



aktiv.

Fergeland 130, 7716 STEINKJER

**Prisgunstig og innholdsrik
enebolig. Kort veg til skoler, butikk
og sentrum**



Eiendomsmegler

Georg Høin

Mobil 990 00 004

E-post georg.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 690 000,-
Omkostn.: Kr 43 490,-
Total ink omk.: Kr 1 733 490,-
Selger: Ann-Mari Sandnesmo Guin

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1947
BRA-i/BRA Total 131/148 kvm
Tomtstr.: 520.6 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 188, bnr. 112
Oppdragsnr.: 1708240287

Din nye bolig?

Velkommen til Fergeland 130!

Innholdsrik og fin enebolig med arealeffektiv planløsning. 2 bad.

Eiendom på Fergeland i et mindre småhusområde. Kort veg til skoler, idrettsanlegg, dagligvare og turterreng. Sokner til Byafossen skole. Ca. 3 km til Steinkjer sentrum. Underkant av 2 km til Steinkjer ungdomsskole, Steinkjer videregående, idrettsanlegg og dagligvarebutikk.

Noen av oppgraderinger utført de senere årene:

- Kjøkken fra 2012
- Skiftet ytterdør opplyst satt inn i 2022
- Etablert terrasse med overbygg foran hovedinngang i 2022
- Etablert utvendig kjellernedgang med et overbygg i 2022



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	40
Egenerklæring	67
Energiattest	72
Nabolagsprofil	78
Tegninger mottatt fra kommunen	81
Vedtak fra kommunen	95
Kommunale avgifter	98
Opplysninger vedr. pipe/ildsted	99
Grunnkart	100
Kommuneplankart	101
Planopplysninger	103
Reguleringsbestemmelser	105
Budskjema	117

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 131 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 148 m²

TBA: 50 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 61 m²

1. etasje

BRA-i: 70 m²

TBA fordelt på etasje

Kjeller

3 m²

1. etasje

47 m²

Bod ved gårdsplass

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m²

Bod i hage

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

520.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 520kvm.

Tomten er 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 på Fergeland i et mindre småhusområde. Kort veg til skoler, idrettsanlegg, dagligvare og turterreng. Sokner til Byafossen skole.

Ca. 3 km til Steinkjer sentrum. Underkant av 2 km til Steinkjer ungdomsskole, Steinkjer videregående, idrettsanlegg og dagligvarebutikk.

Adkomst

Kjør Ognaldsvegen ut fra Steinkjer sentrum. Følg denne i ca. 1,8 km og ta av mot Fergeland. Du får boligen på venstre side etter ca. 1,5 km.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 2.1 km

Byafossen barnehage (0-5 år) 3.1 km

Skjefte barnehage (1-5 år) 3.2 km

Skoler:

Byafossen skole (1-7 kl.) 3.1 km

Steinkjer skole (1-7 kl.) 3.3 km

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 4.4 km

Egge barneskole (1-7 kl.) 5.1 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 2.5 km

Steinkjer vgs 2.5 km

Mære landbruksskole 15.4 km

Bygningssakkyndig

Stian Hallan Iversen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss kjeller. Boligen har grunnmur av betong/ lettklinker og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning. Sperretak med saltakform, tekket med takplater.

Bod ved gårdsplass: Enkel bod. yttervegger av trevirke, kledd med villmarkspanel.

Enkelt fundamentert på jordspyd.

Saltak tekket med plater, undertak av presenning. Adkomst via en plassbygd dør.

Bod i hage: Enkel bod. Yttervegger av trevirke/ prekutt. Satt direkte på terreng med treklosser. Saltak, tekket med plater. Adkomst via enkle dører, tilbygd et lite vedskjul i bakre del.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Stian Hallan Iversen, datert 20.11.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Beskrivelse: Vi satte opp nye veggplater nede. Satte opp ny baderomsinnredning ca 2011 På badet oppe tok vi ned en skillevegg. Ca 2011.

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

Beskrivelse: En skjevhet på gulv på flere plasser, f.eks kjøkken og stue.

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

Beskrivelse: Mus og veps kan forekomme.

Pkt. 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad.

Beskrivelse: Hallgeir Sagmo satte opp nytt inngangsparti og kjellernedgangen. Han ordnet med murer Verandaen på nedsiden av huset er oppsatt av ufaglært.

Arbeid utført av: Hallgeir Sagmo.

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

Beskrivelse: Tomten nedenfor er solgt til næring, som kan medføre endringer av bruken av dens omgivelser. Rune Opdahl.

Pkt. 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Ja

Beskrivelse: Har levert inn ferdigattest til kommunen i mars/ April. Blir purret på.
Pkt. 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja
Beskrivelse: Vi fikk sette opp bod på nabo eiendommen. Da var kommunen eier. Nå solgt til Rune Opdahl.

Tilleggskommentar:
Mangler lufting i avløpsanlegget.

Innhold

1. etasje:

Kjøkken, bad, stue, vindfang, soverom.

Underetasje:

Bad, soverom/stue, gang, hobbyrom m/vindu, hobbyrom 2 m/vindu.

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:

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft.

Taket er tekket med profilerte takplater, opplyst fra tidlig 2000 tallet. (Usikkert årstall, før nåværende eier kjøpte).

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Rimlag, ikke mulig og kontrollere overflate.

Ujevn mønekam, ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

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

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål. Heldekkende pipebeslag over tak. Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå. Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Ingen snøfangere montert. Rust på pipehatt. Ikke tilstrekkelig stigetrinn til pipe. Taknedløp

med utkast.

Konsekvens/tiltak:

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

Montere snøfangere for sikkerhet. Utbedre stige-trinn.

Veggkonstruksjon

Veggene har treskonstruksjoner fra byggeår. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Opplyses om at det er lokalt skiftet kledning i nedre del. Sist malt i 2022.

Vurdering av avvik:

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

På befaringen var det rim på kledningen med synlig avtinet stenderverk og spikerslag.

Dette skyldes varmetransport gjennom vegg. Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden.

Påkjent kledning mot beslag til altan i gavlvegg. Lite område under terrasse med blottlagt veggpapp, oppfuktet.

Løse bord opp mot takkasser.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen. Lokale utbedringer og vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er to stykk kaldtakskonstruksjoner i saltaksform, oppført med plassbygde sperrer/sperrebukker. Isolert i undergurter mot 1. etasje. Undertak av bord. Adkomst til kaldloft via luke uten stige på stue og bad.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

En del fuktmerker på sperrer og undertak/ tro. Ingen til lite lufting langs raft, øker faren for kondensering. Rim på taktro. Piggmålinger viser over 24 %, fuktig trevirke. Uryddig isolering. Spor etter mus. Utsatt musegift på kryploftet.

Rim på kledning i gavl, utslag ved fuktsøk. Manglende vindsperre i gavler. Svertesopp/misfarging på undertak ned mot raft. Ingen plast i himling. Noe påkjente raftkasser, løse kassebord.

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Nærmere undersøkelser og tiltak må påregnes. Anbefales og sette inn isolerte loftsluker, varmetap gjennom luker.

Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med 2-lags isolerglass stemplet 1978- 1985- 1988.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass. Det er registrert fuktmerker/

malingsavskallinger i vinduskarmer. Vinduer i kjeller ligger tett ned mot terreng, utsatt utforming. TV kabel boret gjennom ramme til et vindu i kjeller.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet. Lokale utbedringer.

Dører

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass fra 70- tallet på stue. Eldre, utadslående dør i kjeller uten glass.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Dørene har en del hakk og sår, med brukslitasjer. Dørene tar i karm/terskel og har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

Tiltak: Utskiftning/vedlikehold.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Altan fundamentert med jordspyd og trevirke, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Konstruksjonene har skjevheter.

Det er dels store skjevheter i fundamenter. Fremstår ufagmessig oppført.

Konsekvens/tiltak:

Påviste skader må utbedres.

Overflater

Gulv: Laminat og belegg.

Vegger: MDF- plater, våtromsplater, malt panel og panel.

Himlinger: Malt panel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Normale alders og brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid. Det er knirk i gulv/ laminat.

Skjevheter i overflater. Ikke slutført i alle rom, mangler listverk og avslutninger. Flere løse lister. Løse gulvbelegg.

Lappet sammen laminatgulv i kjeller ved trapp. Laminat ligger ikke tilstrekkelig inn under lister alle steder.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Løpende vedlikehold og utbedringer.

Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinspipe. Sotluke er plassert i kjeller. Boligen har installert en vedovn på stue, opplyst fra 2021.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Løst røykrør inn i pipe.

Konsekvens/tiltak

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Feste røykrøret.

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering"

Innvendig bruk av utforede vegger. Det er registrert oppforet gulv i deler av kjeller.

Ukjent oppbygging under oppføring og valgt oppbyggingsmetode eller tilstand er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Utforede og kledd yttervegger i kjellere og oppforet gulv er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 21 %.

