



aktiv.

Bogasvingen 1, 7725 STEINKJER

Bogen - Enebolig med romslig eiendomstomt. 4 sov. Godt vedlikeholdt. Gang/sykkelsti til sentrum. Kort veg til butikk.



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 290 000,-

Omkostn.: Kr 58 490,-

Total ink omk.: Kr 2 348 490,-

Selger: Ketil Berg

Salgsobjekt: Enebolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1966

BRA-i/BRA Total 180/195 kvm

Tomtstr.: 824.7 m²

Soverom: 4

Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 1130

Oppdragsnr.: 1708240310

Din nye bolig?

Velkommen til Bogasvingen 1!

En godt vedlikeholdt enebolig med alle bofunksjoner på 1 plan.

Boligen inneholder:

1. etasje: Entré, kott, gang, bad, kjøkken, 4 soverom, stue og tv-stue.
Kjeller: Vaskerom, hobbyrom, trapperom og 3 boder.

Pent opparbeidet hageanlegg med plen og busker. Grenser til flott fellesområde som kan benyttes av alle naboer.

Gang/sykelsti inn til Steinkjer sentrum. Kort veg til nærbutikk på Nordsileiret.

Nærhet til Egge barne og ungdomsskole. Kort veg til småbåthavna i Bogen

Taktekking fra 2021. Ny varmepumpe i 2022.

Velkommen på visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	32
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	57
Energiattest	60
Nabolagsprofil	66
Tegninger mottatt fra kommunen	69
Vedtak fra kommunen	77
Kommunale avgifter	83
Sammendrag fra boligmappa	84
Kommuneplankart	85
Reguleringsbestemmelser	87
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 180 m²

BRA - e: 15 m²

BRA totalt: 195 m²

TBA: 10 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 53 m²

1. etasje

BRA-i: 127 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m²

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 15 m²

Ikke målbare arealer

Kjeller:

Ikke måleverdig areal (ALH): 23 kvm.

Gulvareal (GUA): 76 kvm.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det foreligger ingen tegninger av kjeller.

Tegninger fremvist av selger ved befaring.

Lav takhøyde i kjeller ca.1.9m

Vaskerom er ikke målbart grunnet lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

824.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 824 kvm.

Tomten er pent opparbeidet med plen og beplantning.

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

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Bogen i Steinkjer.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Sentral beliggenhet med kort avstand til sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Adkomst

Passer forbi Næringsarealet på Nordsileiret. Ta til høyre inn i Bogavegen, og deretter til venstre ved næringsbygg. Boligen får du innerst på venstre hånd. Se etter tilsalgsskilt fra Aktiv. Det vil bli skiltet ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består av eneboliger og næringsareal.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 1.2 km

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 2.9 km

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 3.2 km

Skoler

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 1.2 km

Egge barneskole (1-7 kl.) 1.8 km

Steinkjer skole (1-7 kl.) 3.4 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 2.8 km

Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 3.4 km

Steinkjer vgs 2.8 km

Mære landbruksskole 14.3 km

Bygningssakkyndig

Stian Stavrum

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss kjeller. Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.

Sperretak med saltakform, tekket med steinbelagte stålplater.

Ved boligen ligger også en garasje. Garasjen har støpt gulv med yttervegger av trevirke som er kledd med stående trekledning. Saltak som er tekket med takpapp. Adkomst via en dør og en port. Bemerkes om at garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere

vurdert for feil eller mangler. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Stian Stavrum, datert 27.11.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport

Innhold

1. etasje:

Entré, kott, gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bad, kjøkken, soverom 4, stue, TV-stue.

Kjeller:

Vaskerom, hobbyrom, trapperom, bod, bod 2, bod 3.

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:

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av malt stål.

Vurdering av avvik:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med plassbygde takstoler.

Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft.

Undertak av trebord.

Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på gang.

Vurdering av avvik:

Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er observert stedvise fuktmerker og svertesopp i takkonstruksjon og undertak ved raft, pipe og ventilasjonør.

Konsekvens/tiltak:

Andre tiltak:

Jevnlig kontroll anbefales.

Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass stemplet 1978, 1986, 1995, 1999, 2004, 2006 og enkelte vinduer har skiftet isolerglass i 2020. Vinduer i kjeller av eldre koblaglass fra byggeperioden i boligen.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Noe avskalling i vinduskarmen og stive pakninger på vindu fra 1978. Vindu har nådd forventet levetid.

Vindu på soverom ved tilbygg tar noe i karm.

Vinduer i kjeller med koblet glass er værslitt med avskallinger og løs kitt.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak:

Det må foretas noe vedlikehold på enkelte vinduer samt vinduer i kjeller anbefales skiftet.

Dører

Utadslående ytterdør fra 1987, døren har integrert 2-lags glass og utenpåliggende sprosser.

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i høy brystning fra 2018.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Manglende beslag under ytterdør og balkongdør.

Konsekvens/tiltak:

Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering"

Vurdering av avvik:

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Da enkelte vegger i vaskerom og hobbyrom er skjult bak utforede vegger eller terreng er ikke konstruksjonen i sin helhet kontrollert.

Utforede og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Ingen målbare tegn til skader, men det kan likevel ikke utelukkes.

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv. Stedvise saltutslag i på gulv vegger i kjellerboder. Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 14 %. Dette betraktes som tørt trevirke.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-17% betegnes som tørt

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).å fritt eksponerte flater på grunnmuren innvendig.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter.

Konsekvens/tiltak:

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

1. etasje, Bad

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Det er påvist sprekker i fliser.

Ingen synlig membran bak avløpsrør til servant.

Sprekk i flis ved himling over dør.

Våtromsplater montert ned på gulv. Ufagmessig løsning med fare for fuktopptrekk i veggplater.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sprekk i gulvflis ved sluk.

Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Vannledninger

Synlig del av vanninntak i kjellerbod, synlige innvendige vannledninger i kobber.

Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på inntaket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Ved reovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Innvendige avløpsrør av eldre støpejernsrør i kjeller. Disse er utgått på dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom, denne rommer 194 liter og er fra 2008.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i trapperom til kjeller.

Skapet inneholder automatsikringer og strømmåler.

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng"

Dreneringen opplyst fra ca. 1987.

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det er kun observert bruk av grunnmursplast ved kjøkken.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern.

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendig avløpsrør er opplyst skiftet i ca.1990.

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinpipe fra byggeår. Sotluke er plassert i kjeller. Boligen har installert en vedovn på stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

Pipevanger er ikke synlige.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er isolert på alle sider på kaldloft.

Konsekvens/tiltak:

Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Det er ikke montert rekkverk.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eldre vaskekjeller uten varme.

Gulv og vegger av malt betong og himling har panel.

Innredet med varmtvannsbereder og opplegg til vaskemaskin.

Naturlig avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

Støpejernsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak:

Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. etasje, Bad:

Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak:

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

Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Stian Stavrum, datert 27.11.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Av oppgraderinger utført de senere årene:

- Taktekking fra 2021.
- Flere overflater i stue og gang er oppgradert i nyere tid.
- Varmepumpe fra 2022.
- Oppgradert bad.
- Oppgradert kjøkken.
- Enkelte vinduer fra 2006.
- Balkongdør fra 2018.

Parkering

På egen tomt og i enkel garasje.

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.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges ved fullmektig. Fullmaktshaver har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 290 000

Kommunale avgifter

Kr 14 727

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendommen har vannmåler.

Vannmålerstand pr 01.01.2024: 759 m³

Totalt utfakt. forskudd 2024: 28 m³

Årsgebyr for feiing og tilsyn 428.- kommer i tillegg.

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

Formuesverdi primær

Kr 619 485

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 354 042

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

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

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 1130 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst fra Brannvesenet Midt IKS:

Anmerkninger som er registrert på tilsyn 22.11.21:

Skorsteinen er innkledd på samtlige sider på kaldloft med isolasjon. Mangler inspeksjonsmulighet. Isolasjonen bør fjernes før neste tilsyn slik at skorsteinen kan kontrolleres.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/197/1130:

17.02.1964 - Dokumentnr: 486 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:197 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 190360 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:1130

01.01.2020 - Dokumentnr: 1134611 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:1130

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 13.10.1966.

Det foreligger godkjenning til tilbygg av bolig datert 13.04.1973.

Det foreligger ferdigattest for garasje datert 21.09.1970.

Takstmann opplyser følgende:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ingen tegninger av kjeller.

Tegninger fremvist av selger ved befaring.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

13.10.1966.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Nordsileiret datert 31.08.2005 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett 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

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 290 000 (Prisantydning)

Omkostninger

57 250 (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))

58 490 (Omkostninger totalt)

73 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

76 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 348 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 363 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 366 390 (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 58 490

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.

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Dødsbo

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Arvingene (selgerne) har ikke bebodd eiendommen og har ingen kunnskap vedrørende eiendommen og eiendommens beskaffenhet utover det som her fremgår av salgsoppgaven. Kjøper oppfordres til å foreta en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.

Meglernes vederlag

Det er avtalt fastpris kr. 49.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

16 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

4 000 Tilretteleggingsgebyr (ordinært kr 15 000,-)

1 875 Visninger per stk. (Visninger etter avtale gjør jeg gratis)

