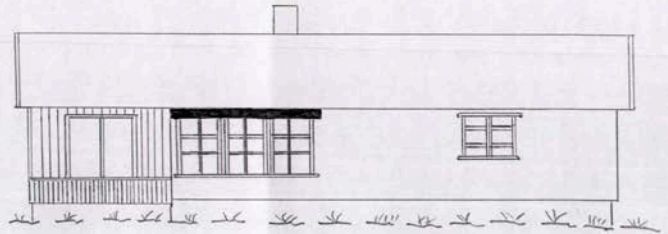
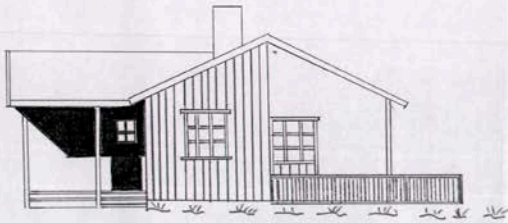
SIGN.
Gunnar Heggli

DATO 11.04.2020



MÅL 1:100	FASADER
SKALDEVEGEN NR. 1-3-2-4	FELLESGARAGER
SIGN. Gunnar Heggli	DATE 11.04.2020

E3



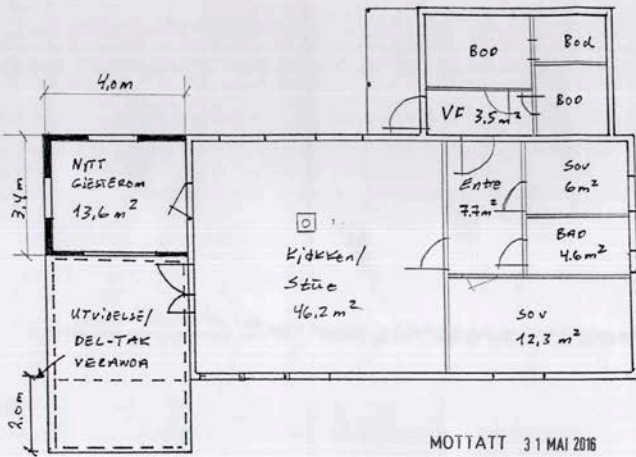
MOTTATT 31 MAI 2016

FASADER m 1:100

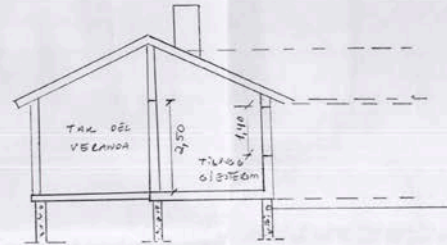