Dette betraktes som fuktig trevirke.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

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

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %)

Reg. bruk av svartpapp mellom grunnmur og utforing.

Dette var normalt før i tiden, men ikke anbefalt metode i dag grunnet økt fare for kondensering i sjiktet.

Merkbar lukt av innestengt fukt via hull i oppforet gulv ved trapp.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.

Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Tilstandsgrad settes iht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Tiltak mot fukt. Nærmere undersøkelser

Innvendige trapper

Bratt svingtrapp til kjeller fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

trang trapp.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Redusere avstand mellom opptrinn.

Innvendige dører

Innvendige dører er i all hovedsak fra byggeåret/ eldre dato, av malte finerdører og sponfyllingsdører. Tilpasset dør i kjeller mot tilbygd del. Nyere dør i hvit utførelse til soverom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Generelt hakk, sår og brukslitasjer på innerdører.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Løpende vedlikehold.

Kjøkken 1. etasje

Overflater og innredning

Kjøkken i 1. etasje er opplyst fra ca. 2012. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter. Benkeplater med en underlimt vask. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og et kjøleskap. Integreert stekeovn og koketopp.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/ oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Ikke montert komfyrvakt, krav da dette kjøkkenet ble montert. Alders og brukslitasjer etter daglig bruk over 12-13 år. Skade med sår/ hakk i enkelte fronter. Front til høyskap ved komfyr tar i komfyr. Skade/ sprekk i koketopp. Ikke forseglet mellom benkeplater og vegg. Skader i veggplater rundt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Komfyrvakt bør monteres.

Lokale utbedringer og vedlikehold.

Tekniske installasjoner

Vannledninger

Synlig del av vanninntak i kjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber. Innvendig stoppekran 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.

Synlige vannledninger og hovedinntak ligger i en uisolert kasse i kjeller. Fare for frost/ kondensering. Eldre vann og avløp til tidligere wc er forblendet og ligger synlig til ved himling i kjeller.

Konsekvens/tiltak

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Kontroll av rørlegger, som utfører nødvendige tiltak. Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Mangler lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Varmesentral

Luft til luft varmepumpe etablert i kjeller. Årstall: 2011. Opplyst service utført i 2023.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Opplyst lite effekt på pumpen.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Skifte pumpen.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på badet i 1. etasje, denne rommer 194 liter og er fra 2001.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. 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 er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan

skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng"

Dreneringen er trolig fra byggeåret eller av eldre dato. 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 observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Løs grunnmursplast, ikke montert klemlist.

Konsekvens/tiltak

Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes. • 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. Montere klemlist.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong/ sparemur og lettklinker. Trolig støpte fundamenter.

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser. Opplyses ved salg i 2004-05 om et det er utført tiltak på opprinnelig grunnmur, med etablering av tilleggsmur mot deler etter skader og setnings problematikk.

Grunnmur er i all hovedsak skjult bak innvendig utforing og utvendig terreng og fullstendig kontroll er ikke mulig.

Alder på ca. 77 år er oppnådd på opprinnelige murer.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Løpende vedlikehold.

Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

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

Eiendommen ligger i et Aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt kartdatatablad.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

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

Utvendige vann- og avløpsledninger

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:

Det er avvik:

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

Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befarings.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

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

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Gulv på grunn i kjeller. (Se eget punkt).

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Største avvik målt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring. Estimert gjelder kun enkel oppretting i enkelte rom, videre tiltak utover dette er ikke hensyntatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Bad Kjeller - Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Badet i kjeller er av eldre dato, lagt våtromsplater på utside av eldre vegger/overflater. Rommet har gulv uten gulvvarme. Oppvarming via panelovn på vegg. Gulv er belagt med beleg, vegger har våtromsplater og himling har malt panel. Innredet med et gulvmontert wc, dusjhjørne med dusjdører, servantinnredning og uttak til vaskemaskin. Ingen avtrekk eller tilluft. Plasts luk i gulv.

Vurdering av avvik:

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Ufagmessig utførelse på våtromsplater, åpninger med utette områder. Synlig eldre plater ned mot gulv under våtromsplater. Avgrenset luk fra øvrig gulv.

Ingen avtrekk. Ikke brukt godkjente lister i sammenføyning av plater. Utsatt utførelse på veggplater og overgang mot gulv på en kasse i våtsone. Utslag ved fuktsøk på gulv, høye utslag rundt luk og nedre del av veggplater i dusj.

Konsekvens/tiltak

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

Stor fare for skjulte skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Bad Kjeller - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Plast i vegg bak plater.

Se øvrige opplysninger fra badet.

Estimat er innlagt i samlepunkt for badet.

Konsekvens/tiltak

De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad.

Bad 1. etasje

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet i 1. etasje er av eldre dato. Rommet har gulv uten gulvvarme. Oppvarming via panelovn på vegg. Gulv er belagt med belegg, vegger har plater og himling har malt panel. Åpnet opp baderommet mot tilstøtende rom, laminat på gulv i denne delen og MDF plater på vegger. Innredet med et gulvmontert wc, bereder, dusjkabinett og en servantinnredning. Ingen avtrekk, tilluftspalte i dør. Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Åpent i gulv ved wc og rørgjennomføring. Knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Alder og byggemåte øker faren for skjulte skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

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 på stue.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

Generell kommentar:

Estimatet gjelder kontroll og utbedringer av løse ledninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Lovlighet:

Enebolig:

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

Kommentar:

Det er større avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens utførelse. Gjelder planløsning i begge etasjer, samt fasade. Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette. Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Vinduer i hobbyrom tilfredsstiller ikke kravet til rømning og lysinnslipp. Himlingshøyder ned mot 1,9 meter.

Det er ytterdør ut til en overbygd kjellertrapp fra kjelleren.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Stian Hallan Iversen, datert 20.11.2024. 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, opplyses følgende av selger:

- Kjøkken fra 2012.
- Skiftet ytterdør, datostemplet 2021. (Opplyst satt inn i 2022).
- Etablert terrasse med overbygg foran hovedinngang i 2022.
- Etablert utvendig kjellernedgang med et overbygg i 2022.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Stian Hallan Iversen, datert 20.11.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport

Parkering

På egen gårdsplass.

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

Det er anmerket avvik fra Brannvesenet Midt IKS ved tilsyn: 18.11.24.

Detter er beskrevet i punktet offentlige pålegg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.-.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 690 000

Kommunale avgifter

Kr 24 973

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Eiendommen har vannmåler. Forbruksgebyr er stipulert og basert på reg. bruksareal 105kvm.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.- 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 512 518

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 947 567

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 188, bruksnummer 112 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er opplyst fra Brannvesenet Midt IKS:

Siste tilsyn: 18.11.24 Neste tilsyn: 2029

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

1. Pulverapparatet er fra 1999, og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slökkemiddel i hver boenhet. 1 etasje

2. Ildsted, Vedovn, Stue. Løs røykrørsinnføring. Dette kan føre til utetthet ved røykrøret og sot kan komme inn ved feing. Denne bør mures fast.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/188/112:

20.01.1989 - Dokumentnr: 452 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:188 Bnr:33

01.01.2018 - Dokumentnr: 108128 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:188 Bnr:112

01.01.2020 - Dokumentnr: 322359 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:188 Bnr:112

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligget godkjenning til tilbygg av bolig datert 11.11.1996 og 18.06.2000

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

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 Fergeland veg datert 15.11.2017 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

1 690 000 (Prisantydning)

Omkostninger

42 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

43 490 (Omkostninger totalt)

59 390 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

62 190 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 733 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 749 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 752 190 (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 43 490

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.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Gebyr for betalingsutsettelse
- 5 500 Kommunale opplysninger
- 12 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 1 875 Overtakelse
- 1 250 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 9 900 Tilretteleggingsgebyr
- 1 875 Visninger per stk.
- 500 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 500 Utlegg fotograf
- 240 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 82 050