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

2 170 Utlegg fotograf, faktura 259472

13 950 Utlegg takst/tilstandsrapport

240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 87 175

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Anders Borgsø

Eiendomsmegler

anders.borgso@aktiv.no

Tlf: 928 92 938

Ansvarlig megler

Anders Borgsø

Eiendomsmegler

anders.borgso@aktiv.no

Tlf: 928 92 938

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

10.12.2024

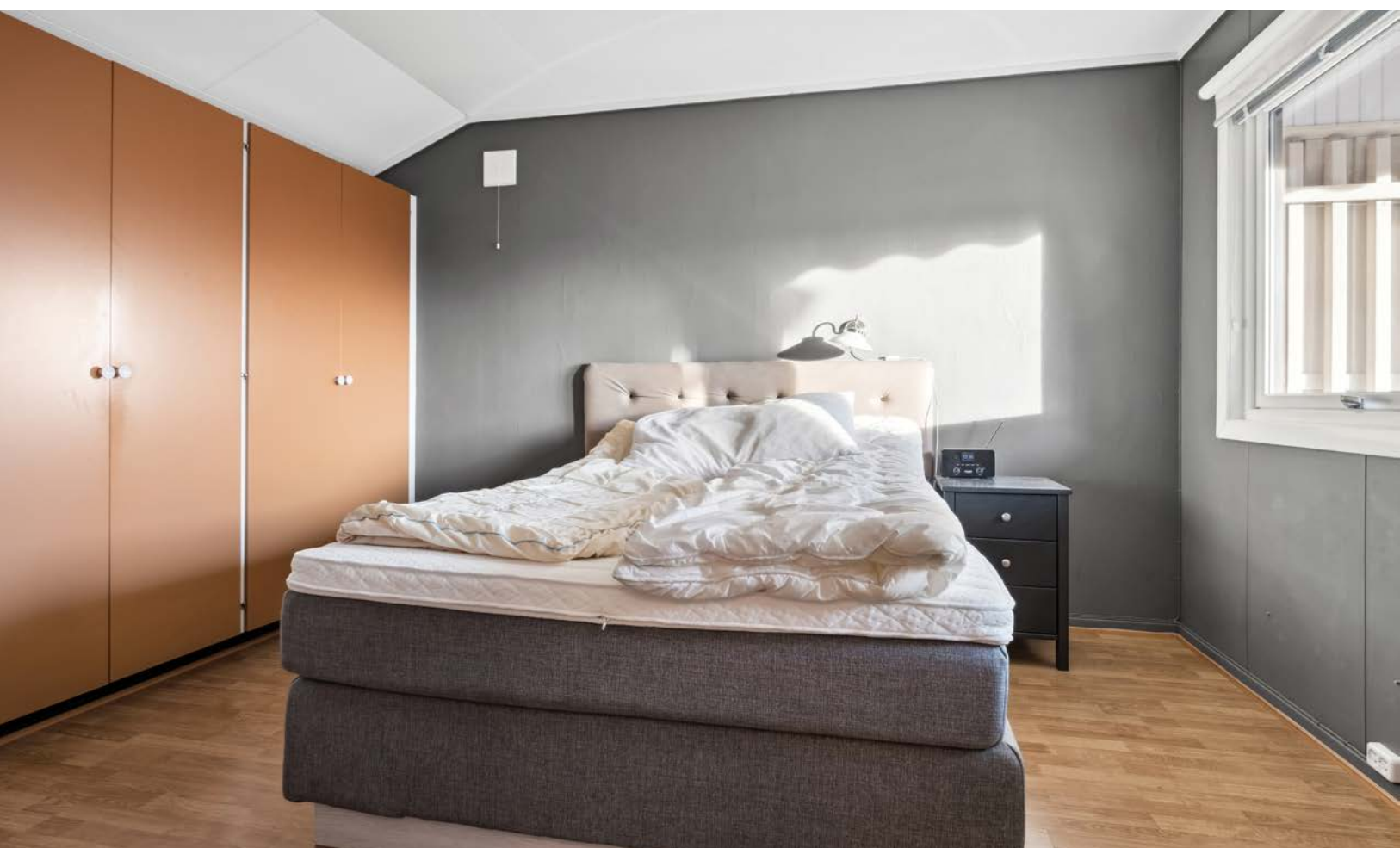


















Plantegning

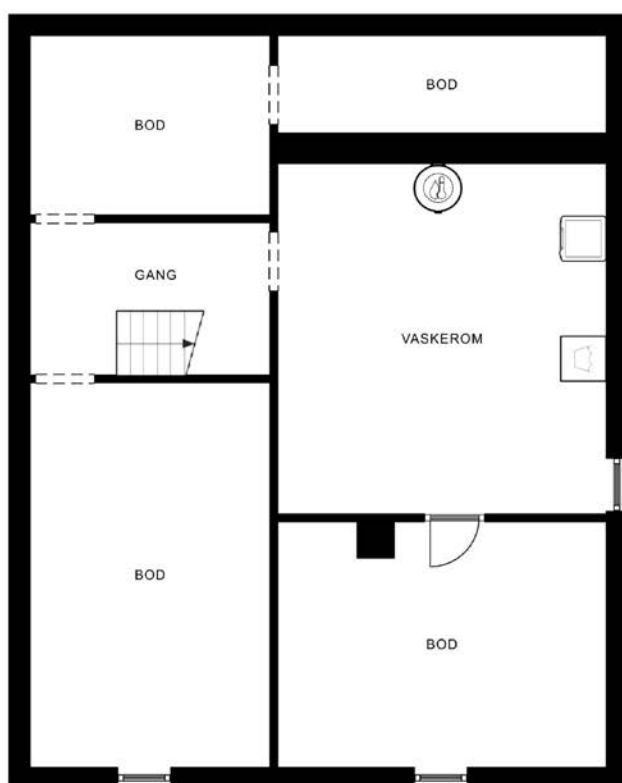


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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

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.

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.

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Bogasvingen 1, 7725 STEINKJER
 STEINKJER kommune
 # gnr. 197, bnr. 1130

Sum areal alle bygg: BRA: 195 m² BRA-i: 180 m²



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 27.11.2024

Rapportdato: 09.12.2024

Oppdragsnr.: 19298-1548

Referansenummer: AR7692

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Stavrum



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Stian Stavrum
Uavhengig Takstingeniør
stians@takstmidt.no
477 56 678



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss kjeller. Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning. Sperretak med saltakform, tekket med steinbelagte stålplater. Oppvarming med strøm, vedfyring og varmepumpe.

Av oppgraderinger utført de senere årene:

- Takteking fra 2021.
- Flere overflater i stue og gang er oppgradert i nyere tid.
- Varmepumpe fra 2022.
- Oppgradert bad.
- Oppgradert kjøkken.
- Enkelte vinduer fra 2006.
- Balkongdør fra 2018.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

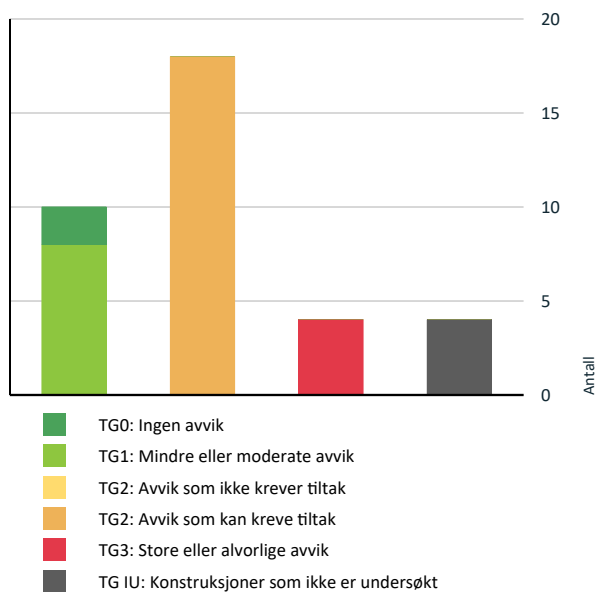
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger ingen tegninger av kjeller.

Tegninger fremvist av selger ved befarings.

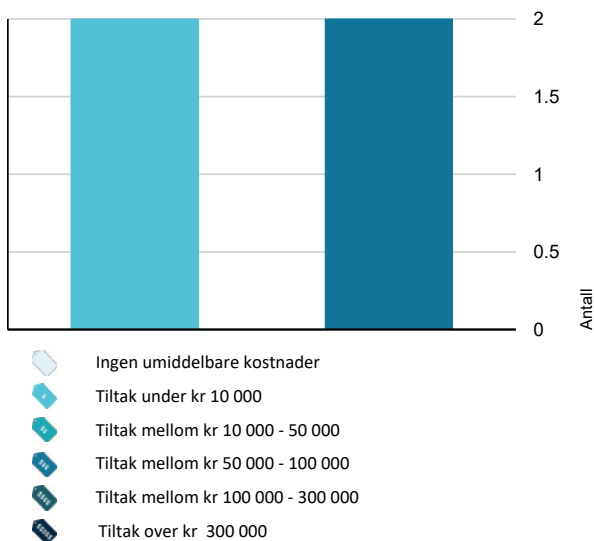
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

-
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

 - ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

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

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

 - ! Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

 - ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

 - ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1966

Kommentar

Kilde: Ferdigattest. Tilbygget i 1973 og inngangsparti i ca.1990.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av steinbelagte stålplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Årstall: 2021

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av malt stål.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid på renner/nedløp/beslag er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak i nær fremtid.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med plassbygde takstoler.
Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft.
Undertak av trebord.
Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på gang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder i undertak/takkonstruksjon.

Det er observert stedvise fuktmerker og svertesopp i takkonstruksjon og undertak ved raft, pipe og ventilasjonør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig kontroll anbefales.

TG 2 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2-lags isolerglass stemplet 1978, 1986, 1995, 1999, 2004, 2006 og enkelte vinduer har skiftet isolerglass i 2020.

Vinduer i kjeller av eldre koblaglass fra byggeperioden i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe avskalling i vinduskarmen og stive pakninger på vindu fra 1978. Vindu har nådd forventet levetid.

Vindu på soverom ved tilbygg tar noe i karm.

Vinduer i kjeller med koblet glass er værslitt med avskallinger og løs kitt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas noe vedlikehold på enkelte vinduer samt vinduer i kjeller anbefales skiftet.

TG 2 Dører

Utadslående ytterdør fra 1987, døren har integrert 2-lags glass og utenpåliggende sprosser.

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i høy brystning fra 2018.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende beslag under ytterdør og balkongdør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring må påregnes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Altan fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Teppegulv, laminat og belegg.

Tilstandsrapport

Vegger: Tapet, mdf-plater, panel, malt strie og folierte veggplater.
Himlinger: Folierte himlingsplater, malte plater og laminat.

Normale alder og bruksslittasjer på boligens innvendige overflater.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinpipe fra byggeår.

Sotluke er plassert i kjeller.

Boligen har installert en vedovn på stue i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Pipevanger er ikke synlige.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Pipe er isolert på alle sider på kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Pipevanger må gjøres tilgjengelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Veggene har betong/mur. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

Gulvet er av betong. Hulltaking er foretatt i hobbyrom.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Tilstandsrapport

Da enkelte vegger i vaskerom og hobbyrom er skjult bak utforede vegger eller terreng er ikke konstruksjonen i sin helhet kontrollert. Utforede og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Ingen målbare tegn til skader, men det kan likevel ikke utelukkes.

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv. Stedvise saltutslag i på gulv vegger i kjellerboder.

Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 14 %. Dette betraktes som tørt trevirke. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-17% betegnes som tørt

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).å fritt eksponerte flater på grunnmuren innvendig.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter.

Konsekvens/tiltak

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

Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv på tilbygg.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Fastskrudd luke ved altan. Nærmere kontroll anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp til kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

Innvendig har boligen finèrdører, skyvedør og nyere formpressede dører i hvit utførelse til kjeller og tilbygg. En del bruksslittasjer på innvendige dører fra byggeår ellers normale bruksslittasjer.

VÅTROM

KJELLER > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eldre vaskekjeller uten varme.

Gulv og vegger av malt betong og himling har panel.

Innredet med varmtvannsbereider og opplegg til vaskemaskin.

Naturlig avtrekk og tilluft fra tilstøtende rom.

Støpejernsluk i gulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

KJELLER > VASKEROM

TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tilstøtende vegger av mur.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

1. ETASJE > BAD

Generell

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

Badet i 1. etasje har ukjent alder.

Oppgradert i nyere tid med våtromsplater og flis på vegger og gulv.

Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater og flis. Himling har malte plater.

Innredet med vegghengt toalett, dusjkabinett og servant.

Naturlig avtrekk, ingen tilluft.

Støpejernsluk i gulv.

1. ETASJE > BAD

TGI 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og baderomsplater. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.

Ingen synlig membran bak avløpsrør til servant.

Sprekk i flis ved himling over dør.

Våtromsplater montert ned på gulv. Ufagmessig løsning med fare for fuktopptrekk i veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.

1. ETASJE > BAD

TGI 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Sprekk i gulvflis ved sluk.

1. ETASJE > BAD

TGI 3 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er eldre soilsluk og ikke noen form for tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

1. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

1. ETASJE > BAD

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i kjøkken.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeår oppgradert med nyere benkeplate og plater over kjøkkenbenk.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med vask.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Normale alder og bruksslittasjer på kjøkken.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Vannledninger

Synlig del av vanninntak i kjellerbod, synlige innvendige vannledninger i kobber.
Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på inntaket.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Innvendige avløpsrør av eldre støpejernsrør i kjeller. Disse er utgått på dato.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 0 Varmesentral

Det er installert varmepumpe.
Merkbar lyd fra varmepumpens utedel på kjøkken.

Årstall: 2023

Kilde: Kontaktperson

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i vaskerom, denne rommer 194 liter og er fra 2008.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert i trapperom til kjeller.
Skapet inneholder automatsikringer og strømmåler.

Tilstandsrapport

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Sikringsskap er opplyst skiftet i ca. 2015.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
6. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

Inntak og sikringsskap

8. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av alder på det elektriske anlegget anbefales det en utvidet el-kontroll.

Branntekniske forhold

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

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

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei
2. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Det anbefales å montere røykvarsler på stue og kjeller.
3. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Ukjent alder på pulverapparat i kott.
4. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen opplyst fra ca. 1987.

Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det er kun observert bruk av grunnmursplast ved kjøkken.