TILBYGG, GJESTELOM / TAK OG UTVIKELSE VERANDA

17.5.2016 Bente Markhus / Gunnar Heggli

E2



MOTTATT 31 MAI 2016



MOTTATT 31 MAI 2016

PLAN / SVITT m 1:100

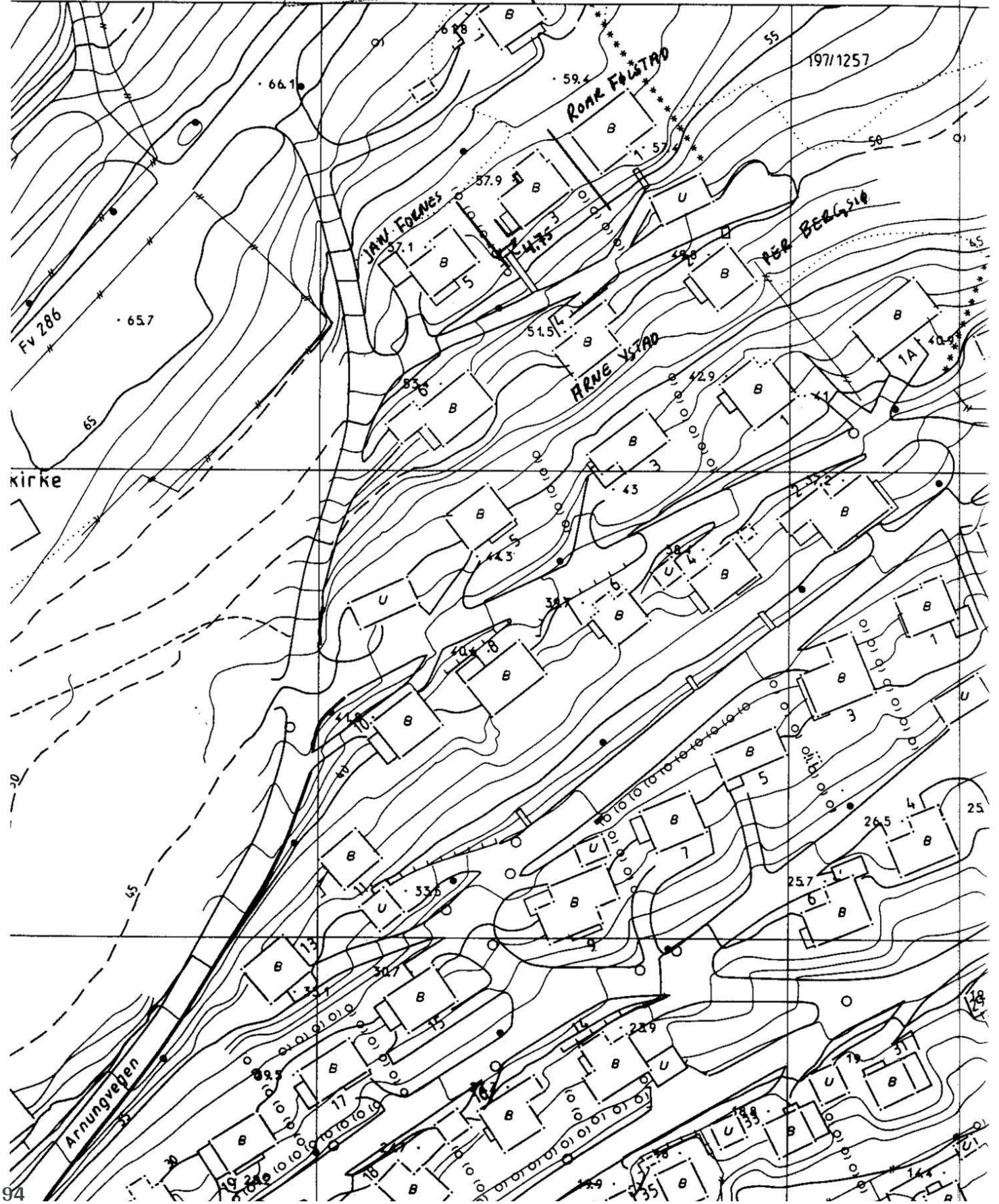
TIL BYGG, GJESTEROM/TAK OG UTVIDELSE VERANDA

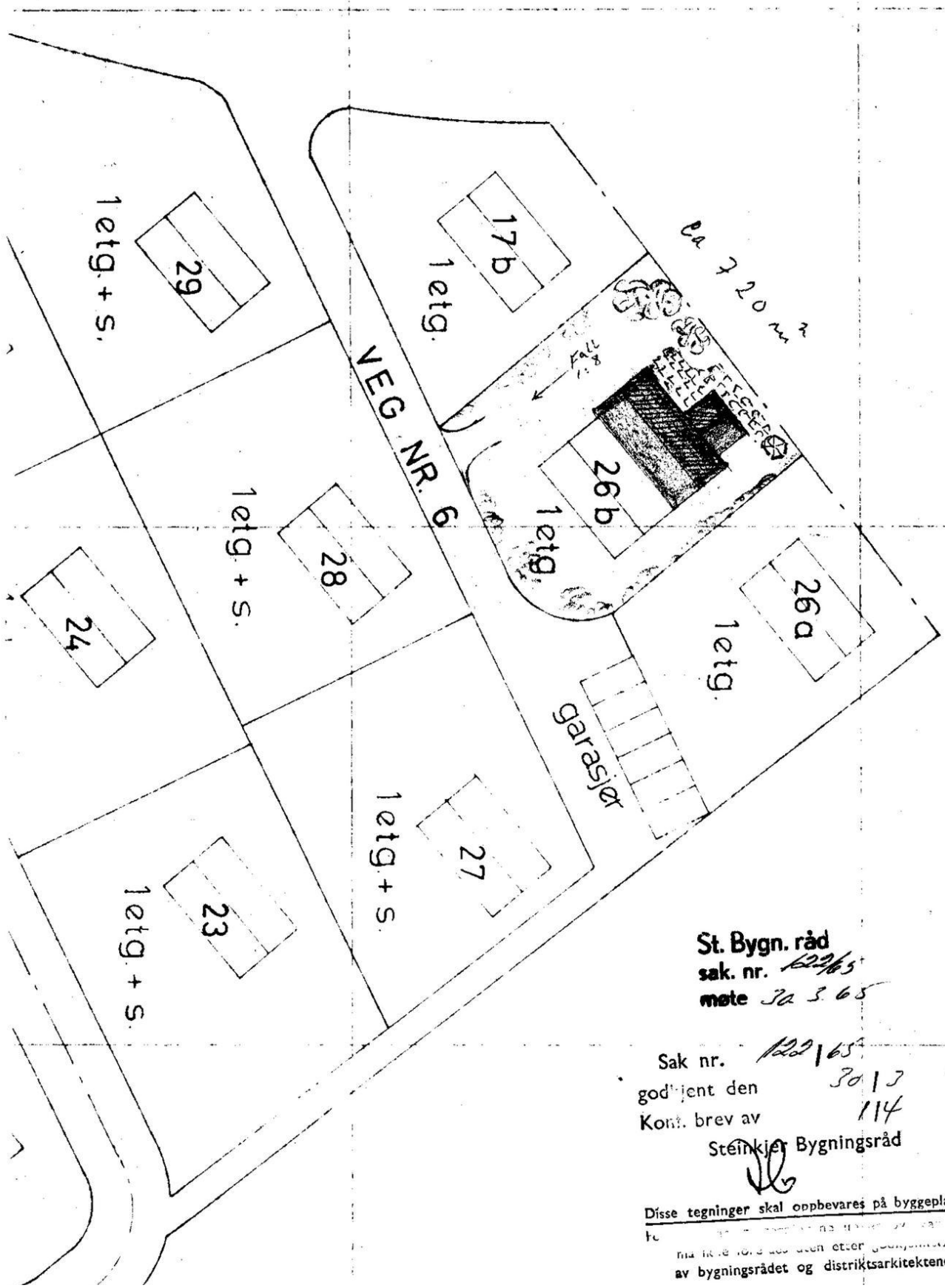
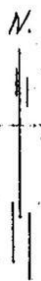
17.5.2016 Bestå markhøi / Gunner HESJØ