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

Oppdragsansvarlig

Georg Høin
Eiendomsmegler
georg.hoin@aktiv.no
Tlf: 990 00 004

Ansvarlig megler

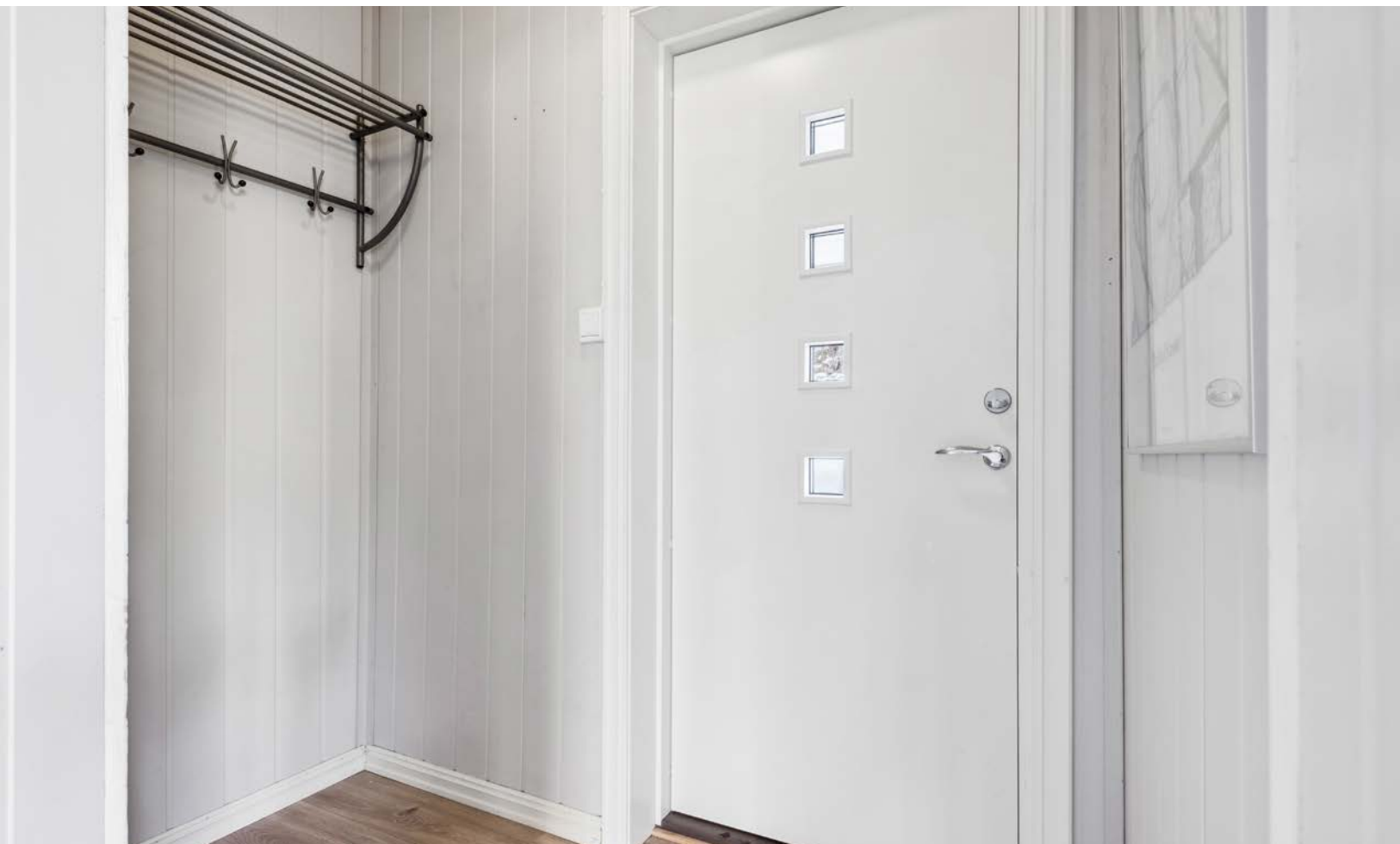
Georg Høin
Eiendomsmegler
georg.hoin@aktiv.no
Tlf: 990 00 004

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

Salgsoppgavedato

18.06.2025















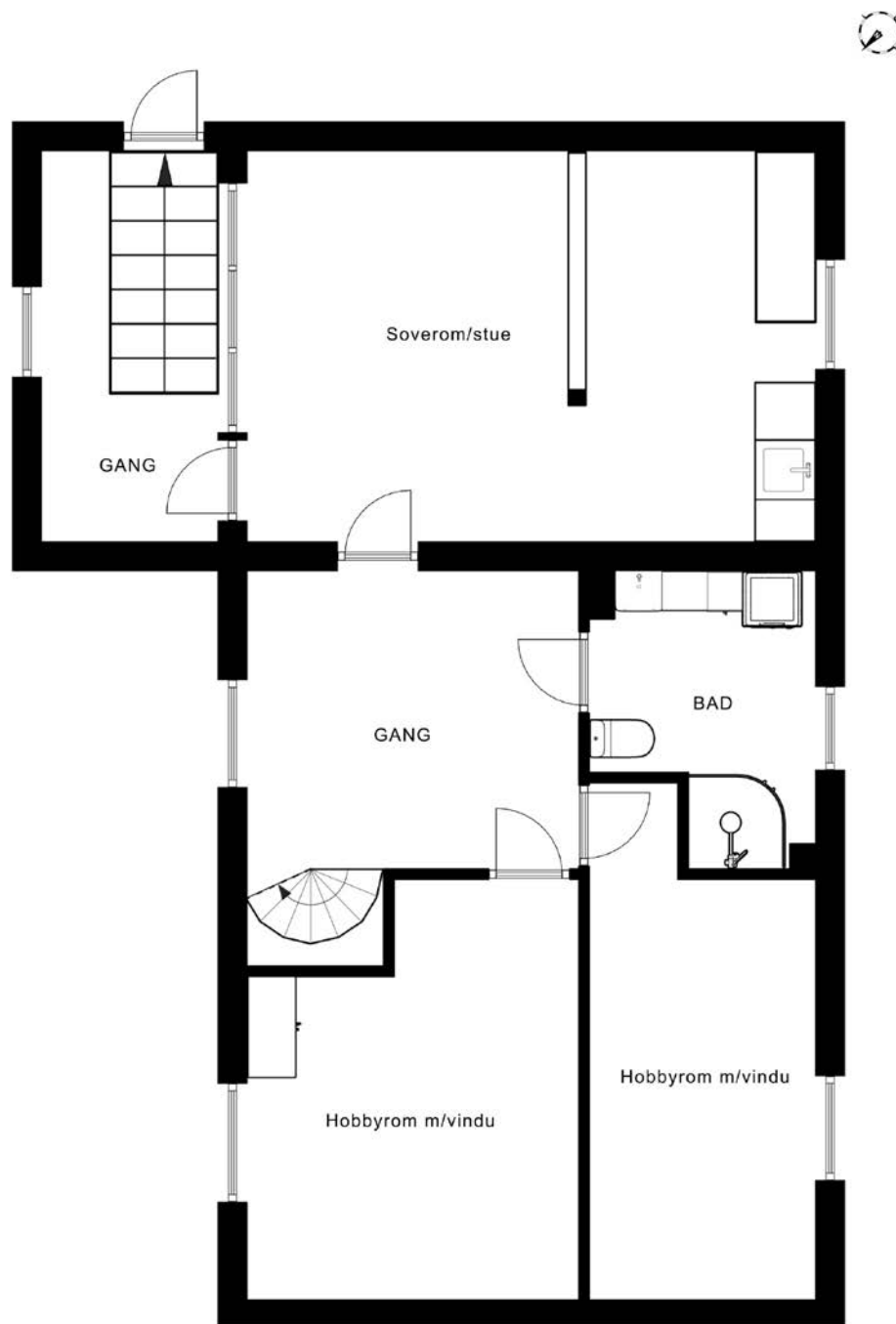








Plantegning

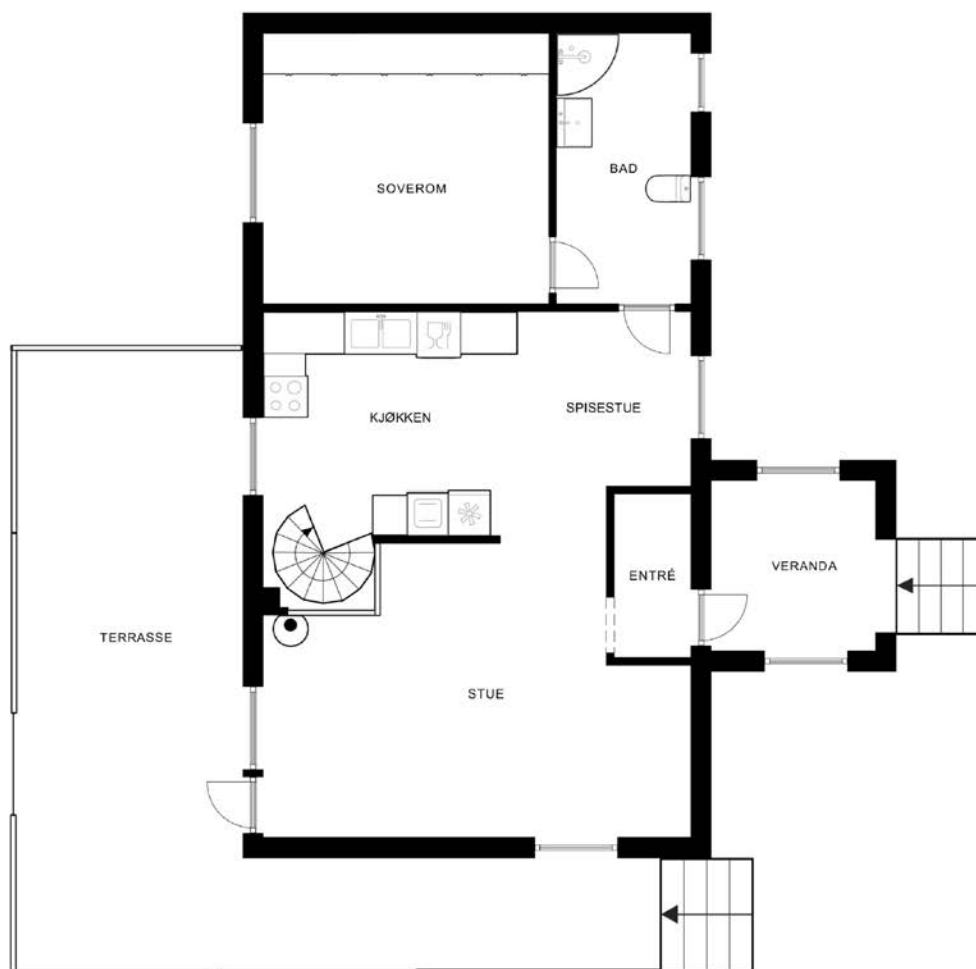


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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.