Årstall: 1987

Kilde: Kontaktperson

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur utvendig skvettpusset.

Tilbygg oppført på støpte pilarer.

Det er registrert bruk av innvendig treullsementplater på grunnmur.

Observert enkelte riss i grunnmur. Dette har ingen konstruksjonsmessig betydning.

TG IU Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

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

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Deler av tomt er definert som aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt kartdatatablad.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern.

Det er offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Utvendig avløpsrør er opplyst skiftet i ca.1990.

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Kilde: Ferdigattest

Standard

Ved boligen ligger også en garasje.
Garasjen har støpt gulv med yttervegger av trevirke som er kledd med stående trekledning.
Saltak som er tekket med takpapp.
Adkomst via en dør og en port.

Vedlikehold

Bemerkes om at garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

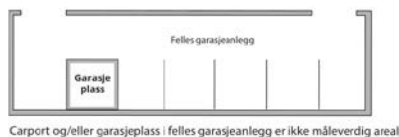
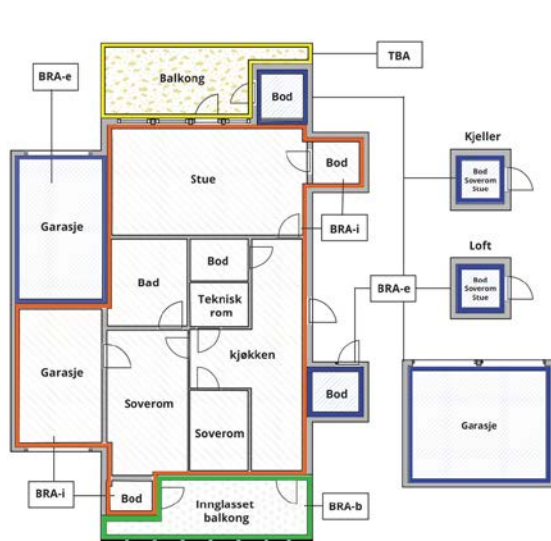
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	127			127	10		127
Kjeller	53			53		23	76
SUM	180				10	23	203
SUM BRA	180						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré , Kott , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Kjøkken , Soverom 4, Stue , TV-stue		
Kjeller	Vaskerom , Hobbyrom , Trapperom , Bod , Bod 2, Bod 3		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det foreligger ingen tegninger av kjeller.

Tegninger fremvist av selger ved befaring.

Brannceller

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Lav takhøyde i kjeller ca.1.9m

Vaskerom er ikke målbart grunnet lav takhøyde.

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		15		15	
SUM		15			
SUM BRA	15				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Garasje		

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	147	33
Garasje	0	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2024	Stian Stavrum	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	197	1130		0	824.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Bogasvingen 1

Hjemmelshaver

Berg Knut Sofus

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Bogen i Steinkjer.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Sentral beliggenhet med kort avstand til sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1982

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.11.2024		Finnes ikke		Nei
Arealoversikt	29.11.2024		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	29.11.2024	Det foreligger ikke ferdigattest av tilbygget inngangsparti.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	29.11.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	27.11.2024	Fremvist ved befaring.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AR7692>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240310	
Selger 1 navn	
Ketil Berg	
Gateadresse	
Bogasvingen 1	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7725
Er det dødsbo? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	Knut Sofus Berg
Er det salg ved fullmakt? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	Ketil Berg
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1708240310

Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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 forsikringsselskapets 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 forsikringsselskapet 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.

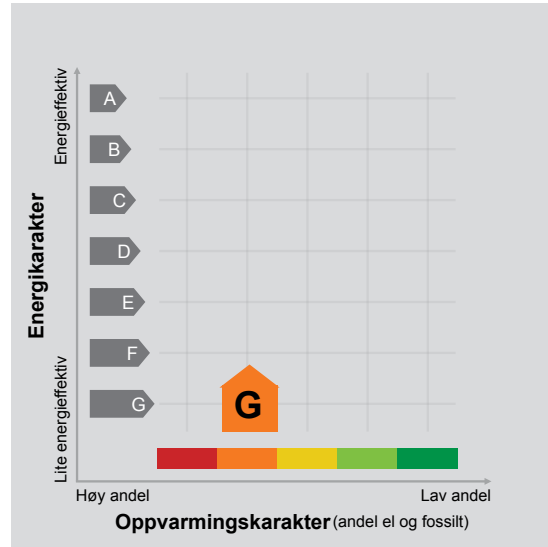
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ketil Berg	5a5f827f1834abb607b6f82 30b4c0a641f94b066	09.12.2024 12:33:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240310

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bogasingen 1
Postnummer	7725
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	197
Bruksnummer	1130
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184940329
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-55741
Dato	29.11.2024
Innmeldt av	STIAN STAVRUM



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)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Etterisolering av yttervegg
- Randsoneisolering av etasjeskillere

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	1966
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	180
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	Naturlig ventilasjon





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: 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 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelleanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: 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 7: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 8: 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 9: Montering tetningslister

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

Brukertiltak

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: 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 12: Redusér innetemperatur

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Nabolagsprofil

Bogasvingen 1 - Nabolaget Bogen/Eggelia - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Nordsileiret	13 min 🚶
Linje 640, 680, 722, 732, 733	1 km
🚗 Steinkjer stasjon	25 min 🚶
Linje F7, R70	1.8 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 7 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 22 min 🚗

Skoler

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	16 min 🚶
114 elever, 8 klasser	1.2 km
Egge barneskole (1-7 kl.)	25 min 🚶
326 elever, 20 klasser	1.8 km
Steinkjer skole (1-7 kl.)	7 min 🚗
345 elever, 23 klasser	3.4 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚗
498 elever, 38 klasser	2.8 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	6 min 🚗
311 elever, 18 klasser	3.4 km
Steinkjer vgs	6 min 🚗
750 elever, 44 klasser	2.8 km
Mære landbruksskole	15 min 🚗
165 elever	14.3 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

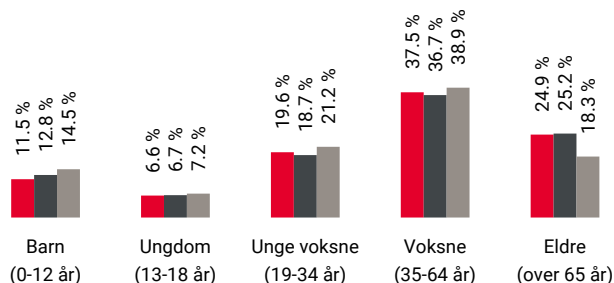
Veldig bra 83/100



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

Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år)	16 min 🚶
45 barn	1.2 km
Gulbergaunet barnehage (0-5 år)	6 min 🚗
55 barn	2.9 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	6 min 🚗
16 barn	3.2 km

Dagligvare

Coop Extra Nordsileiret	10 min 🚶
Post i butikk	0.7 km
Kiwi Nordsia	13 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



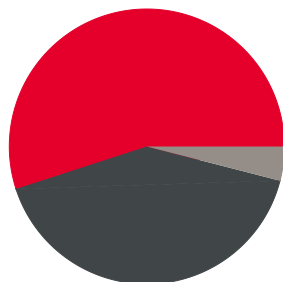
Støynivået

Lite støynivå 86/100

Sport

Bogen ballbinge	10 min
Ballspill	0.7 km
Sigridstien Aktivitetsområde sør	3 min
Ballspill	1.5 km
Care Treningssenter Steinkjer	6 min
3T-Steinkjer	6 min

Boligmasse

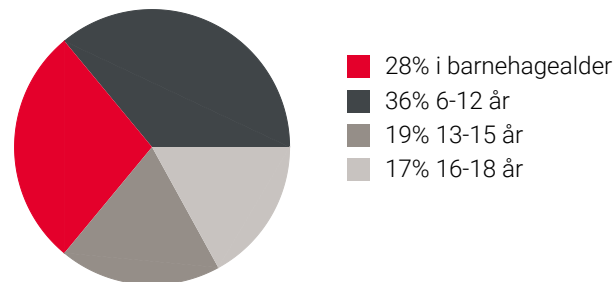


- 55% enebolig
- 41% blokk
- 4% annet

Varer/Tjenester

Dampsaga Senter	16 min
Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer	22 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0% 50%

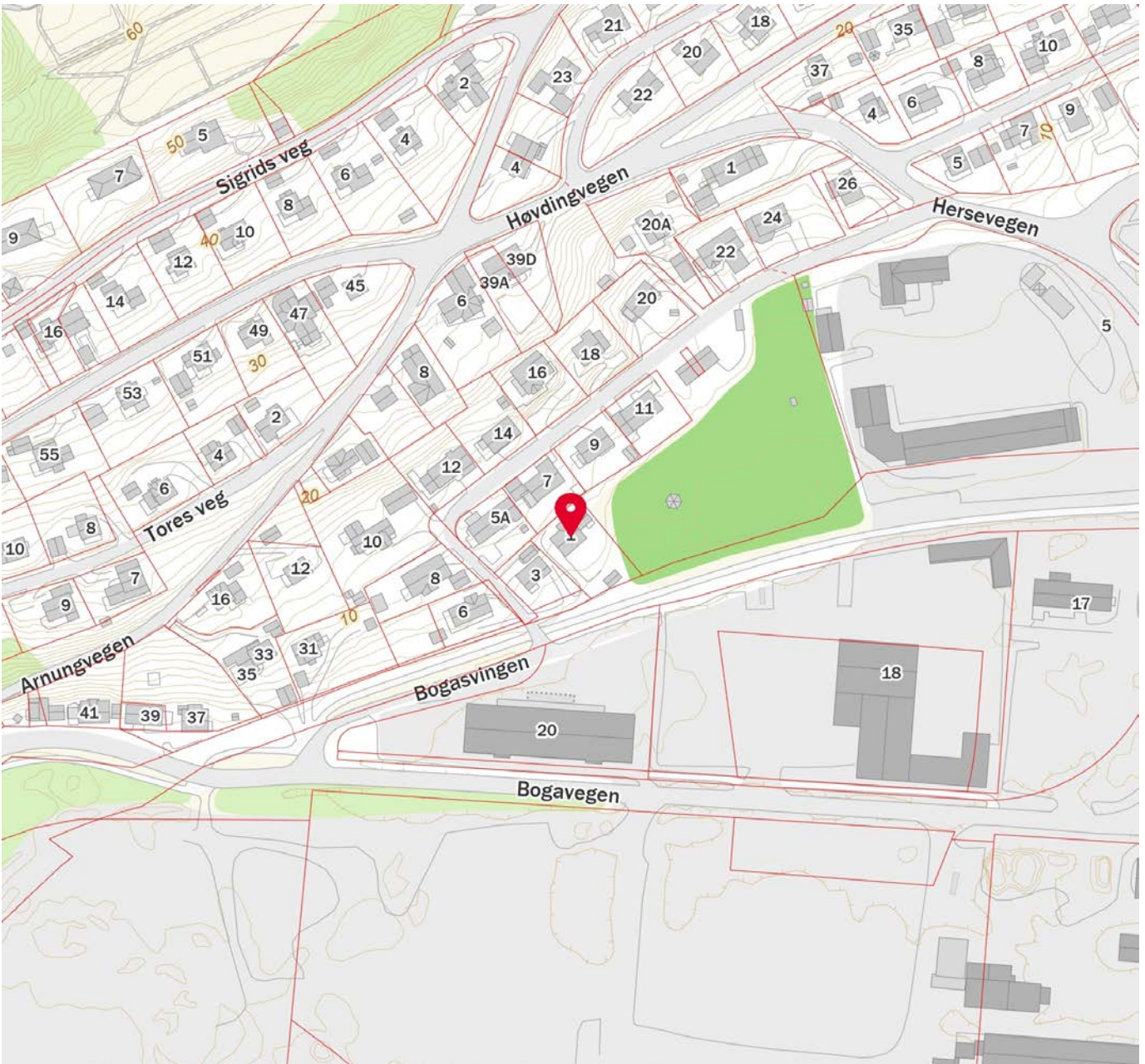
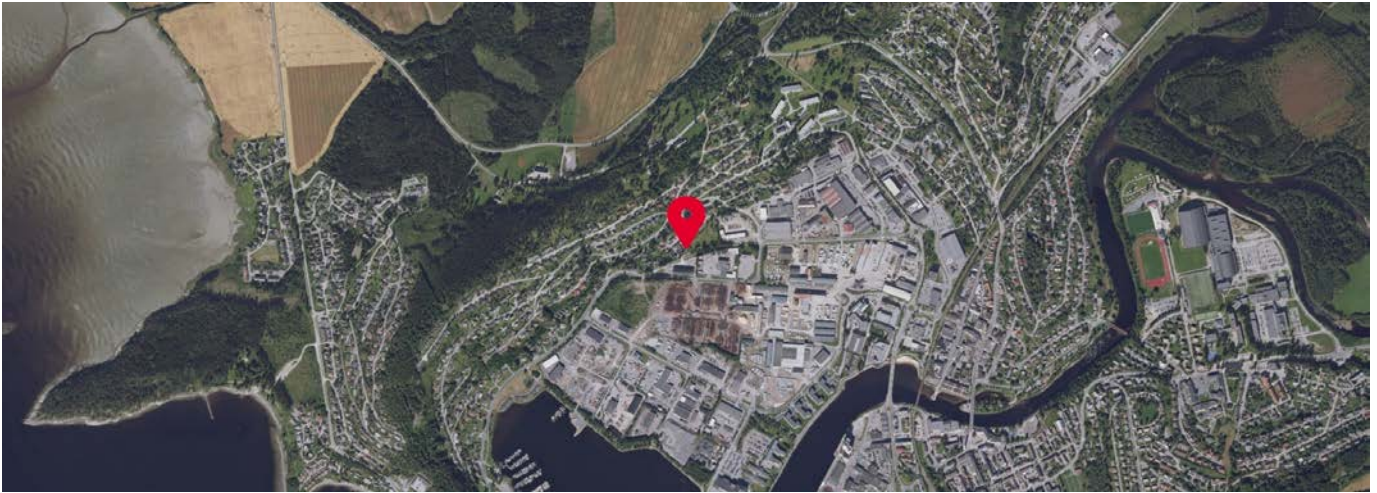
- Bogen/Eggelia
- Steinkjer
- Norge