18.4.96
Byggeselskab og Byggekort

PER KJERKOL

CT140-1-7

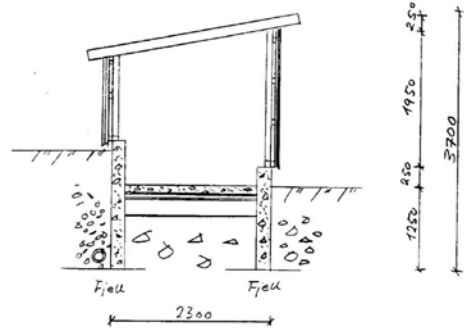
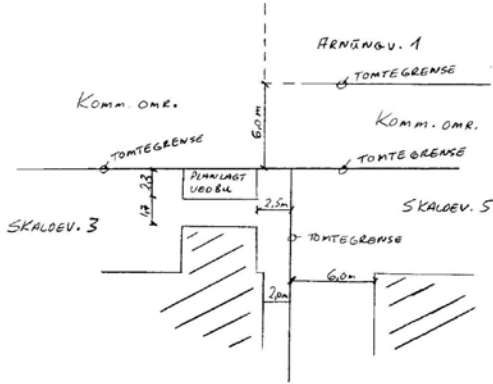
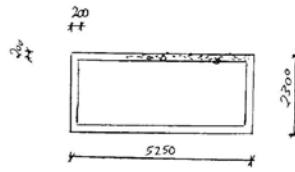
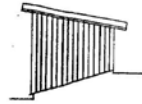
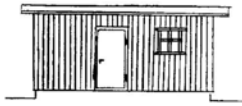




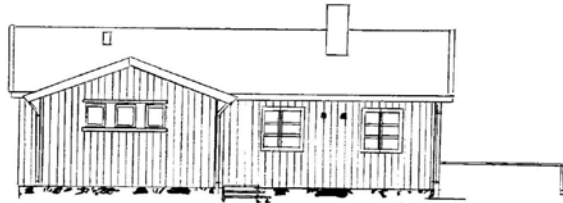
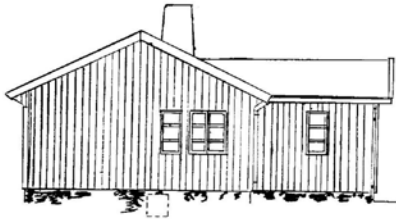
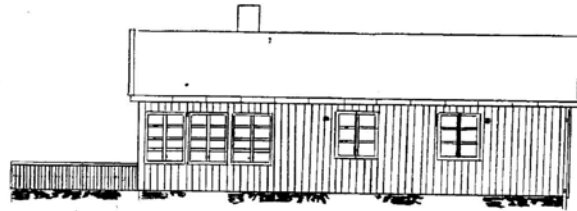
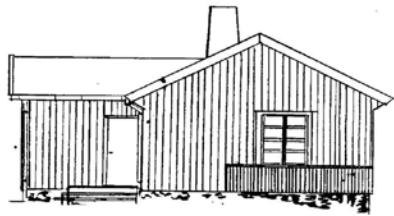
St. Bygn. råd
 sak. nr. 122/65
 møte 30.3.65

Sak nr. 122/65
 godkjent den 30/3 1965
 Kont. brev av 114 1965
 Steinkjer Bygningsråd

Disse tegninger skal oppbevares på byggeplassen.
 De skal ikke tas med seg uten etter godkjenning
 av bygningsrådet og distriktsarkitektene.