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

STEINKJER:



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



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



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



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



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



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

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



VERDENS BESTE LOKALBANK – DER DU ER

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Fergeland 130, 7716 STEINKJER

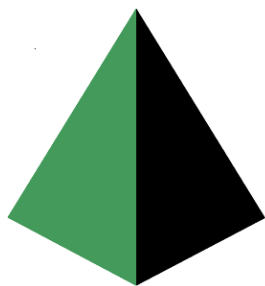


STEINKJER kommune



gnr. 188, bnr. 112

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 131 m²



TAKST

midt

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

Befaringsdato: 20.11.2024

Rapportdato: 17.12.2024

Oppdragsnr.: 20346-1491

Referansenummer: MH5148

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen

Vår ref:



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 Iversen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss kjeller.
Boligen har grunnmur av betong/lettklinker og overbygning
av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning.
Sperretak med saltakform, tekket med takplater.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende
av selger:

- Kjøkken fra 2012.
 - Skiftet ytterdør, datostemplet 2021. (Opplyst satt inn i 2022).
 - Etablert terrasse med overbygg foran hovedinngang i 2022.
 - Etablert utvendig kjellernedgang med et overbygg i 2022.
- Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

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.

Enebolig - Byggeår: 1947

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming med strøm, vedfyring og en luft til
luft varmepumpe.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

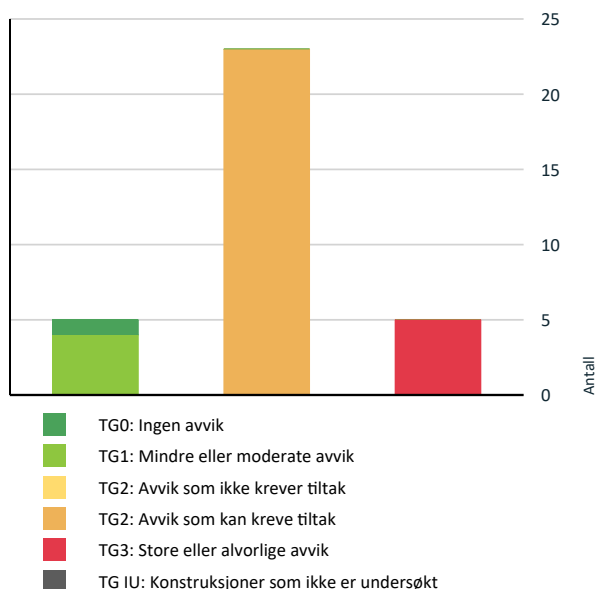
[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Det er større avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens utførelse.
Gjelder planløsning i begge etasjer, samt fasade.
Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.
Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

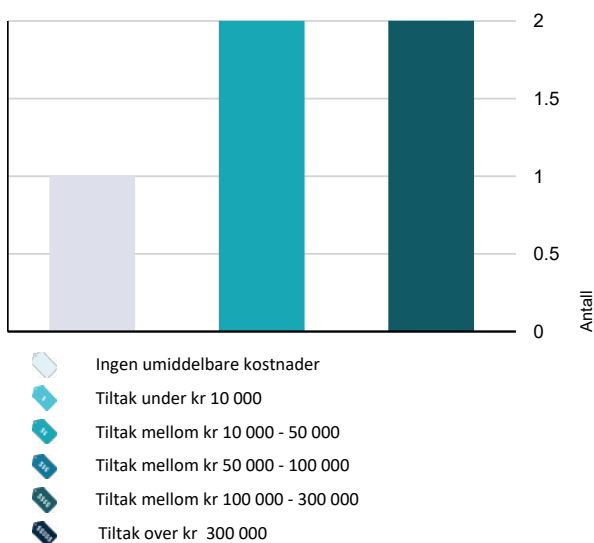
Sammendrag av boligens tilstand

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 > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! 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 - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

Tilstandsrapport

ENE BOLIG

Byggeår

1947

Kommentar

Opplyst ved befaring

Tilbygg / modernisering

2000

Tilbygg

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte takplater, opplyst fra tidlig 2000 tallet. (Usikkert årstall, før nåværende eier kjøpte).
Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Vurdering av avvik:

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

Rimlag, ikke mulig og kontrollere overflate.
Ujevn mønekam, ufagmessig montert.

Konsekvens/tiltak

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

Lokale utbedringer.

Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt stål.
Heldekkende pipebeslag over tak.
Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.
Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Ingen snøfangere montert.
Rust på pipehatt.
Ikke tilstrekkelig stigebrunn til pipe.
Taknedløp med utkast.

Konsekvens/tiltak

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

Montere snøfangere for sikkerhet.
Utbedre stigebrunn.

Veggkonstruksjon

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

Opplyses om at det er lokalt skiftet kledning i nedre del.
Sist malt i 2022.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

På befaringen var det rim på kledningen med synlig avtinet stenderverk og spikerslag. Dette skyldes varmetransport gjennom veggen. Utvendige omramningsbord er satt helt ned på beslag rundt vinduer, reduserer levetiden. Påkjent kledning mot beslag til altan i gavlvegg. Lite område under terrasse med blottlagt veggpapp, oppfuktet. Løse bord opp mot takkasser.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Lokale utbedringer og vedlikehold.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Det er to stykk kaldtaks konstruksjoner i saltaksform, oppført med plassbygde sperrer/ sperrebukker. Isolert i undergurter mot 1. etasje. Undertak av bord. Adkomst til kaldloft via luke uten stige på stue og bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

En del fuktmerker på sperrer og undertak/ tro. Ingen til lite lufting langs raft, øker faren for kondensering. Rim på taktro. Piggmålinger viser over 24 %, fuktig trevirke. Uryddig isolering. Spor etter mus. Utsatt musegift på kryploftet. Rim på kledning i gavl, utslag ved fuktsøk. Manglende vindsperre i gavler. Svertesopp/ misfarging på undertak ned mot raft. Ingen plast i himling. Noe påkjente raftkasser, løse kassebord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser og tiltak må påregnes. Anbefales og sette inn isolerte loftsluker, varmetap gjennom luker.

TG 2 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmer, med 2- lags isolerglass stemplet 1978- 1985- 1988.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.

Det er registrert fuktmerker/malingsavkallinger i vinduskarmer. Vinduer i kjeller ligger tett ned mot terreng, utsatt utforming. TV kabel boret gjennom ramme til et vindu i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.
- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.

Lokale utbedringer.

TG 2 Dører

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass fra 70- tallet på stue. Eldre, utadslående dør i kjeller uten glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dørene har en del hakk og sår, med brukslitasjer.
Dørene tar i karm/terskel og har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utskiftning/vedlikehold.

1 TG 1 Dører - 2

Utdslående ytterdør fra 2021, døren har integrert 2-lags glass.

1 TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygd inngangsparti som opplyses og være fra 2022.
Spaltegulv av terrassebord over et bjelkelag, plassbygd trapp.
Liggende kledning på vegger.

Utvendig kjellernedgang med støttemur og plassbygd trapp i 2022.
Overbygd.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Altan fundamentert med jordspyd og trevirke, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.
Rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Det er dels store skjevheter i fundamenter.
Fremstår ufagmessig oppført.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.

INNENDIG

1 TG 2 Overflater

Gulv: Laminat og belegg.
Vegger: MDF-plater, våtromsplater, malt panel og panel.
Himlinger: Malt panel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normale alders og brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid.
Det er knirk i gulv/ laminat.
Skjevheter i overflater.
Ikke slutført i alle rom, mangler listverk og avslutninger.
Flere løse lister.
Løse gulvbelegg.
Lappet sammen laminatgulv i kjeller ved trapp.
Laminat ligger ikke tilstrekkelig inn under lister alle steder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og utbedringer.

Tilstandsrapport

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Gulv på grunn i kjeller. (Se eget punkt).

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Største avvik målt i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Estimat gjelder kun enkel oppretting i enkelte rom, videre tiltak utover dette er ikke hensyntatt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinspipe.
Sotluke er plassert i kjeller.
Boligen har installert en vedovn på stue, opplyst fra 2021.