Sivilstand

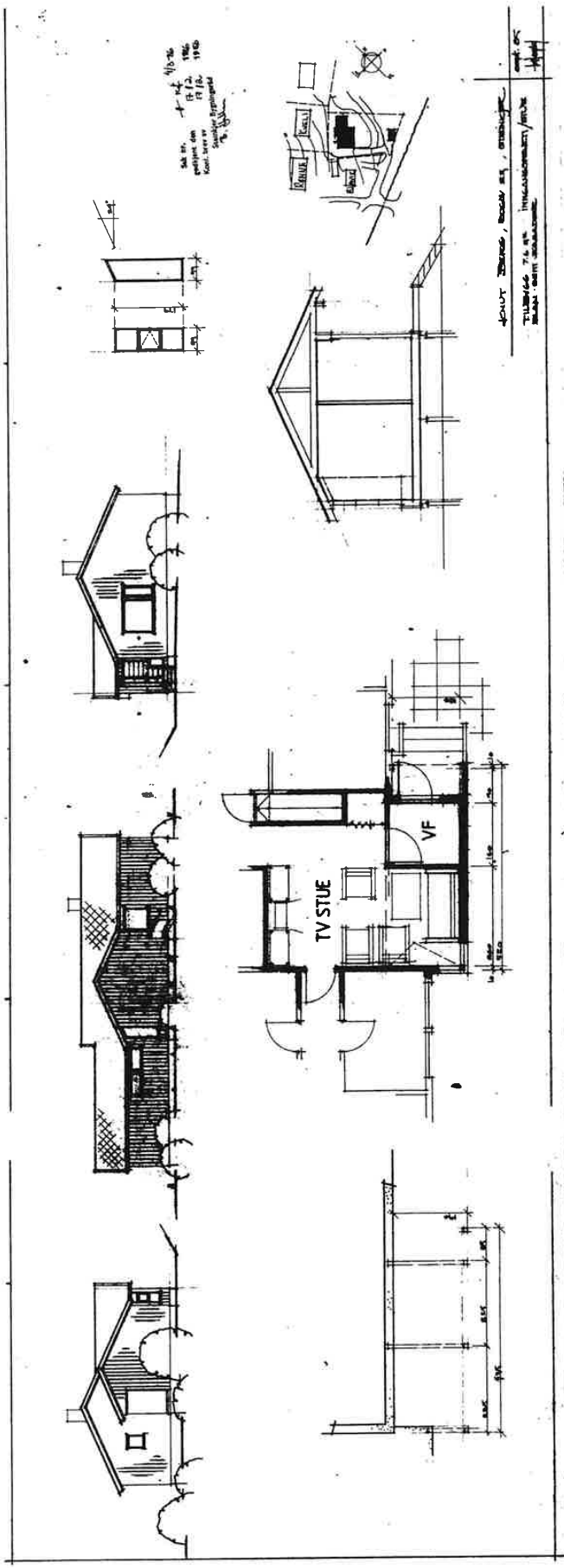
		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

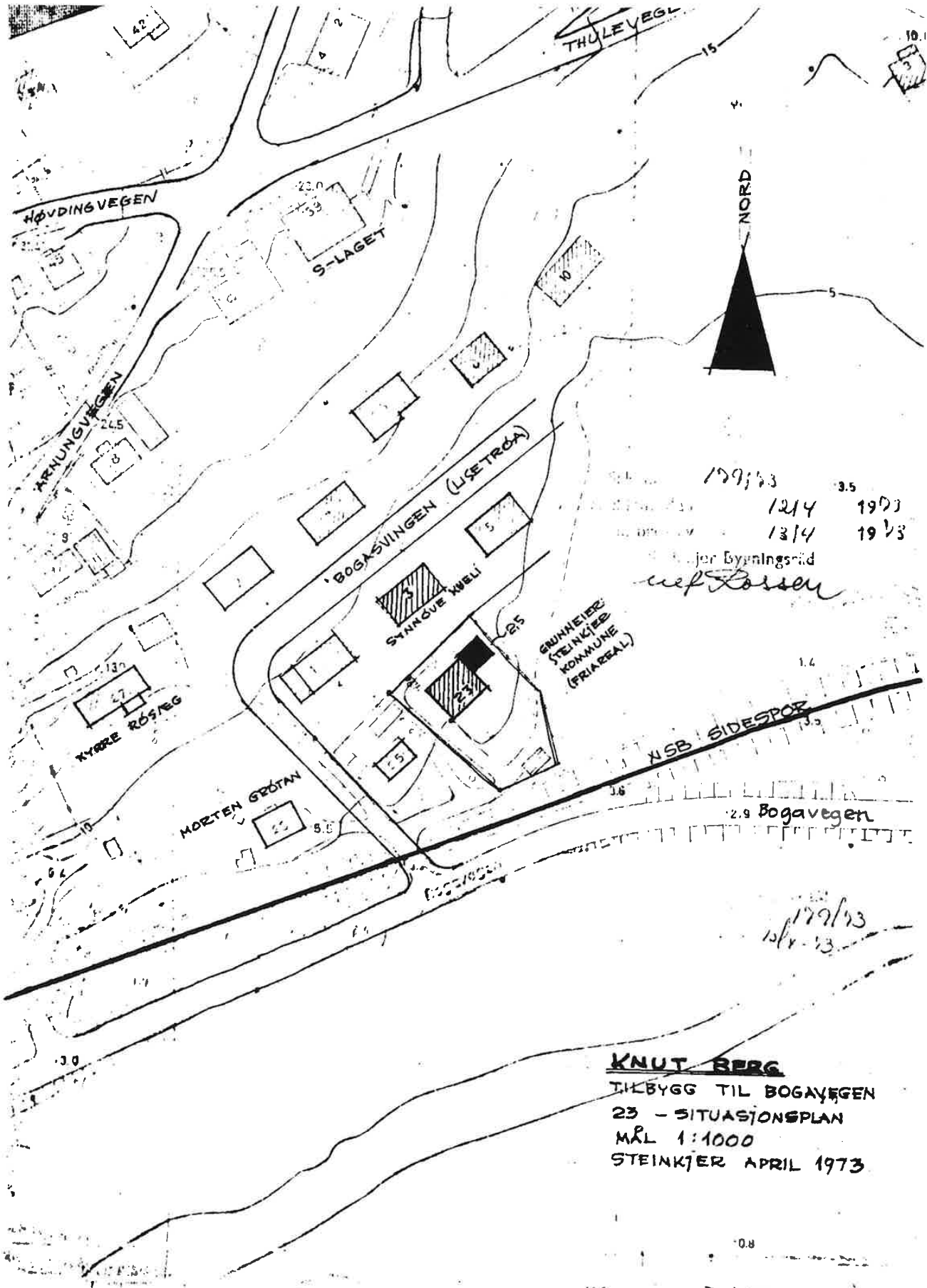


Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

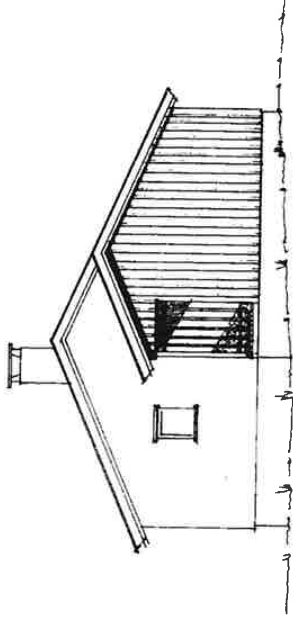




179/73 3.5
 12/4 1973
 13/4 1973
 for Byningsråd
vep Løssen

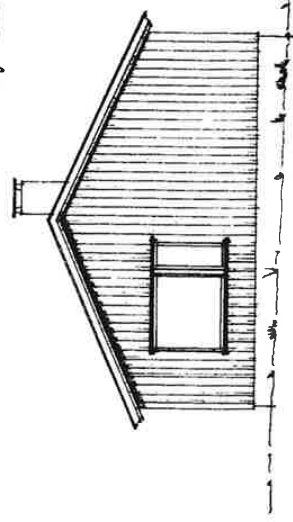
179/73
 12/4 73

KNUT BERG
 TILBYGG TIL BOGAVEGEN
 23 - SITUASJONSPLAN
 MÅL 1:1000
 STEINKJER APRIL 1973



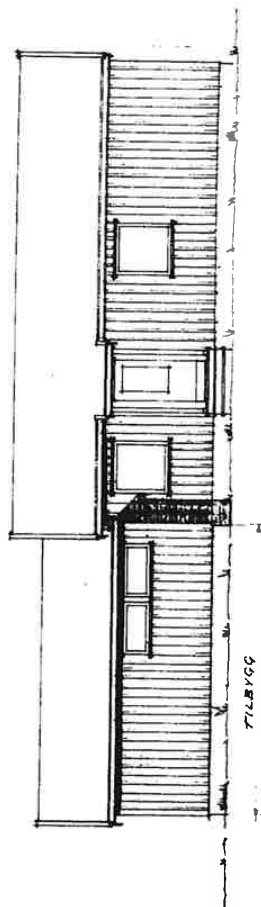
MOT ØST.

nr. 179/03
 ant den 12/4 1921
 brev av 12/4 1921
 Steinkjer Bygglagsråd
W. B. B. B.