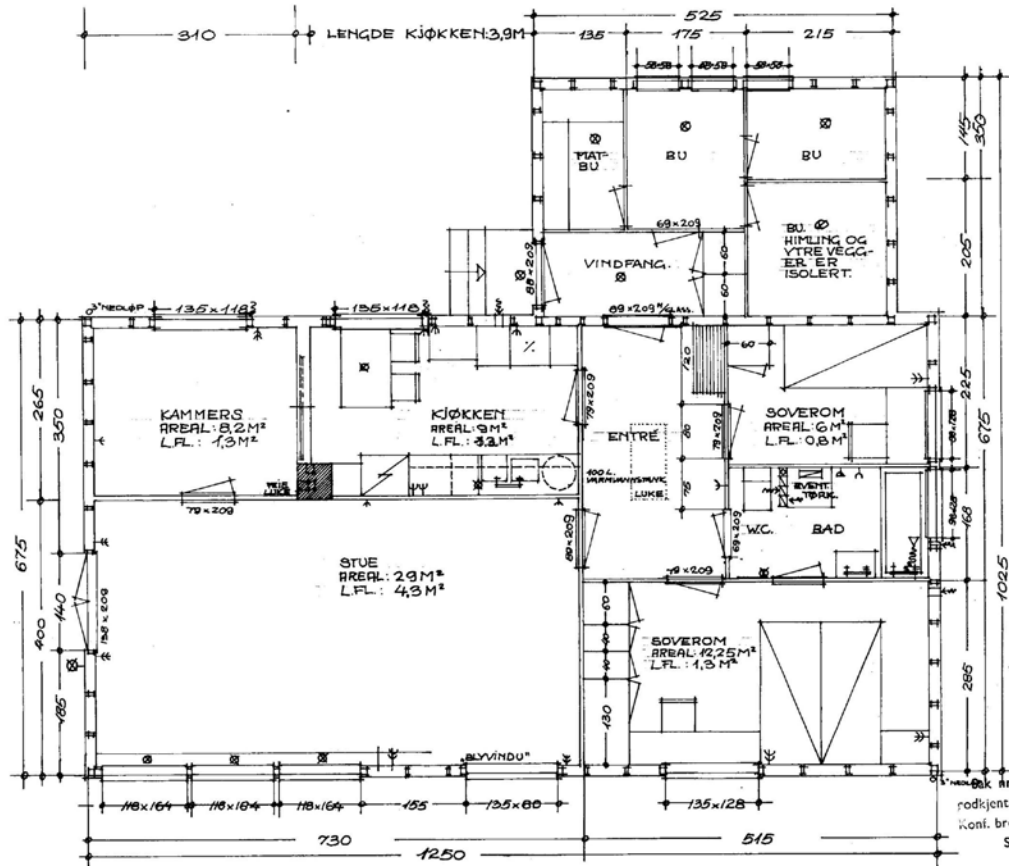
VEDBÅ	Gnr. 197 Bnr. 2
FASADER/PLAN	1:100
SNITT	1:50
SIT. PLAN	1:250
SKALDEVEGEN 3	24.11.92
BENTE MARKHUS/GUNNAR HEGGLI	GTH