Vurdering av avvik:

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

Løst røykrør inn i pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Feste røykrøret.

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Innvendig bruk av utforede vegger.
Det er registrert oppforet gulv i deler av kjeller.
Ukjent oppbygging under oppføring og valgt oppbyggingsmetode eller tilstand er ikke kjent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Utforede og kledd yttervegger i kjellere og oppforet gulv er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.
Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 21 %.

Dette betraktes som fuktig trevirke.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

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

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %)

Reg. bruk av svartpapp mellom grunnmur og utforing.

Dette var normalt før i tiden, men ikke anbefalt metode i dag grunnet økt fare for kondensering i sjiktet.

Merkbar lukt av innestengt fukt via hull i oppforet gulv ved trapp.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.
Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Tilstandsgrad settes iht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak mot fukt.
Nærmere undersøkelser.

Innvendige trapper

Bratt svingtrapp til kjeller fra kjøkken.

Vurdering av avvik:

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

Bratt og trang trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Redusere avstand mellom opptrinn.

Innvendige dører

Innvendige dører er i all hovedsak fra byggeåret/ eldre dato, av malte finerdører og sponfyllingsdører.

Tilpasset dør i kjeller mot tilbygd del.

Nyere dør i hvit utførelse til soverom i 1. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt hakk, sår og brukslitasjer på innerdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold.

VÅTROM

KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet i kjeller er av eldre dato, lagt våtromsplater på utside av eldre vegger/overflater.

Rommet har gulv uten gulvvarme.

Oppvarming via panelovn på vegg.

Gulv er belagt med beleg, vegger har våtromsplater og himling har malt panel.

Innredet med et gulvmontert wc, dusjhjørne med dusjdører, servantinnredning og uttak til vaskemaskin.

Ingen avtrekk eller tilluft.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Ufagmessig utførelse på våtromsplater, åpninger med utette områder.

Synlig eldre plater ned mot gulv under våtromsplater.

Avgrenset sluk fra øvrig gulv.

Ingen avtrekk.

Ikke brukt godkjente lister i sammenføyning av plater.

Utsatt utførelse på veggplater og overgang mot gulv på en kasse i våtsone.

Utslag ved fuktsøk på gulv, høye utslag rundt sluk og nedre del av veggplater i dusj.

Konsekvens/tiltak

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

Stor fare for skjulte skader.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

KJELLER > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i våtsonen.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Plast i vegg bak plater.

Se øvrige opplysninger fra badet.

Estimat er innlagt i samlepunkt for badet.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

1. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.

Badet i 1. etasje er av eldre dato.

Rommet har gulv uten gulvvarme.

Oppvarming via panelovn på vegg.

Gulv er belagt med belegg, vegger har plater og himling har malt panel.

Åpnet opp baderommet mot tilstøtende rom, laminat på gulv i denne delen og MDF plater på vegger.

Innredet med et gulvmontert wc, bereder, dusjkabinett og en servantinnredning.

Ingen avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:

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

Ikke tett våtrom.

Åpent i gulv ved wc og rørgjennomføring.

Knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

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

Alder og byggemåte øker faren for skjulte skader.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

1. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale fuktforhold.

Utført fra soverom.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i 1. etasje er opplyst fra ca. 2012.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.

Benkeplater med en underlimt vask.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og et kjøleskap.

Integrert stekeovn og koketopp.

Tilstandsrapport

Årstall: 2012

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Ikke montert komfyrvakt, krav da dette kjøkkenet ble montert.

Alders og brukslitasjer etter daglig bruk over 12-13 år. Skade med sår/ hakk i enkelte fronter. Front til høyskap ved komfyr tar i komfyr.

Skade/ sprekk i koketopp.

Ikke forseglet mellom benkeplater og vegg.

Skader i veggplater rundt avtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Komfyrvakt bør monteres.

Lokale utbedringer og vedlikehold.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

Rens må påregnes.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

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

Innvendig stoppekran 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.

Synlige vannledninger og hovedinntak ligger i en uisolert kasse i kjeller. Fare for frost/kondensering.

Eldre vann og avløp til tidligere wc er forblendet og ligger synlig til ved himling i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Kontroll av rørlegger, som utfører nødvendige tiltak.

Ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

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

Mangler lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

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

Etablere lufting.

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmesentral

Luft til luft varmepumpe etablert i kjeller.

Opplyst service utført i 2023.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Opplyst lite effekt på pumpen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Skifte pumpen.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert på badet i 1. etasje, denne rommer 194 liter og er fra 2001.

Årstall: 2001

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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 er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- 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 på stue.

Skapet inneholder automatsikringer og måler.

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?
Ja Under nåværende eier sitt eie.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

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

Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

6. Har det vært brann, brannpill eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Ja

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Ja

10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Nei

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

Ja Anlegget bør kontrolleres.

Alle løse ledninger må festes.

Generell kommentar

Estimatet gjelder kontroll og utbedringer av løse ledninger.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Branntekniske forhold

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Ikke funksjonstestet.

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er trolig fra byggeåret eller av eldre dato.

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 observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

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

Løs grunnmursplast, ikke montert klemlist.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak for redrenering rundt boligen kan ikke utelukkes.
- 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.

Montere klemlist.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong/ sparmur og lettklinker.

Trolig støpte fundamenter.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Opplyses ved salg i 2004-05 om et det er utført tiltak på opprinnelig grunnmur, med etablering av tilleggsmur mot deler etter skader og setningsproblematikk.

Grunnmur er i all hovedsak skjult bak innvendig utforing og utvendig terreng og fullstendig kontroll er ikke mulig.

Alder på ca. 77 år er oppnådd på opprinnelige murer.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Løpende vedlikehold.

TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Dette er ikke opprettholdt alle steder.

Eiendommen ligger i et Aktsomhetsområde for kvikkleireskred iht. NVE sitt kartdatablad.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Tilstandsrapport

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:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befaring.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Bygninger på eiendommen

Bod ved gårds plass



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent- Ingen Ferdigattest

Standard

Vedlikehold

Bemerkes om at boden 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.

Beskrivelse

Enkel bod.

yttervegger av trevirke, kledd med villmarkspanel.

Enkelt fundamentert på jordspyd.

Saltak tekket med plater, undertak av presenning.

Adkomst via en plassbygd dør.

Mye lagret inne i boden, ikke kontrollert.

Bod i hage



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent- Ingen Ferdigattest

Standard

Vedlikehold

Bemerkes om at boden 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.

Beskrivelse

Enkel bod.

Yttervegger av trevirke/ prekutt.

Satt direkte på terreng med treklosser.

Saltak, tekket med plater.

Adkomst via enkle dører, tilbygd et lite vedskjul i bakre del.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

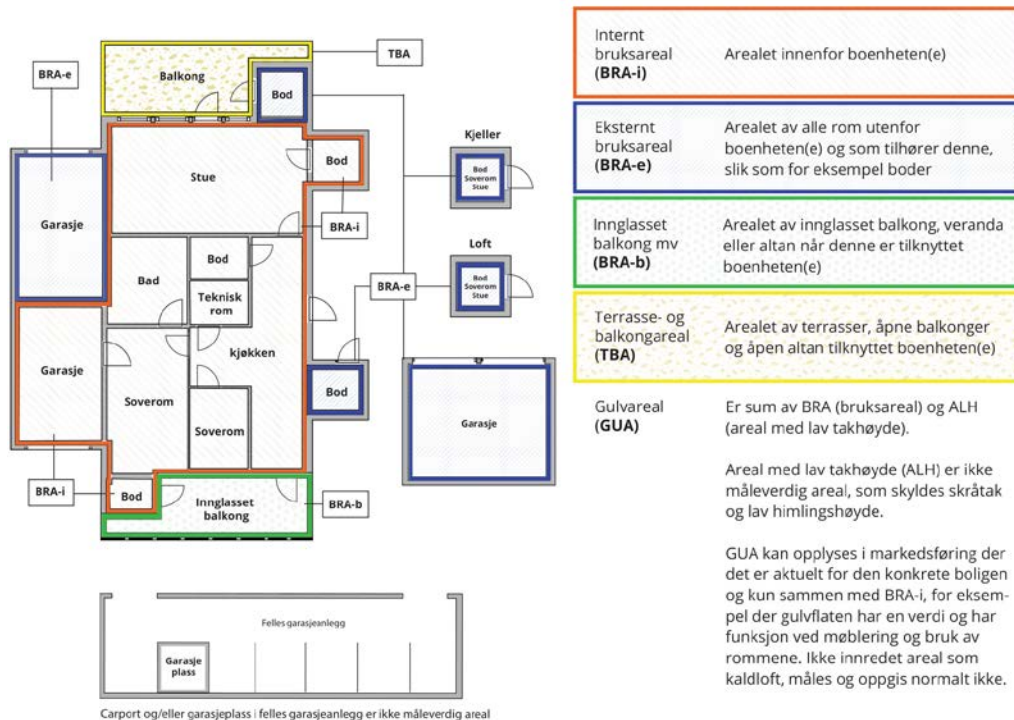
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	70			70	47
Kjeller	61			61	3
SUM	131				50
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Kjøkken , Bad , Stue , Vindfang , Soverom		
Kjeller	Bad , Stue , Gang , Hobbyrom , Hobbyrom 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er større avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens utførelse.