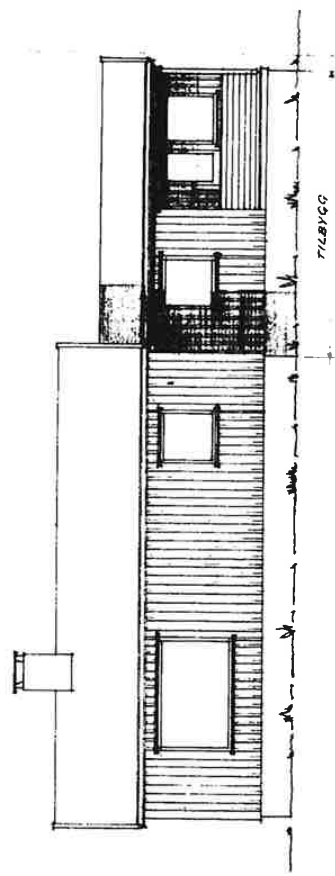


MOT VEST.

179/03
 12/4-21

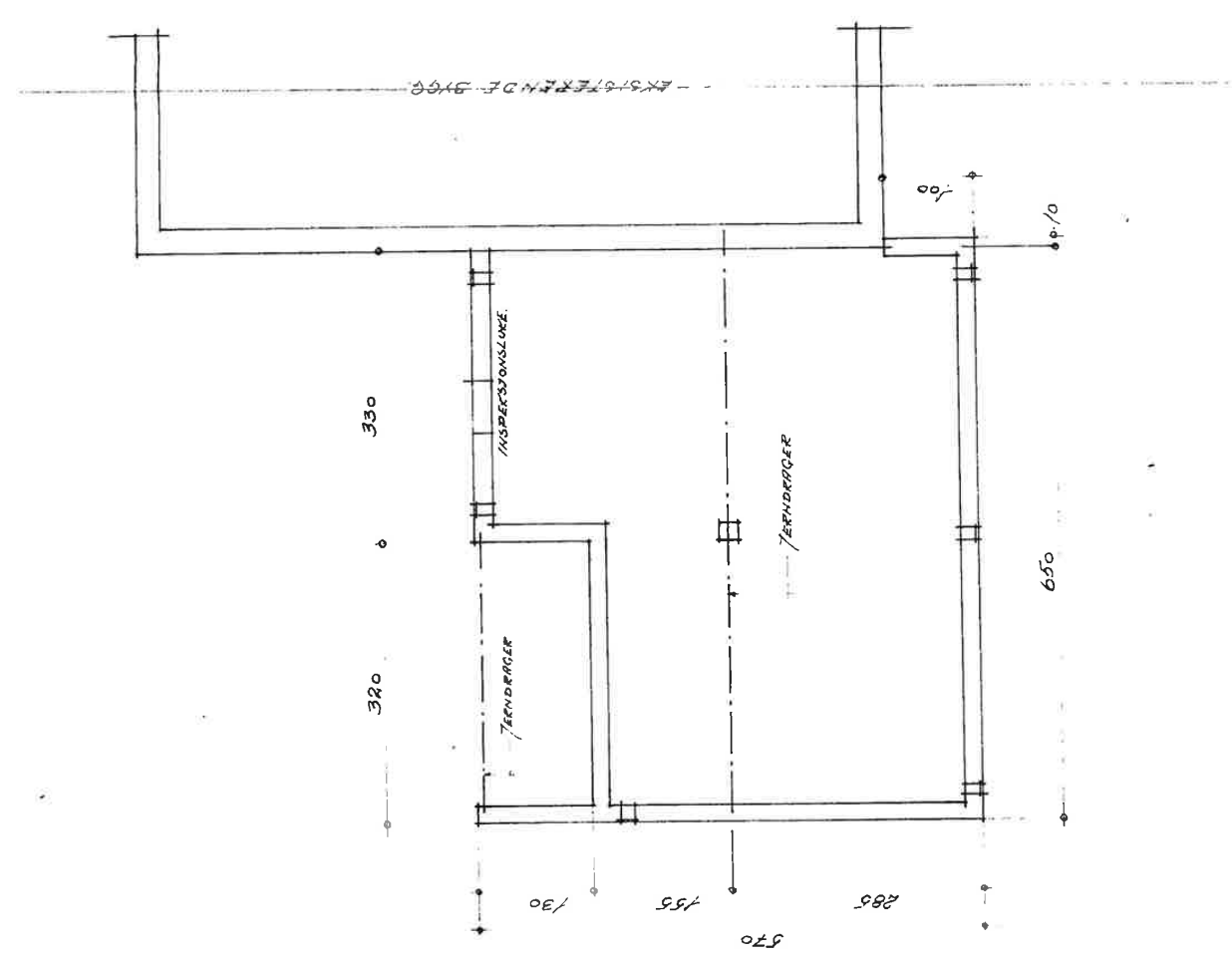


MOT NORD.

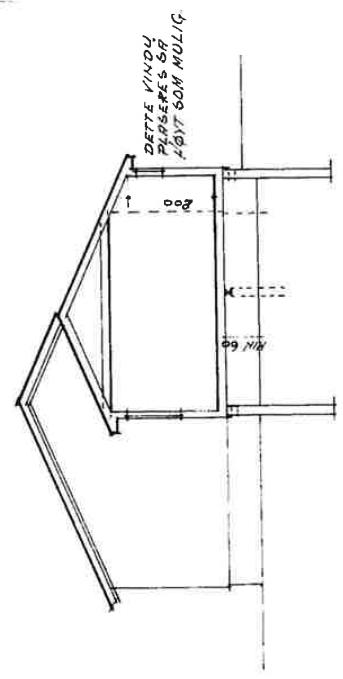


MOT SYD.

KNUT BERG,	
BOGAV. 23, STEINKJER	BL. 2.
TILBYGG ENEBOLIG.	M. 1/100
FASADER	



ROMHØYDE OG BRYSTNINGSHØYDE SOM I NÅRVER. BOLIG.



SNITT

sk nr. 179/13 191

sodkjent den 12/4 191

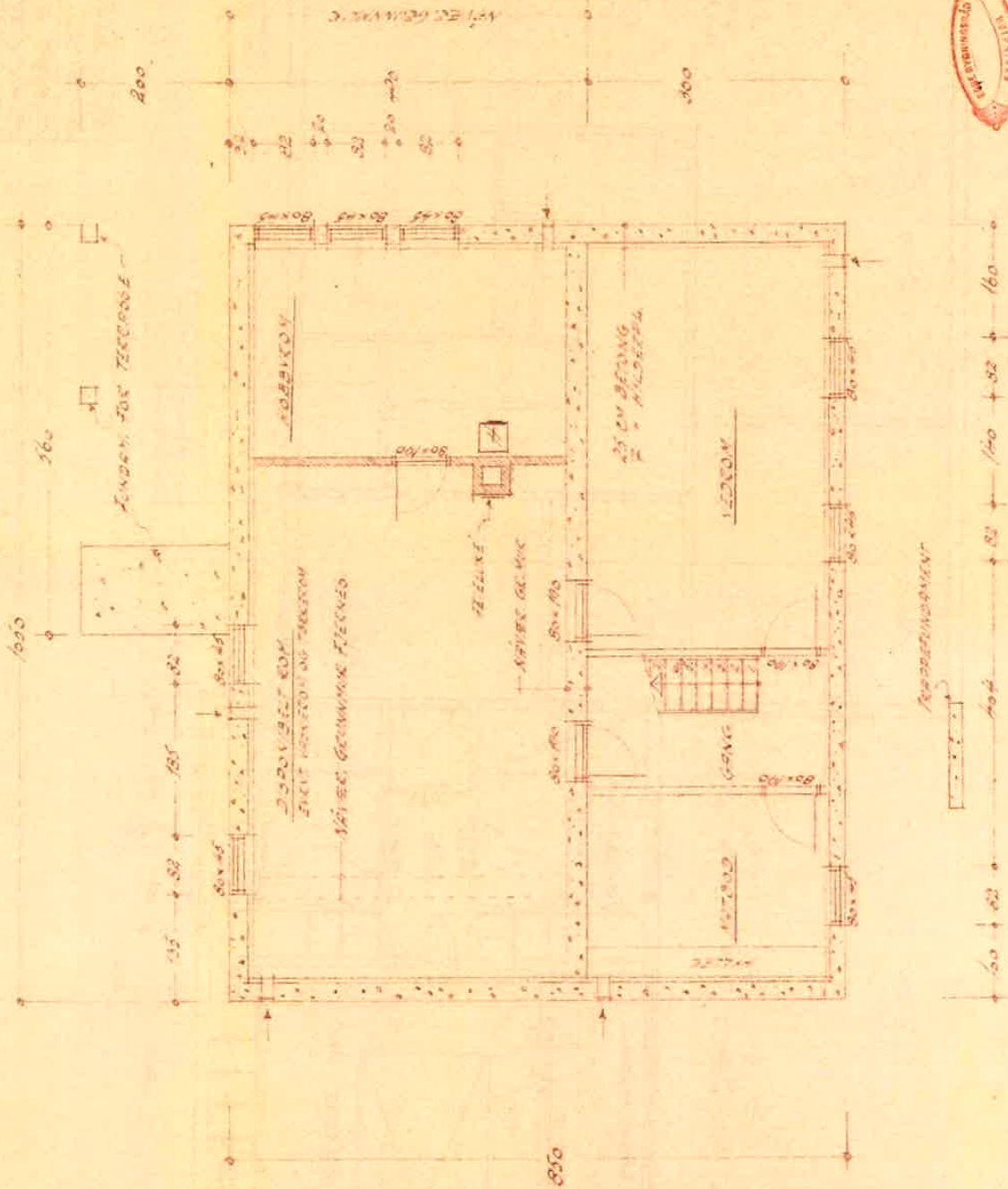
Konf. brev av 12/4 191

Steinkjer Bygningråd

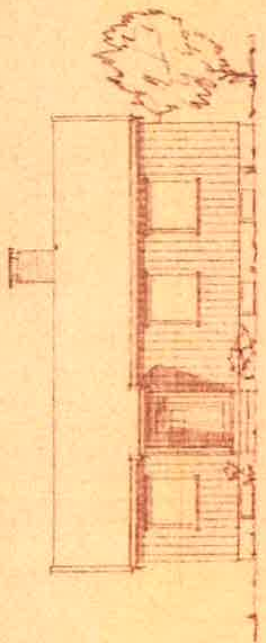
ref. Olsen

179/13
12/4-191

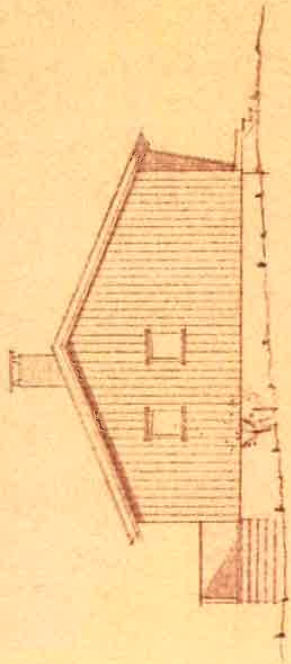
KAUT BERG.	BL.3
BOGAV. 23, STEINKJER	
TILBYGG ENEBOLIG	M 1:100
SNITT OG GRUNNPLAN.	1:50



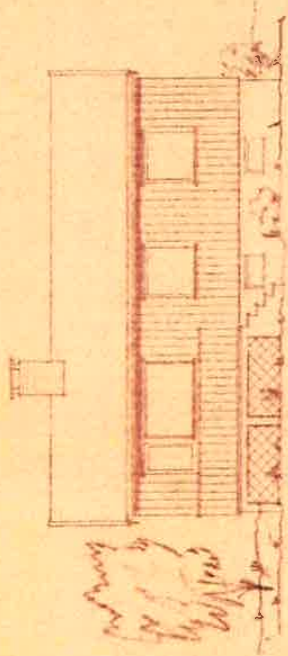
ALXNUT BERG	N. 150
EGGE	
ZWEIÖDLIG	
KZELLEPLAN	B. 1.