FASADER Gnr 197 Bnr. 2

M = 1:100 01.04.90

Gunnar Heggli



St. Bygn. råd
 sak. nr. 122/65
 møte den 2. 65

122/65
 3013
 114
 1965
 1965
 St. Bygningsråd

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKALDEVEGEN 3	Beregnet areal	742.8
Etablert dato	19.08.1965	Historisk oppgitt areal	743,3
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	197/898
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	197/898
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	23.05.2011 23.05.2011			1702-Mnrmangler, 1702-Mnrvannmangler, 1702-197/1223, 1702-197/1483, 5004-197/549, 5004-197/1097, 5004-197/1116, 196/1, 196/15, 196/23, 196/36, 196/85, 196/215, 196/342, 196/344, 197/2, 197/2/137, 197/2/138, 197/2/139, 197/4, 197/5, 197/7, 197/8, 197/10, 197/11, 197/13, 197/15, 197/16, 197/19, 197/21, 197/33, 197/34, 197/39, 197/43, 197/48, 197/49, 197/52, 197/64, 197/66, 197/68, 197/70, 197/78, 197/81, 197/86, 197/92, 197/93, 197/96, 197/118, 197/151, 197/165, 197/167, 197/168, 197/199, 197/203, 197/225, 197/227, 197/229, 197/230, 197/231, 197/232, 197/234, 197/235, 197/236, 197/238, 197/241, 197/242, 197/244, 197/257, 197/287, 197/288, 197/289, 197/290, 197/291, 197/292, 197/293, 197/300, 197/301, 197/302, 197/304, 197/307, 197/308, 197/312, 197/314, 197/315, 197/317, 197/318, 197/328, 197/329, 197/332, 197/333, 197/334, 197/336, 197/346, 197/347, 197/351, 197/364, 197/365, 197/372, 197/374, 197/376, 197/377, 197/380, 197/382, 197/383, 197/389, 197/390, 197/391, 197/392, 197/395, 197/397, 197/401, 197/430, 197/432, 197/433, 197/434, 197/444, 197/457, 197/460, 197/461, 197/463, 197/466, 197/467, 197/468, 197/469, 197/470, 197/472, 197/475, 197/476, 197/480, 197/481, 197/482, 197/483, 197/484, 197/486, 197/487, 197/488, 197/496, 197/497, 197/498, 197/499, 197/500, 197/501, 197/502, 197/503, 197/506, 197/508, 197/515, 197/516, 197/521, 197/523, 197/527, 197/530, 197/531, 197/546, 197/551, 197/552, 197/555, 197/557, 197/559, 197/560, 197/561, 197/562, 197/564, 197/565, 197/569, 197/571, 197/572, 197/573, 197/575, 197/576, 197/577, 197/579, 197/584, 197/600, 197/601, 197/603, 197/605, 197/607, 197/626, 197/627, 197/628, 197/639, 197/640, 197/641, 197/642, 197/645, 197/646, 197/647, 197/648, 197/649, 197/650, 197/653, 197/654, 197/656, 197/657, 197/658, 197/659, 197/660, 197/661, 197/669, 197/688, 197/699, 197/702, 197/703, 197/707, 197/715, 197/718, 197/720, 197/722, 197/723, 197/730, 197/740, 197/742, 197/744, 197/747, 197/760, 197/762, 197/763, 197/765, 197/768, 197/770, 197/772, 197/774, 197/775, 197/776, 197/781, 197/784, 197/795, 197/796, 197/797, 197/798, 197/799, 197/800, 197/801, 197/802, 197/813, 197/817, 197/818, 197/819, 197/820, 197/821, 197/822, 197/823, 197/824,