Gjelder planløsning i begge etasjer, samt fasade.

Kjøper påtar seg risikoen for både fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

Rommene er benevnt iht. bruken ved befarng.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Se egenerklæringen

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer i hobbyrom tilfredsstiller ikke kravet til rømning og lysinnslipp.

Himlingshøyder ned mot 1,9 meter.

Det er ytterdør ut til en overbygd kjellertrapp fra kjelleren.

Bod ved gårdsplass

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		11		11	
SUM		11			
SUM BRA	11				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

Bod i hage

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		6		6	
SUM		6			
SUM BRA	6				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod	

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	131	0
Bod ved gårdsplass	0	11
Bod i hage	0	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.11.2024	Stian Hallan Iversen	Takstingeniør
	Ann-Mari Sandnesmo Guin	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	188	112		0	520.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Fergeland 130

Hjemmelshaver

Guin Ann-Mari Sandnesmo

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende landlig til på Fergeland.

Ca. 3-4 km. til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende spredt bebyggelse og bygder.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
460 000	2005

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	16.12.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	28.11.2024	Dato for kontroll. Avvik mellom byggemeldte tegninger og dagens utførelse.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	28.11.2024	Uthus i hage, dette er satt opp på et annet Gnr og Bnr. Opplyst av selger om at det foreligger en muntlig avtale om dette. Kjøper gjøres oppmerksom på at dette kan bli pålagt fjernet.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.11.2024		Finnes ikke		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 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 dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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/MH5148>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240287	
Selger 1 navn	
Ann-Mari Sandnesmo Guin	
Gateadresse	
Fergeland 130	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7716
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	20
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708240287

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Vi satte opp nye veggplater nede. Satte opp ny baderomsinnredning ca 2011 På badet oppe tok vi ned en skillevegg. Ca 2011

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

En skjevhet på gulv på flere plasser, f.eks kjøkken og stue

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus og veps kan forekomme

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Flytting av sikringsskap, nytt EI anlegg ca 2011/ 2012 Utbygget 2022

Arbeid utført av

E nor og Rune Rakvåg

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kontroll i 2024

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Hallgeir Sagmo satte opp nytt inngangsparti og kjellermedgangen. Han ordnet med murer Verandaen på nedsiden av huset er oppsatt av ufaglært.

Arbeid utført av

Hallgeir sagmo

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tomten nedenfor er solgt til næring, som kan medføre endringer av bruken av dens omgivelser. Rune Opdahl

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Har levert inn ferdigattest til kommunen i mars/ April. Blir purret på.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Vi fikk sette opp bod på nabo eiendommen. Da var kommunen eier. Nå solgt til Rune Opdahl

Document reference: 1708240287

Tilleggs kommentar

Mangler lufting i avløpsanlegget.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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



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



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



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708240287

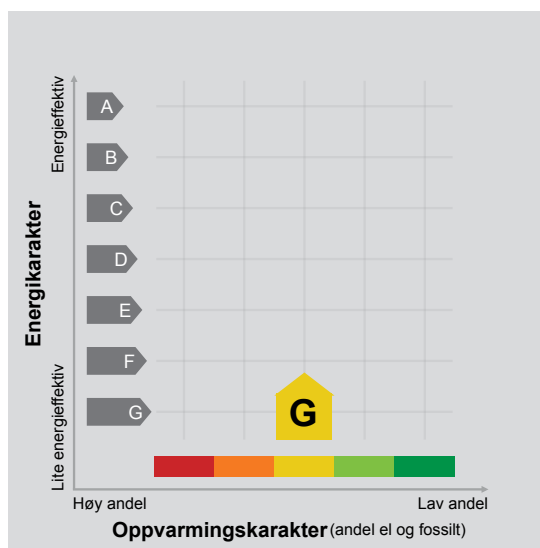
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ann Mari Guin	01ecf75a77cb6c2c96d03f78 579bd881e7537d91	15.12.2024 20:33:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240287

- 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	Fergeland 130
Postnummer	7716
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	188
Bruksnummer	112
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	184976439
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-55330
Dato	28.11.2024
Innmeldt av	STIAN HALLAN IVERSEN



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

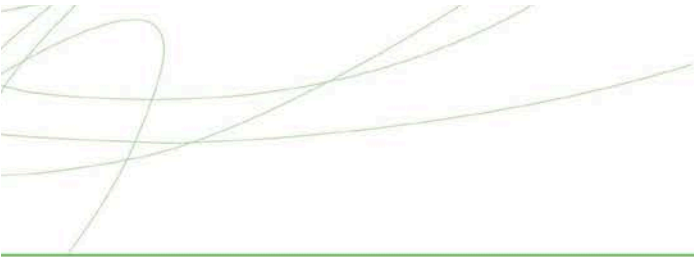
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

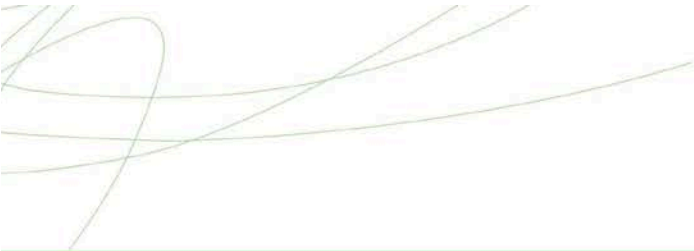
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montering tetningslister
- Bruk varmtvann fornuftig

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

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



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 1947
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 131
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

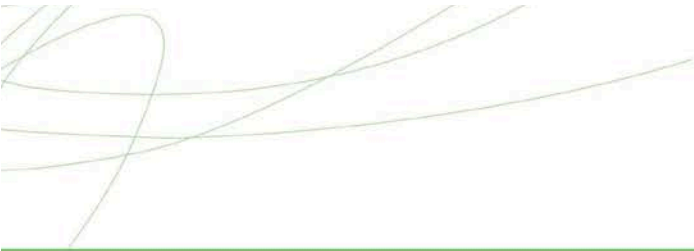
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 4: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisoleres fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 5: 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 12: 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 13: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tethningslister 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 14: 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 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: 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.

Nabolagsprofil

Fergeland 130 - Nabolaget Svedjan - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Midjo Linje 733	22 min 1.6 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	6 min 3.2 km
Namsos lufthavn	1 t 10 min
Trondheim Værnes	1 t 23 min

Skoler

Byafossen skole (1-7 kl.) 111 elever, 6 klasser	4 min 3.1 km
Steinkjer skole (1-7 kl.) 345 elever, 23 klasser	6 min 3.3 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 114 elever, 8 klasser	7 min 4.4 km
Egge barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 20 klasser	7 min 5.1 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	4 min 2.5 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	4 min 2.5 km
Mære landbruksskole 165 elever	16 min 15.4 km

«Nært, grønt og fritt»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

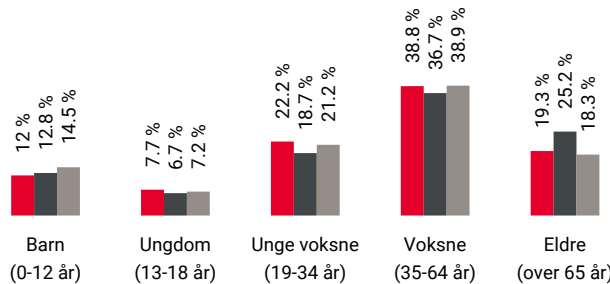
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Svedjan	697	362
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	3 min 2.1 km
Byafossen barnehage (0-5 år) 56 barn	4 min 3.1 km
Skjefte barnehage (1-5 år) 40 barn	5 min 3.2 km

Dagligvare

Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	3 min 2.1 km
Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	3 min 2.4 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100