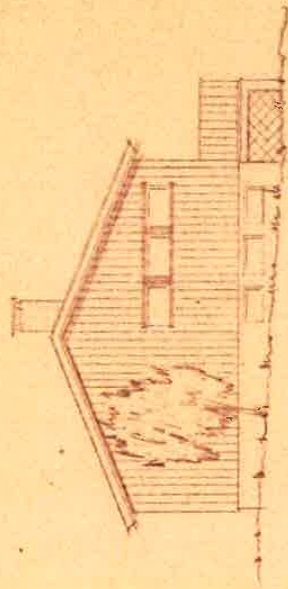
LOT 1600



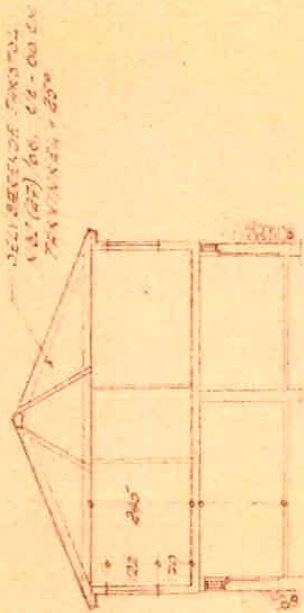
LOT 1587



LOT 1572



LOT 1557



REFERENCE: PASTORAL
 (12/27) 60. 16-00-10
 75/1/1/25 - 50"

5



THE TRUST BEE
 EGG
 FANBOL/G
 12/27/25
 M. 1/10
 24. 3

1809/66.

B/Tr.

Knut Berg,

S t e i n k j e r.

Ang. ferdigattest enebolig - Bogavegen nr. 23.

./ . Vedlagt oversendes ferdigattest for enebolig på ovennevnte eiendom .-

Steinkjer, den 13. oktober 1966.

Aasm. Flyum
bygn.rådets formann

Ottar Bardal
bygn.kontr.

125/62.

S A R U T S K R I F T

av møtebok for Egge bygningsråd fra møte den 13.4. 1962.

Aar 1962 den 13. april hadde Egge bygningsråd møte i kommunekontoret under ledelse av formannen, Olav Austvik.

Pål Nørgård og fru Helga Ytterdahl var fraværende.

Til behandling:

Sak 28/62. Kaut Berg anmelder bygging av enebolig på feste nr. 858 u/g.nr. 4/2, Søndre Egge.
Planene bevirker riving av bestående hus med grunnflate 43 kvm.
Tegningene: Sit.plan 1:500. Plan, snitt og fasader 1:50 og 1:100 tegnet av Kjell Solberg.


V e d t a k :

Planene godkjennes.

Retts utskrift attesteres.

EGGE BYGNINGSRAAD, Steinkjer, den 16/4 1962.

Olav Austvik.
formann.


E. Elman.
sekr.

Sendes: Søkeren.

Byggelederen i Egge.

1968/73.

UR/Tr.

Fru Synnøve Kveli,
Lisetra 3,
Steinkjer.

Tilbygg for Knut Berg - Bogavegen nr. 23.

Etter befaring ble saken behandlet i bygningsrådet den 12.4.73.
Rådet fant ikke å kunne ta hensyn til Deres protest av 29.3.73.
./.. Kopi av vedtaket er vedlagt.

Etter bygningslovens § 17 kan bygningsrådets avgjørelse påklages
til departementet. Klagen settes fram skriftlig for bygnings-
rådet som gir uttalelse om klagen, og sender saken gjennom for-
mannskapet og fylkesmannen til departementet.

Fristen for klage er 3 uker fra den dag melding om avgjørelsen er
kommet fram til klageren.

Steinkjer, den 13. april 1973.
Med hilsen

Ulf Rossen
bygn. sjef

Gjenpart sendt: Knut Berg, Bogavegen nr. 23, her.

2007/73.

Tr.

Knut Berg,
Bogavegen nr. 23,
Steinkjer.

Tilbygg til Bogavegen nr. 23.

Deres byggemelding datert 16.3.73 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 12. april 1973 (sak 179/73), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Bygningsrådet finner etter foretatt befaring ikke å kunne ta protesten til følge. P.g.a. nivåforskjellen mellom husene, er det bare utsikten til lagerområdene på Nordsileiret som blir dekket av tilbygget. Byen og åsryggen bak blir fri, likeså blir det fri sikt mot syd og øst.

Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Bjelkelag må impregneres, helst trykkimpregneres. Trematerialer i lufteveranda skal være trykkimpregnerte.
2. Kryperom under bjelkelag må ventileres godt, og grunnen må avdekkes med plast.
3. Soveromsgang må ha en fri bredde på 1,20 m.
4. Byggearbeidet må ikke settes igang før etter nærmere beskjed fra bygningsvesenet og etter utstikking."

De må, når den tid kommer, gi beskjed hertil om utstikking og kontroll.

./. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Utstikking vil ikke bli foretatt før sistnevnte skjema er innlevert hertil i undertegnet stand .-

Steinkjer, den 13. april 1973.

Ulf Rossen
Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
fullm.

Gjenpart sendt: fru Synnøve Kveli, Lisetrea 3.

4440/70.

E/Tr.

Knut Berg,
Bogavegen nr. 23,
Steinkjer.

Ang. ferdigattest garasje på Bogavegen nr. 23.

./.. Vedlagt oversendes ferdigattest for garasje på ovennevnte eiendom.

Garasjen er oppført i samsvar med godkjente planer.-

Steinkjer, den 21. september 1970.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

3490/69.

Tr.

Knut Berg,
Steinkjer.

Garasje på Bogavegen nr. 23.

Deres brev av 30.8.69 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 2. september 1969 (sak 465/69), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Taktekking og takvinkel må være som på våningshus.
2. Avstand fra den kommunale kloakk langs jernbanen bestemmes av byingeniøren etter kontroll på stedet."

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

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

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

Steinkjer, den 3. september 1969.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør

Aasta Trøbak
fullm.



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 197

Bnr: 1130

Adresse: Bogasvingen 1

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	678,98	Basert på siste års forbruk	34 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	914,60	Basert på siste års forbruk	34 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 000,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 7 412,58		
	25% mva.	Kr. 1 853,15		
	SUM inkl. mva.	Kr. 9 265,73		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	5 462,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 14 727,73		

Vannmålerstand pr 01.01.2024:

759 m3

Totalt utfakt. forskudd 2024:

28 m3



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: ABL0691
Matrikkel: 5006-
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 107/1130/0/0



Hjemmelshavere:
Knut Sofus Berg



Adresse:
Bogasvingen 1,
7725 STEINKJER

LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 4 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
NELFO Samsvarserklæring	E-NOR INSTALLASJON AS	Elektriker	2020-10-28
ELK - Rapport fra risikovurdering og sluttkontroll med lav risiko.pdf	ELEKTRO NORD AS	Ikke spesifisert	2023-03-24
Luft-luft varmepumpeanlegg - Panasonic.pdf	ELEKTRO NORD AS	Ikke spesifisert	2023-03-24
ELK - Samsvarserklæring.pdf	ELEKTRO NORD AS	Ikke spesifisert	2023-08-03

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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



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

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



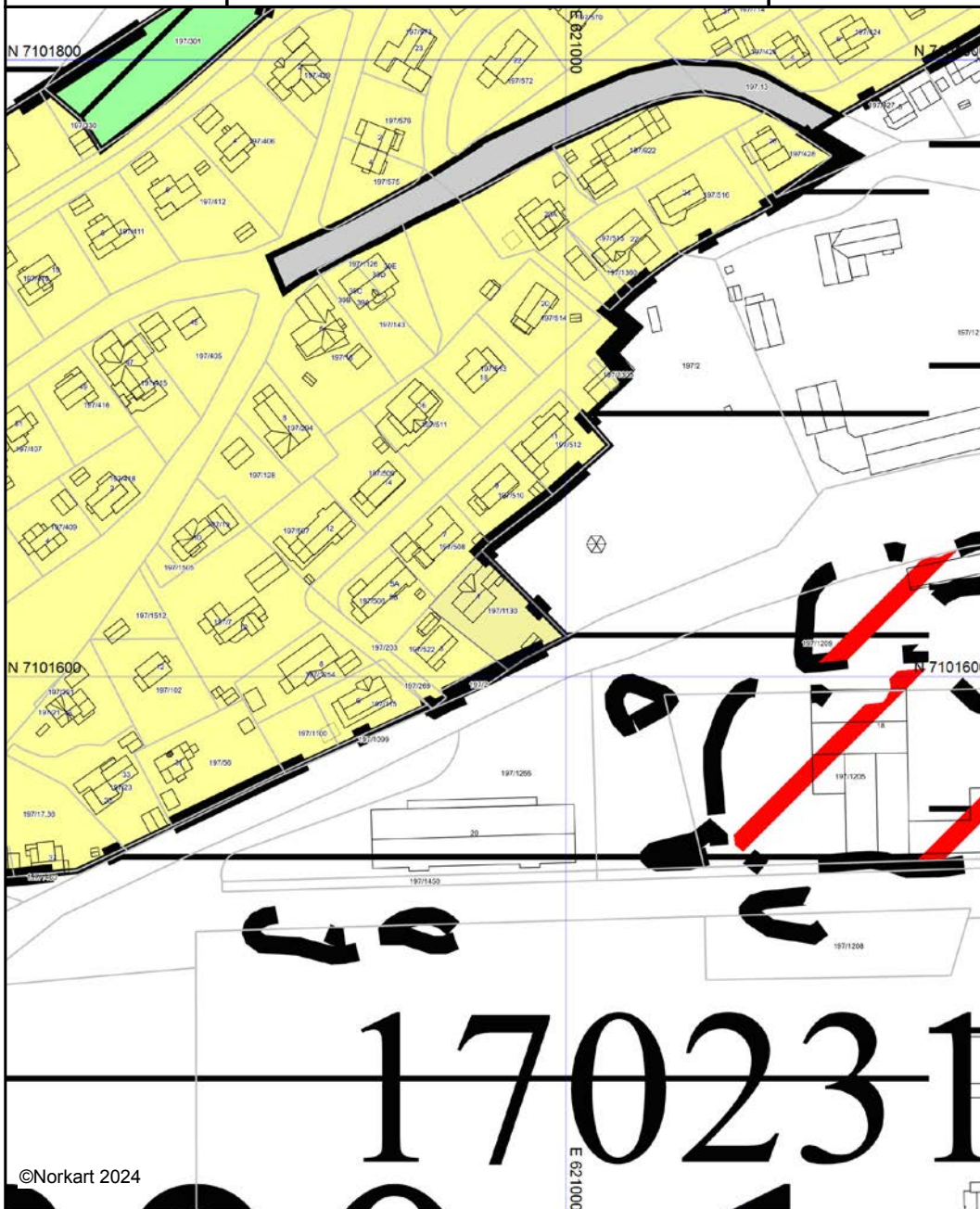
Steinkjer kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 197/1130
Adresse: Bogasvingen 1
Utskriftsdato: 19.11.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024





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

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Faresone grense
-  Faresone - Flomfare
-  Angitthensyngrense
-  Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Bestemmelseområde
-  Bestemmelsegrense
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Veg - nåværende
-  Friområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



STEINKJER KOMMUNE
Avdeling for plan og natur

Saksnr/LøpeSnr: 2005/1422-13290/2005. Revisjon av 04/123-16560/04, tidl. 03/175-2333/03 (FW
Saksnr/Dok.nr: 01/03163-16))
Klassering: L12

Dato planforslag: 07.05.02
Godkjent kommunestyret 12.03.03.