		197/825, 197/826, 197/827, 197/828, 197/829, 197/830, 197/831, 197/832, 197/835, 197/837, 197/843, 197/844, 197/848, 197/849, 197/850, 197/851, 197/854, 197/856, 197/857, 197/858, 197/859, 197/860, 197/861, 197/862, 197/863, 197/864, 197/865, 197/866, 197/867, 197/868, 197/869, 197/870, 197/871, 197/872, 197/873, 197/875, 197/876, 197/877, 197/879, 197/880, 197/881, 197/882, 197/884, 197/890, 197/893, 197/894, 197/895, 197/898, 197/900, 197/911, 197/912, 197/913, 197/914, 197/915, 197/916, 197/921, 197/922, 197/935, 197/936, 197/938, 197/939, 197/940, 197/943, 197/944, 197/945, 197/946, 197/949, 197/950, 197/963, 197/964, 197/968, 197/969, 197/970, 197/980, 197/981, 197/983, 197/984, 197/986, 197/987, 197/988, 197/989, 197/995, 197/998, 197/1000, 197/1002, 197/1010, 197/1015, 197/1017, 197/1018, 197/1019, 197/1020, 197/1022, 197/1023, 197/1024, 197/1025, 197/1026, 197/1031, 197/1032, 197/1033, 197/1034, 197/1035, 197/1036, 197/1041, 197/1042, 197/1043, 197/1045, 197/1049, 197/1050, 197/1051, 197/1052, 197/1053, 197/1057, 197/1059, 197/1060, 197/1061, 197/1062, 197/1063, 197/1064, 197/1065, 197/1066, 197/1067, 197/1068, 197/1069, 197/1070, 197/1071, 197/1072, 197/1076, 197/1077, 197/1078, 197/1081, 197/1082, 197/1086, 197/1087, 197/1088, 197/1089, 197/1090, 197/1092, 197/1093, 197/1098, 197/1101, 197/1102, 197/1103, 197/1104, 197/1106, 197/1107, 197/1108, 197/1111, 197/1114, 197/1115, 197/1117, 197/1119, 197/1121, 197/1122, 197/1123, 197/1128, 197/1129, 197/1134, 197/1135, 197/1137, 197/1138, 197/1139, 197/1140, 197/1141, 197/1142, 197/1143, 197/1144, 197/1145, 197/1146, 197/1147, 197/1149, 197/1150, 197/1157, 197/1158, 197/1159, 197/1161, 197/1165, 197/1168, 197/1169, 197/1174, 197/1183, 197/1189, 197/1190, 197/1203, 197/1204, 197/1206, 197/1208, 197/1212, 197/1213, 197/1214, 197/1215, 197/1222, 197/1236, 197/1241, 197/1242, 197/1246, 197/1247, 197/1250, 197/1255, 197/1256, 197/1258, 197/1259, 197/1260, 197/1263, 197/1266, 197/1267, 197/1268, 197/1271, 197/1272, 197/1273, 197/1275, 197/1276, 197/1284, 197/1285, 197/1312, 197/1314, 197/1315, 197/1318, 197/1323, 197/1325, 197/1326, 197/1331, 197/1335, 197/1337, 197/1344, 197/1346, 197/1363, 197/1364, 197/1369, 197/1370, 197/1374, 197/1379, 197/1380, 197/1382, 197/1383, 197/1386, 197/1387, 197/1388, 197/1391, 197/1402, 197/1406, 197/1407, 197/1410, 197/1414, 197/1417, 197/1421, 197/1423, 197/1424, 197/1425, 197/1431, 197/1438, 197/1442, 197/1447, 197/1448, 197/1451, 197/1453, 197/1456, 197/1458, 197/1461, 197/1462, 197/1466, 197/1467, 197/1471, 197/1472, 197/1487, 197/1492, 198/1, 198/10, 198/47, 198/49, 198/53, 491/1, 500/1, 506/1, 545/1, 545/2, 546/1
Grensejustering Grensejustering	22.08.2001	197/2 (-26,7), 197/898 (26,7)
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	19.08.1965	197/2 (-716,2), 197/898 (716,2)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7102042.9	621042.6	0	Ja	742.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MARKHUS BENTE F070558****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Skaldevegen 3 7725 7725 STEINKJER	Bosatt (B)
HEGGLI GUNNAR F250857*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Skaldevegen 3 7725 7725 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skaldevegen 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7725 STEINKJER	Kirkesogn	09150402 Egge
Grunnkrets	303 Eggelia	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	3 Egge		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184941635		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	184941635	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	13.04.2005
3	184941635	2	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	15.06.2016
4	185091279		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	
5	300952553		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Fritatt for søknadsplikt (FS)	05.07.2021

1: Bygning 184941635: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	151
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	151
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skaldevegen 3	H0101	197/898	151	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	151	0	151	0	0	0

2: Bygningsendring 184941635-1: Tilbygg, Tatt i bruk 13.04.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	29
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	29
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	

Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	13.12.2004	12.05.1995
Igangsettingstillatelse	13.01.2005	12.05.1995
Tatt i bruk	13.04.2005	12.05.1995

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Skaldevegen 3	-	197/898	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	29	0	29	0	0	0

3: Bygningsendring 184941635-2: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 15.06.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	20,8
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	35,2
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.06.2016	28.09.2016
Igangsettingstillatelse	15.06.2016	28.09.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Skaldevegen 3	H0101	197/898	20,8	1	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	20,8	0	20,8	0	0	0

4: Bygning 185091279: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
---------------	------------------------------	-----------	--

Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	197/898	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0

5: Bygning 300952553: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Fritatt for søknadsplikt 05.07.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	11
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	11
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	12
Vannforsyning		BTA Totalt	12
Avløp		Bebygd areal	12
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Fritatt for søknadsplikt	05.07.2021	25.10.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	197/898	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	11	11	0	12	12



Steinkjer kommune

Grunnkart

Eiendom: 197/898
Adresse: Skaldevegen 3
Dato: 29.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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: 29.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	898	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skaldevegen 3, 7725 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

Kommunedelplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

Kommuneplaner

Kommunedelplaner under arbeid

Reguleringsplaner over bakken

Reguleringsplaner bunn

Bebyggelsesplaner

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner under arbeid

Reguleringsplaner under bakken

Reguleringsplaner under arbeid

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

Bebyggelsesplaner over bakken

Midlertidige forbud

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	743 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702252	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702252
Navn	Eggevammen søndre del

Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikraftredelse	22.04.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/491/1702252_best.pdf

Nabolagsprofil

Skaldevegen 3 - Nabolaget Bogen/Eggelia - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Vammen Linje 630, 732	11 min 🚶 0.8 km
🚗 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	6 min 🚗 2.5 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 7 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 22 min 🚗