Gateparkering
Lett 83/100

Sport

- 

Tranamarka ballbane
Fotball

13 min 
1 km
- 

Fagerheim skole
Aktivitetshall, ballspill, fotball

2 min 
2.1 km
- 

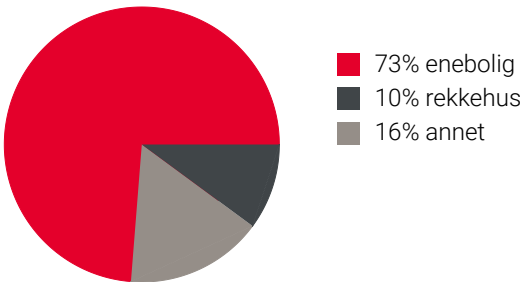
Motus Treningssenter

6 min 
- 

3T-Steinkjer

7 min 

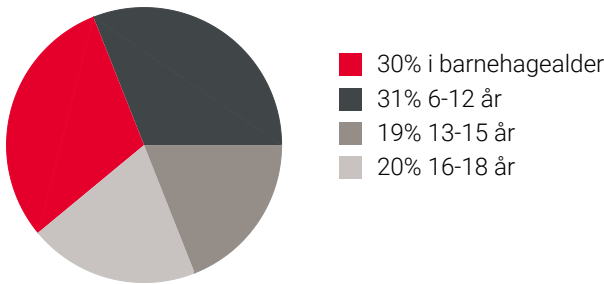
Boligmasse



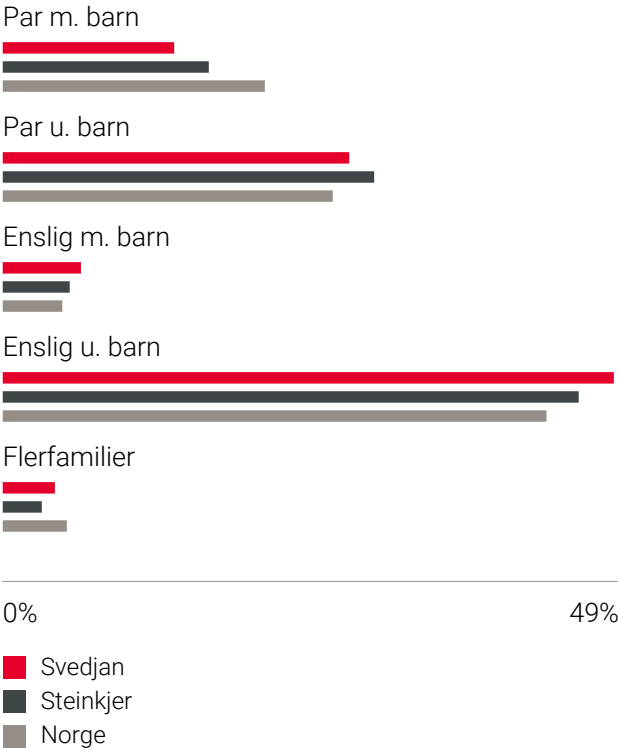
Varer/Tjenester

-  Dampsaga Senter 6 min 
-  Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