Rev. i hht. vedtak i Det faste utvalg for plansaker 14.10.04. (reg.best. 2.1.24).
Godkjent kommunestyret 20.10.04.

Rev. i hht. vedtak i Det faste utvalg for plansaker 18.08.05 (reg.best. 2.1.20).
Godkjent kommunestyret 31.08.05.

Reguleringsplan for Nordsileiret.

Reguleringsbestemmelser.

1. Generelt.

Planområdet er vist med reguleringsgrense på plankartet. Arealene skal nyttes til de formål som plankart og bestemmelser angir.

1.1 Krav til videre planlegging og dokumentasjon.

Før ulike utbyggingstiltak godkjennes kan plan- og bygningsmyndighetene kreve godkjent tomtedelingsplan for nærmere angitte områder. Slik tomtedelingsplan skal utarbeides for kvartal B 14, B 19, B 22 og B 24, eventuelt andre områder der plan- og bygningsmyndighetene finner det nødvendig. I tomtedelingsplanen skal det, med reguleringsplanen som grunnlag tas detaljert stilling til inndeling i parseller for tomter og fellesarealer.

Ved søknad om tiltak skal det følge situasjonsplan som viser løsninger for bygningers form og volum, avkjørsler og andre trafikkanlegg, samt grøntareal med overordna vegetasjon. Situasjonsplan skal også detaljere nærmere terrengbehandling, forstøtningsmurer, støyskjermingstiltak, gjerder m.v.

I forbindelse med søknad eller melding om tiltak kan plan- og bygningsmyndighetene kreve supplerende visuelt materiale som belyser planlagt tiltaks virkning i forhold til naboskap og gatebilde. Det nevnte visuelle materiale kan være i form av modell, aksonometri, perspektiv, fasadeoppriss m.v.

1.2 Støy.

Vegtrafikkstøy skal som følge av iverksetting av tiltak etter planen ikke overskride de grenseverdier som er angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer T-8/79 for de bruksfunksjoner som her er angitt. Innendørs støynivå skal tilfredsstillende de laveste verdier som er angitt. Det skal videre finnes tilfredsstillende uteoppholdsareal ved bygning der laveste verdi oppfylles.

2. Byggeområder, med tilhørende fellesarealer.

2.1 Arealbruk og bebyggelse

Innen de ulike byggeområder forutsettes arealene nytta til de underformål som er angitt nedenfor.

Eksisterende bebyggelses orientering er retningsgivende for ny bebyggelse. Ny bebyggelse skal som hovedregel legges med vegg i byggelinje, eventuelt i flukt med dominant veggflate innen eksisterende bebyggelse. Bebyggelsens utforming, farge og materialbruk skal gi en estetisk god løsning både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Bygninger skal behandles fasademessig på alle frittstående sider. Det skal spesielt legges vekt på estetisk tiltalende behandling på fasader som eksponeres mot offentlig veg eller andre offentlige områder.

Virksomhet innen byggeområder som nyttes til industri, lager, verksted må ikke medføre vesentlige ulemper for bomiljøet i omkringliggende områder.

Anlegg og bygninger skal i størst mulig grad gis universell utforming, dvs. at de er tilgjengelige og kan nyttes av brukere med ulike funksjonshemninger uten spesielle innretninger for disse.

2.1.1

Byggeområde B 1.

Området forutsettes nytta til forretnings- og kontorvirksomhet. Maks. tomteutnytting: TU = 150 %. Nærmere bestemmelser er gitt i bebyggelsesplan

2.1.2

Byggeområde B 2.

Området forutsettes nytta til kulturhus med tilhørende aktiviteter. Det skal være en trafikkfri plass foran hovedinngangen. Maksimum tomteutnytting: TU = 100 %. Nærmere bestemmelser er gitt i bebyggelsesplan.

2.1.3

Byggeområde B 3.

Området kan nyttes til boligformål med tilhørende garasjeanlegg. Maksimum tomteutnytting: TU = 180 %. Nærmere bestemmelser er gitt i bebyggelsesplan.

2.1.4

Byggeområde B 4.

Området kan nyttes til boligformål. Maksimum tomteutnytting: TU = 220 %.
Nærmere bestemmelser er gitt i bebyggelsesplan.

2.1.5

Byggeområde B 5.

Området kan nyttes til badeanlegg. Maksimum tomteutnytting : TU = 110 %.
Nærmere bestemmelser er gitt i bebyggelsesplan.

2.1.6

Byggeområde B 6.

Området kan nyttes til boligformål. Maksimum tomteutnytting: TU = 20 %.
Maks. gesimshøyde 5,2 m, maks. mønehøyde 8,0 m. Boligområdet er utbygd,
og evt. nybygg/ gjenoppbygging skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Jfr.
bestemmelse 2.2 til kommuneplanens arealdel. Takoppbygg/ ark kan tillates for
inntil 1/3 av takflatas lengde.

Garasje kan oppføres frittstående eller som del av bolighuset. Garasje skal ikke
ha større bebygd areal enn 40 m². Maks. gesimshøyde 2,7 m.
Minimumsavstand fra regulert veg til portvegg er 5 m, til annen vegg 2 m.
Garasje skal underordnes bolighuset mht. bygningsvolum og plassering, og
tilpasses bolighuset mht. materialer og fargebruk.

2.1.7

Byggeområde B 7.

Parsellene gnr 197/952, 953, 954 og 1162 kan nyttes til forretningsvirksomhet
som forhandler større/ arealkrevende vareenheter, som er avhengig av
kjøretransport og lett tilgang til overordna transportsystem i forbindelse med
salgsvirksomheten. Bruksarealer innen *gnr 197/952* som ved planens
godkjenningsstidspunkt nyttes til detalj-/ og publikumsorientert virksomhet kan
imidlertid fortsatt nyttes til dette. Arealene kan dessuten nyttes til industri,
verksted og lager. Maksimum tomteutnytting: TU = 70 %. Maksimum tillatt
gesimshøyde; 10 m, maks. tillatt mønehøyde: 13 m.

Parsellen gnr 197/38 kan nyttes til boligformål. Maksimum tomteutnytting: TU
= 30 %. Maks. gesimshøyde 5,2 m, maks. mønehøyde 8,0 m. Evt. nybygg/
gjenoppbygging skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Jfr. bestemmelse 2.2 til
kommuneplanens arealdel. Takoppbygg/ ark kan tillates for inntil 1/3 av
takflatas lengde. Garasje kan oppføres frittstående eller som del av bolighuset.
Garasje skal ikke ha større bebygd areal enn 40 m². Maks. gesimshøyde 2,7 m.
Minimumsavstand fra regulert veg til portvegg er 5 m, til annen vegg 2 m.
Garasje skal underordnes bolighuset mht. bygningsvolum og plassering, og
tilpasses bolighuset mht. materialer og fargebruk.

2.1.8

Byggeområde B 8.

Området kan nyttes til boligformål. Maksimum tomteutnytting: TU = 30 %. Maks. gesimshøyde 5,2 m, maks. mønehøyde 8,0 m. Evt. nybygg/ gjenoppbygging skal tilpasses eksisterende bebyggelse. Jfr. bestemmelse 2.2 til kommuneplanens arealdel. Takoppbygg/ ark kan tillates for inntil 1/3 av takflatas lengde. Garasje kan oppføres frittstående eller som del av bolighuset. Garasje skal ikke ha større bebygd areal enn 40 m². Maks. gesimshøyde 2,7 m. Minimumsavstand fra regulert veg til portvegg er 5 m, til annen vegg 2 m. Garasje skal underordnes bolighuset mht. bygningsvolum og plassering, og tilpasses bolighuset mht. materialer og fargebruk.

2.1.9 Byggeområde B 9.

Området kan nyttes til forretningsvirksomhet som forhandler større/ arealkrevende vareenheter, som er avhengig av kjøretransport og lett tilgang til overordna transportsystem i forbindelse med salgsvirksomheten. Arealene kan dessuten nyttes til industri, verksted og lager. *Parsellen gnr 197/1379* kan dessuten nyttes til bensinstasjon. *Parsellen gnr 197/718* kan dessuten nyttes til kontorvirksomhet. Maksimum tomteutnytting: TU =70 %. Maksimum tillatt gesimshøyde; 10 m, maks. tillatt mønehøyde: 13 m.

2.1.10 Byggeområde B 10.

Den del av parsell gnr 197/1158 som er innen planområdet kan nyttes til kontor, foruten industri, verksted, lager. Maksimum tomteutnytting: TU =70 %. Maksimum tillatt gesimshøyde; 10 m, maks. tillatt mønehøyde: 13 m.

Parsell gnr 197/1159 kan nyttes til kontor, foruten industri, verksted, lager. Maksimum tomteutnytting: TU =70 %. Maksimum tillatt gesimshøyde; 10 m, maks. tillatt mønehøyde: 13 m.

2.1.11 Byggeområde B 11.

Området kan nyttes til industri, verksted, lager. Maksimum tomteutnytting: TU =70 %. Maksimum tillatt gesimshøyde; 10 m, maks. tillatt mønehøyde: 13 m.

2.1.12 Byggeområde B 12.

Området kan nyttes til industri, verksted, lager. Maksimum tomteutnytting: TU =70 %. Maksimum tillatt gesimshøyde; 10 m, maks. tillatt mønehøyde: 13 m.

2.1.13 Byggeområde B 13.

Området kan nyttes til industri, verksted, lager. Maksimum tomteutnytting: TU =70 %. Maksimum tillatt gesimshøyde; 10 m, maks. tillatt mønehøyde: 13 m.

2.1.14 Byggeområde B 14.

Området kan nyttes til industri, verksted, lager. Maksimum tomteutnytting: TU =70 %. Maksimum tillatt gesimshøyde; 10 m, maks. tillatt mønehøyde: 13 m. Før utbyggingstiltak godkjennes skal det foreligge godkjent tomtedelingsplan for området.

2.1.15 Byggeområde B 15.

Området kan nyttes til forretningsvirksomhet som forhandler større/arealkrevende vareenheter, som er avhengig av kjøretransport og lett tilgang til overordna transportsystem i forbindelse med salgsvirksomheten. Området kan dessuten nyttes til industri, verksted, lager. Maksimum tomteutnytting: TU =70 %. Maksimum tillatt gesimshøyde; 10 m, maks. tillatt mønehøyde: 13 m.

2.1.16 Byggeområde B 16.

Området kan nyttes til offentlig kontorvirksomhet (fylkesadministrasjon) og privat kontorvirksomhet. Maksimum tomteutnytting: TU =80 %. Hovedform på tak skal være flatt. Maksimum gesimshøyde settes generelt til 13 m, for tverrfløyer ut mot elva 10 m. Minimum gesimshøyde settes til 7 m. For mindre deler av bebyggelsen kan det avvikes fra dette..

2.1.17 Byggeområde B 17.

Parsell gnr 197/1400 og areal mellom denne parsellen og Seilmakergt. kan nyttes til offentlig bebyggelse, sykeheim. Deler av området kan også nyttes til annen offentlig helse- og beredskapstjeneste.

Resterende del av parsell gnr 197/1271 kan nyttes til offentlig administrasjon, samt privat kontor, service og tjenesteyting.

Langs elva skal bebyggelsen utformes som en kam-struktur, med fløyer vinkelrett på elvekant. Fløyers startpunkt skal ligge i angitt indre byggelinje.

Maksimum tomteutnytting settes til TU = 80 %. Hovedform på tak skal være flatt. Maksimum gesimshøyde settes generelt til 13 m, for tverrfløyer ut mot elva 10 m. Minimum gesimshøyde settes til 7 m. For mindre deler av bebyggelsen kan det avvikes fra dette.

Støy: For bebyggelse som nyttes til sykeheim skal innendørs maksimalnivå ikke overskride 40 dBA. Maksimalnivå på arealer til utendørsopphold ved bygning skal ikke overskride 65 dBA. Bygningskonstruksjoner må utføres slik at dette ivaretas.