Skoler

👶 Egge barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 20 klasser	17 min 🚶 1.2 km
👶 Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 114 elever, 8 klasser	21 min 🚶 1.6 km
👶 Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 311 elever, 18 klasser	26 min 🚶 1.9 km
👶 Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	7 min 🚗 2.9 km
👶 Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	7 min 🚗 2.9 km
👶 Mære landbruksskole 165 elever	15 min 🚗 14.4 km

Ladepunkt for el-bil

🚗 Extra Nordsileiret	15 min 🚶
🚗 Jæktskippergata 8	16 min 🚶



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

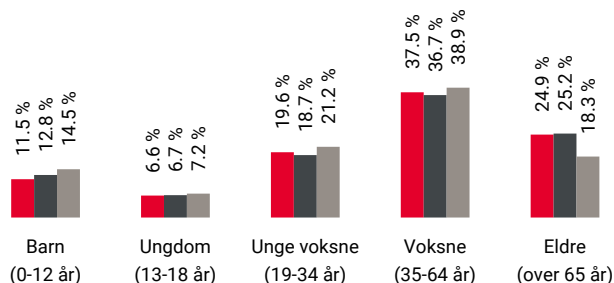
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
📍 Bogen/Eggelia	1 003	525
📍 Steinkjer	13 365	6 815
📍 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

👶 Søndre Egge barnehage (1-5 år) 61 barn	21 min 🚶 1.6 km
👶 Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 45 barn	21 min 🚶 1.6 km
👶 Egge barnehage (1-5 år) 63 barn	24 min 🚶 1.8 km

Dagligvare

🛒 Coop Extra Nordsileiret Post i butikk	14 min 🚶 1 km
🛒 Kiwi Nordsia	15 min 🚶



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 92/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



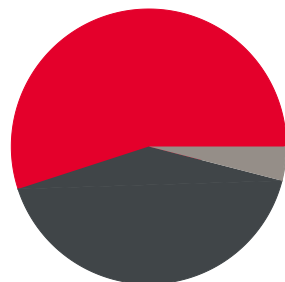
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

Bogen ballbinge	14 min	
Ballspill	1.1 km	
Egge vgs, barne- og ungdomsskole	16 min	
Aktivitetsshall, ballspill, fotball	1.1 km	
Care Treningssenter Steinkjer	6 min	
3T-Steinkjer	7 min	

Boligmasse

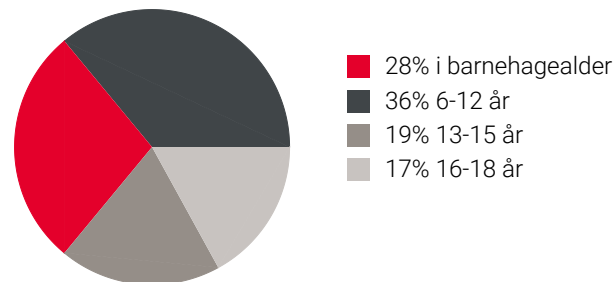


- 55% enebolig
- 41% blokk
- 4% annet

Varer/Tjenester

Dampsaga Senter	23 min	
Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer	5 min	

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

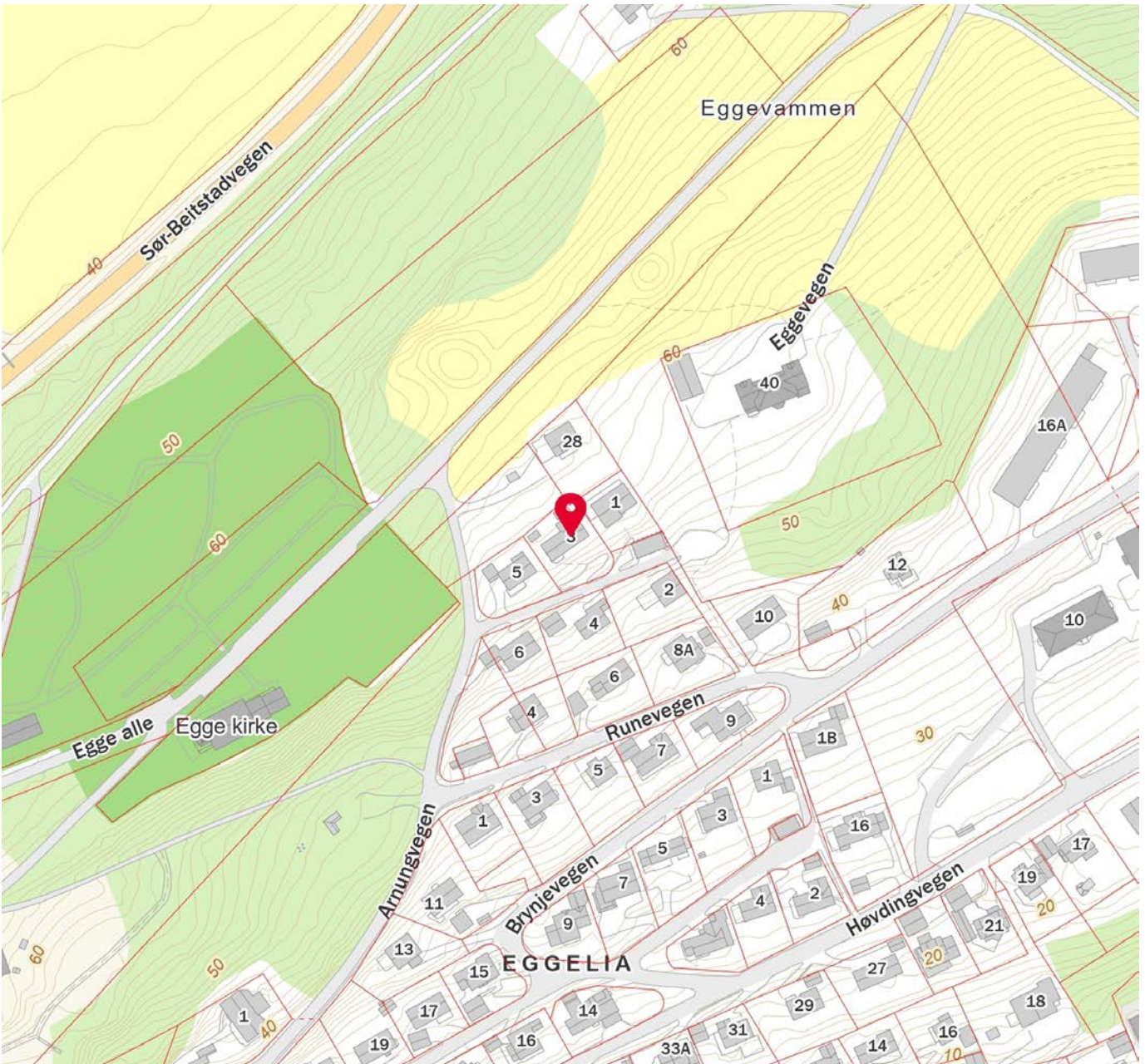
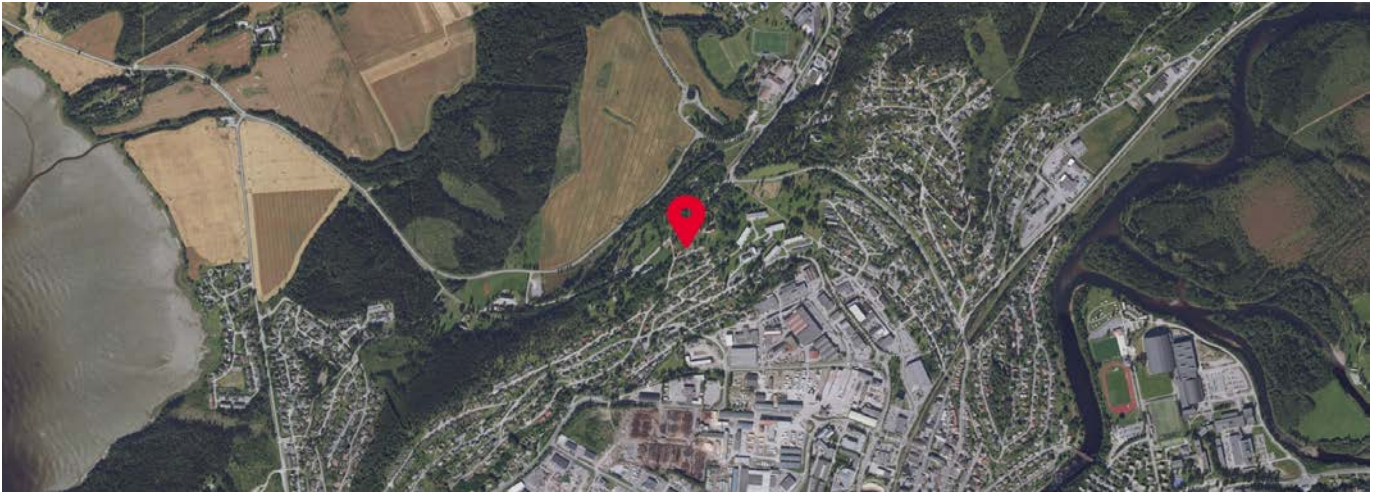


0% 50%

- Bogen/Eggelia
- Steinkjer
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring 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


Retts 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 salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret 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 eiendoms-megler. 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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med 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: Skaldevegen 3
7725 STEINKJERMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Oppdragsnummer:

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:

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