2.1.18 Byggeområde B 18.

Parsell gnr 197/1260 kan nyttes til kontorformål. Resterende del av området kan nyttes til industri, verksted, lager. Maksimum tomteutnytting: TU =70 %. Maksimum tillatt gesimshøyde; 10 m, maks. tillatt mønehøyde: 13 m.

2.1.19

Byggeområde B 19.

Området kan nyttes til kontor og industri/ produksjon. Bygningenes 3., 4. og evt. 5. etasje kan nyttes til boligformål.

Maksimum antall boliger settes til 50. For boliger skal ekvivalent støynivå innendørs og for utendørs oppholdsareal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer. Utendørs oppholdsareal for boliger skal skjermes, utformes og dimensjoneres i hht. Husbankens retningslinjer. Uteoppholdsarealene skal i tilstrekkelig grad være egna til barns leik og uteaktivitet.

Det tillates ikke industri/ produksjonsvirksomhet som vil være til vesentlig ulempe for beboerne, i form av støy, støv, avgasser eller annen forurensning. Utendørs lagring tillates ikke.

Før utbyggingstiltak godkjennes skal det foreligge godkjent tomtedelingsplan for området.

Langs sjøkanten skal bebyggelsen utformes som en kam-struktur, med fløyer vinkelrett på sjøkant. Areal mellom fløyene skal opparbeides parkmessig.

Maksimum tomteutnyttning settes til TU=80%. Hovedform på tak skal være flatt. Maksimum gesimshøyde settes generelt til 13 m, men en mindre del av bygningsmassen kan ha gesimshøyde 16 m. Øverste etasje skal da være tilbaketrukket, og ikke utgjøre større andel enn 50 % av bruksarealet i etasjen under. Minimum gesimshøyde settes til 7 m. For mindre deler av bebyggelsen kan det avvikes fra dette.

2.1.20

Byggeområde B 20.

Området kan nyttes til forretningsvirksomhet som forhandler større/ arealkrevende vareenheter, som er avhengig av kjøretransport og lett tilgang til overordna transportsystem i forbindelse med salgsvirksomheten. Området kan dessuten nyttes til kontor, industri, verksted, lager. Maksimum tomteutnyttning: TU =70 %. Maksimum tillatt gesimshøyde; 10 m, maks. tillatt mønehøyde: 13 m.

2.1.21

Byggeområde B 21.

Området kan nyttes til industri, verksted, lager. Maksimum tomteutnyttning: TU =70 %. Maksimum tillatt gesimshøyde; 10 m, maks. tillatt mønehøyde: 13 m.

2.1.22

Byggeområde B 22.

Området kan nyttes til industri, verksted, lager. Før utbyggingstiltak godkjennes skal det foreligge godkjent tomtedelingsplan for området.

Maksimum tomteutnytting: TU =70 %. Maksimum tillatt gesimshøyde; 10 m, maks. tillatt mønehøyde: 13 m.

2.1.23

Byggeområde B 23.

Området kan nyttes til naust. Naustene skal plasseres som vist på plankart, med gavlvegg (portvegg) i formålsgrænse som vender mot stranda. Maks. tillatt mønehøyde: 4,0 m. Maksimum tillatt bredde 4,0 m, maks. tillatt dybde 8 m. Minimum avstand mellom naust i samme gruppe: 1,5 m. Nausta skal ha saltak med ens takvinkel, 30 grader.

2.1.24

Byggeområde B 24.

Området kan nyttes til boliger, kontor og service.

Før utbyggingstiltak godkjennes skal det foreligge godkjent tomteodelingsplan for området. Langs elvekanten skal bebyggelsen utformes som en kamstruktur, med minst 4 fløyer vinkelrett på elvekant. Areal mellom fløyer skal opparbeides parkmessig.

For boliger skal ekvivalent støynivå innendørs og for utendørs oppholdsareal ikke overstige Miljøverndepartementets retningslinjer. Utendørs oppholdsareal for boliger skal skjermes, utformes og dimensjoneres i hht. Husbankens retningslinjer. Uteoppholdsarealene skal i tilstrekkelig grad være egna til barns leik og uteaktivitet.

Maksimum tomteutnytting settes til TU=100%. Hovedform på tak skal være flatt. Maksimum gesimshøyde settes generelt til 12 m (4 etasjer). Mot Sagmestervegen settes maksimum gesimshøyde til 15 m (5 etasjer) for inntil 48% av bebygd areal for hver fløy. Minimum gesimshøyde settes til 7 m. For garasjer og mindre deler av bebyggelsen kan det avvikes fra dette.

Krav til parkeringsdekning for boliger:

4-roms eller større: 1,5 p-plass pr boligenhet

3-roms eller mindre: 1,2 p-plass pr boligenhet

Hybler: 0,5 p-plass pr boligenhet

For kontor og servicefunksjoner: 1 p-plass pr 50 m² bruksareal.

Maksimum tomteutnytting for byggeområder gjelder både for byggeområdet som helhet og for enkelttomter der ikke annet er anført. Tomteparseller kan etter nærmere vurdering sees i sammenheng. (Ved beregning av tomteutnytting skal bruksareal under terreng tas med i den utstrekning som er angitt i Miljøverndepartementets veileder om grad av utnytting, kap. 7 fig 71.).

Maksimum tillatte høyder måles fra gjennomsnittlig ferdig terreng dersom ikke annet er angitt.

2.2 Tomteoppbeidelse.

Innen tomtene må det avsettes nødvendig manøvreringsareal for den trafikk virksomheten medfører.

Areal som ikke bebygges eller nyttes til trafikalt formål skal gis parkmessig opparbeidelse. Imidlertid må ingen tomt beplantes slik at det er til hinder for den offentlige ferdsel. Tomter skal ikke inngjerdes.

Utomhusarealer skal generelt i størst mulig grad ferdigstilles samtidig med bebyggelsen.

Utendørs lagring skal i størst mulig grad unngås, og skal i tilfelle skjermes mot innsyn fra omgivelser og offentlige ferdselsårer.

2.3 Parkeringsdekning.

Innen de ulike områder må det opparbeides tilstrekkelig manøvrerings- og parkeringsareal for den virksomhet som arealene nyttes til. For ulike arealformål settes følgende minimumskrav til parkeringsdekning:

Bolig, frittliggende: 1 garasjeplass, samt 1 oppstillingsplass pr enhet.
 Bolig, konsentrert: 1.5 plass pr. enhet.
 Bolig, hybel: 0.5 plass pr enhet.
 Forretning, kontor, service: 1 plass pr 50 m2 bruksareal.
 Industri, verksted: 1 plass pr. 100 m2 bruksareal.
 Lager: 1 plass pr 200 m2 bruksareal.
 Sykeheim: 0,8 plass pr sengeplass.

For annen virksomhet vises til kommunens vedtekt til § 69.3. Parkeringsdekning kan frikjøpes i hht. kommunens vedtekt til § 69.4.

2.4 Trafoer innen utbyggingsområder.

Gjennom søknad om utbyggingstiltak skal det tas stilling til behov og plassering av trafo. Trafoer skal ha tilfredsstillende tilgjengelighet, samt plassering og utforming som gir en god funksjonell og estetisk helhetsløsning.

3. Fellesområder.

Fellesareal Fa 7 er felles avkjørsel for tilstøtende eiendommer innen område B 7.

Fellesareal Fa 9 er felles avkjørsel for tilstøtende eiendommer innen område B 9.

Fellesareal Fa 14 er felles avkjørsel for eiendomsparceller innen område B 14.

Fellesareal Fa 16 er felles avkjørsel for eiendomsparcellene gnr 197/1317, 1364 og tilstøtende eiendommer innen område B 17.

Fellesareal Fa 17 er felles avkjørsel for eiendommer innen område B 17.

Fellesareal Fa 18 er felles avkjørsel for tilstøtende eiendomsparceller innen område B 18.

Fellesareal Fa 19 er felles avkjørsel for eiendomsparceller innen område B 19.

Fellesareal Fa 22 er felles avkjørsel for eiendomsparceller innen område B 22.

4. Trafikkområder.

4.1

Det tillates ikke andre avkjørsler til Bogavegen, Jætskippergt. og Sagmestervegen enn de som planen angir. Boligeiendommene Bogavegen 37, 39 og 41 gis atkomst via utvida gangveg, med tilknytning til Bogasvingen.

4.2

Til kommunale veger kan det etter nærmere vurdering og med godkjenning etter vegloven etableres avkjørsler ut over det som plankartet viser. Statens/ kommunens vegnormaler og regelverk skal legges til grunn for utforming av avkjørsler.

4.3

Trafikkområde T1 forutsettes nytta som havneområde i sjøen, for småbåttrafikk.

5. Friområder.

5.1

Innen friområder kan oppføres bygninger eller konstruksjoner som har naturlig tilhørighet i forbindelse med bruken av området. Begrensninger i areal, omfang og høyde kan fastsettes nærmere av plan- og bygningsmyndighetene.

5.2

Friområde med gangpromenade langs elva og sjøen skal opparbeides og ferdigstilles samtidig med at bakenforliggende bebyggelse med uteanlegg ferdigstilles. Inntegna strandpromenade er vist som prinsipp. Endelig kurvatur kan fastlegges gjennom byggeplan/ situasjonsplan.

5.3

Innen friområdet i Bogabukta tillates kjøreatkomst til innregulerte naust i område B23 a-c. Adkomsten skal tilrettelegges med en standard slik at kjøring skjer med lav hastighet på friområdets premisser. Opparbeidelse av friområdet med atkomster, beplantning mv. skal skje på grunnlag av en situasjonsplan for området.

5.4

Utfyllt areal utenfor omr. B 19 skal utformes slik at hvert byggetrinn oppleves som en avslutta enhet både estetisk og funksjonelt. Før opparbeidelsestiltak igangsettes skal det foreligge en godkjent situasjonsplan som nærmere viser utforming, beplantning, gangpromenade, evt. konstruksjoner og andre hovedtrekk. Planen skal avklare tilfredsstillende løsninger mot tilstøtende arealer.

5.5

Ved overgang elv/sjø ved sørenden av planområdet kan det oppføres utsiktstårn som vist på plankartet. Bebygd areal skal ikke overskride 30 m². Maksimum høyde kan fastsettes av plan- og bygningsmyndighetene.

5.6

Deler av parkarealet innen Dampsagaområdet skal tilrettelegges for lek og uteaktiviteter for barn. Nærmere bestemmelser er gitt i bebyggelsesplan.

6. Spesialområder.

6.1 Frisikt.

Innen de frisiktsoner som er angitt i planen skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebans plan.

6.2 Område S 1 og S 2. Parkbelte.

Intensjonen med parkbeltet er å ha et grønt landskapselement mellom byggeområdene på Nordsileiret. Det forutsettes en godkjent plan for opparbeidelse av arealet før tiltak igangsettes. Planlegging, opparbeidelse og vedlikehold forutsettes å skje gjennom nærmere avtale mellom kommunen og tomteeierne.

6.3 Område S 3, S 4, S 5 og S 6 skal nyttes til kommunaltekniske anlegg pumpestasjoner.

7. Tekniske anlegg.

7.1 Vann- og avløpsledninger.

Traseendring og ombygging må ikke skje uten kommunal godkjenning.

7.2 Trafoer.

Gjennom søknad om utbyggingstiltak skal det tas stilling til behov og plassering av trafo. Trafoer skal ha tilfredsstillende tilgjengelighet, samt plassering og utforming som gir en god funksjonell og estetisk helhetsløsning.



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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/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 salgsoppgaven. 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 boligselgerforsikrings-selskap. 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.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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 avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Bogasvingen 1
7725 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

aktiv.
Tar deg videre