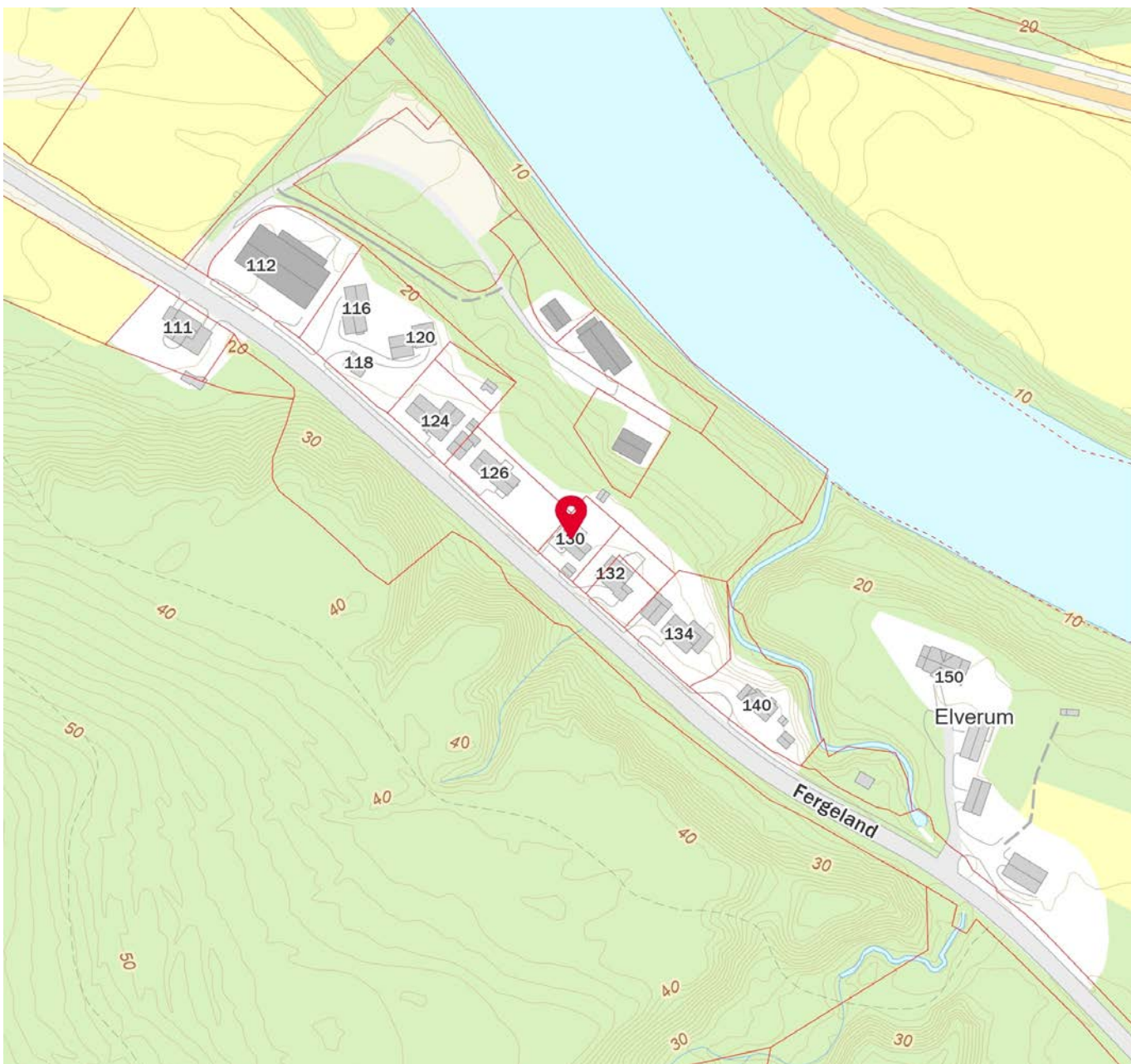


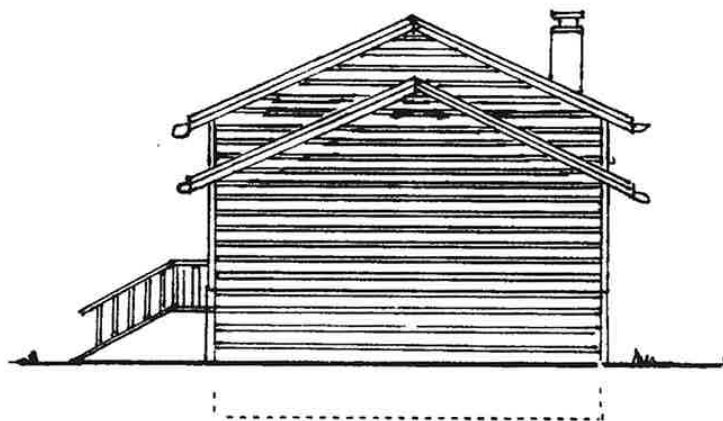
Familiesammensetning



Sivilstand

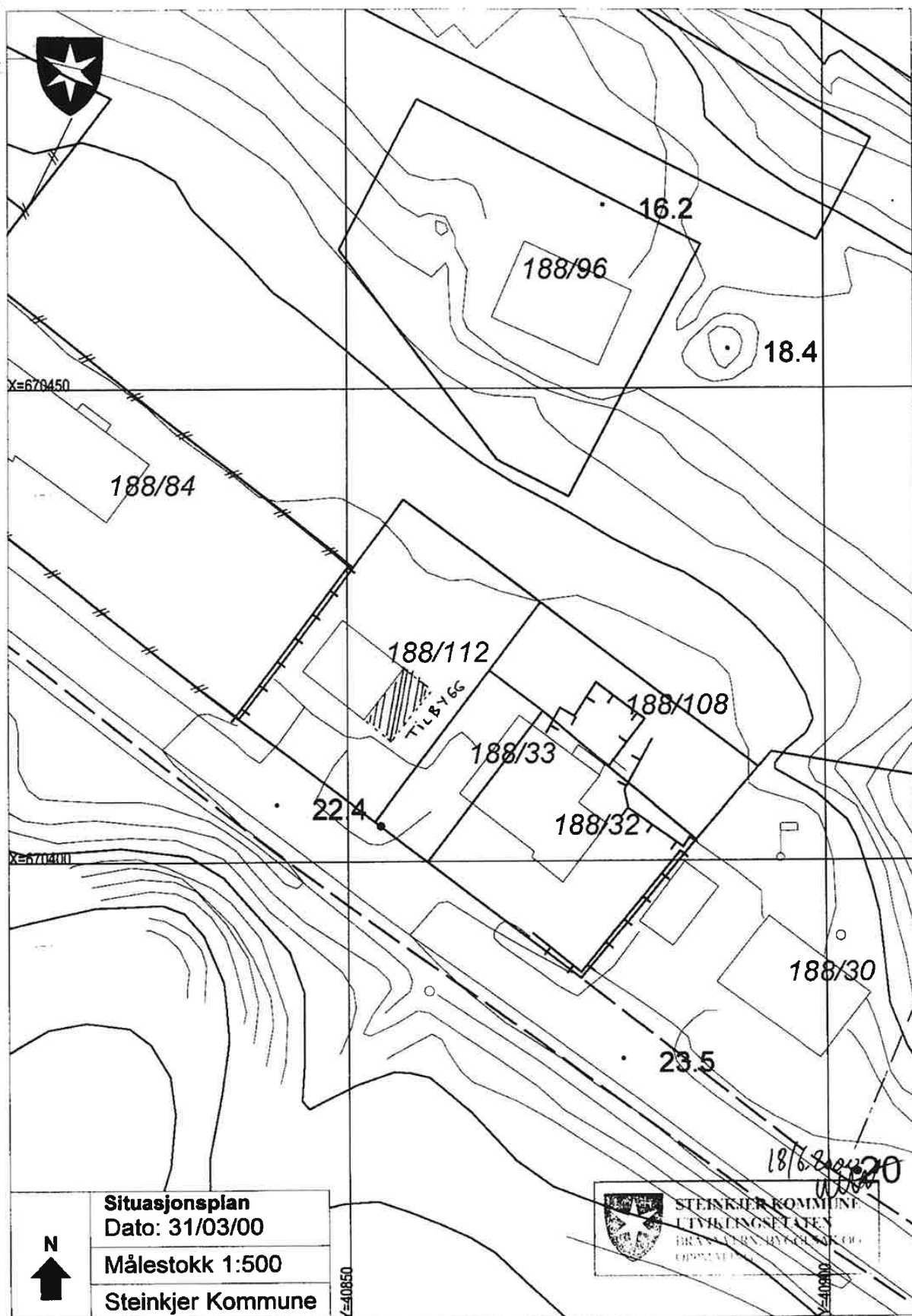
		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

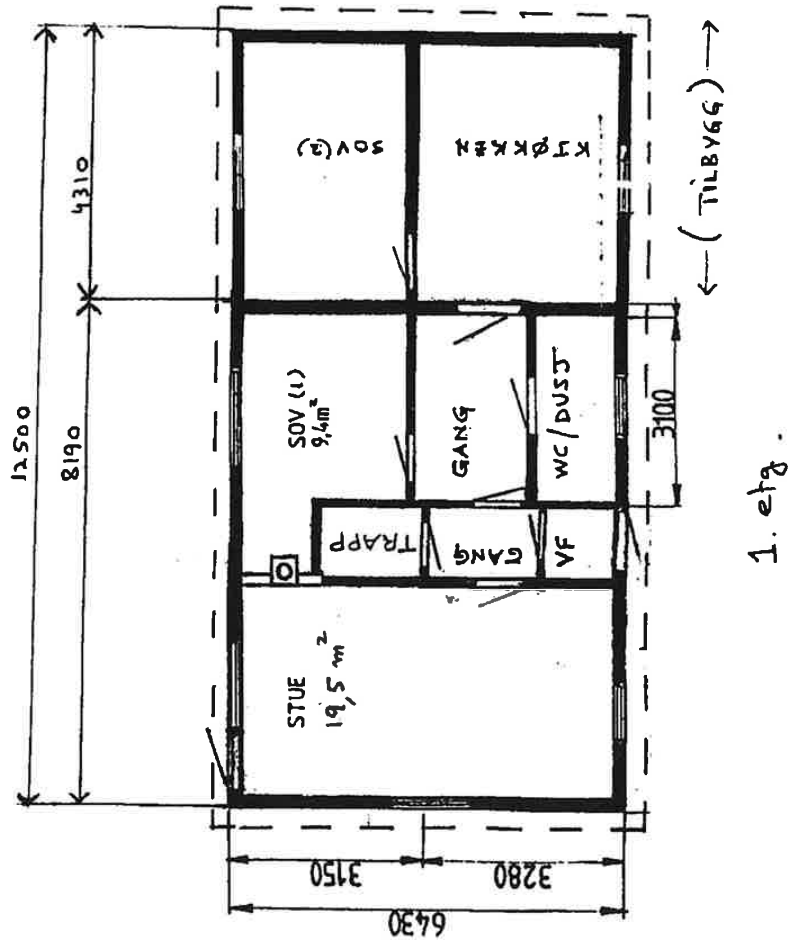


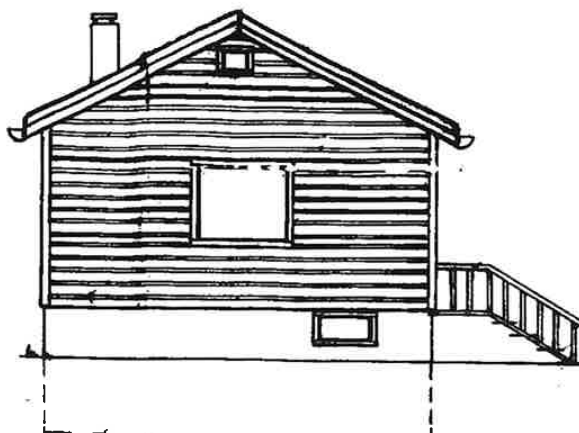


FASADE ØST

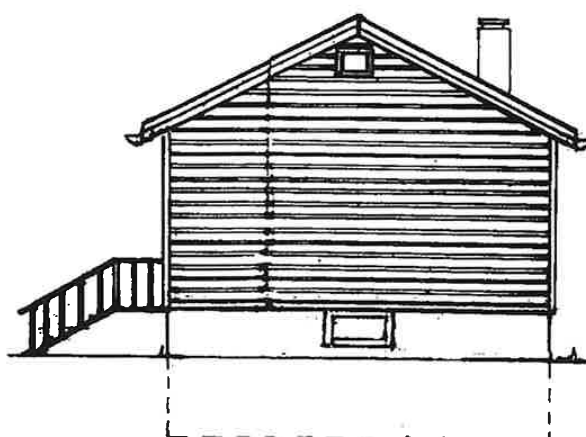
11.11.96 OG





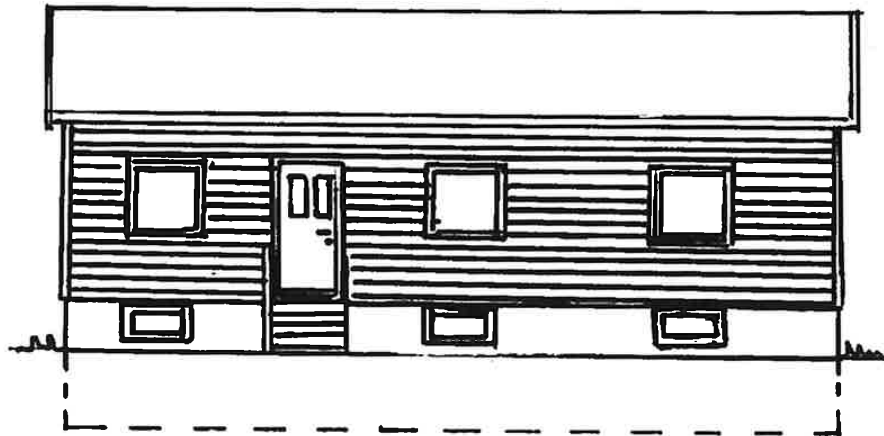


FASADE VEST

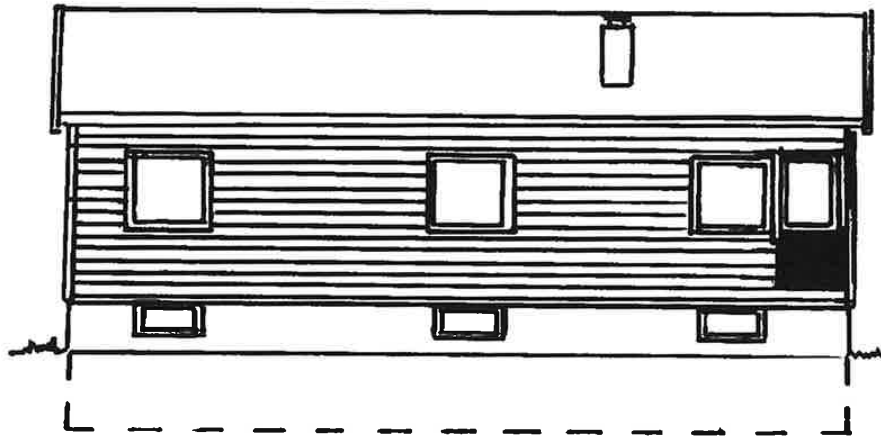


FASADE ÖST





FASADE SÖR

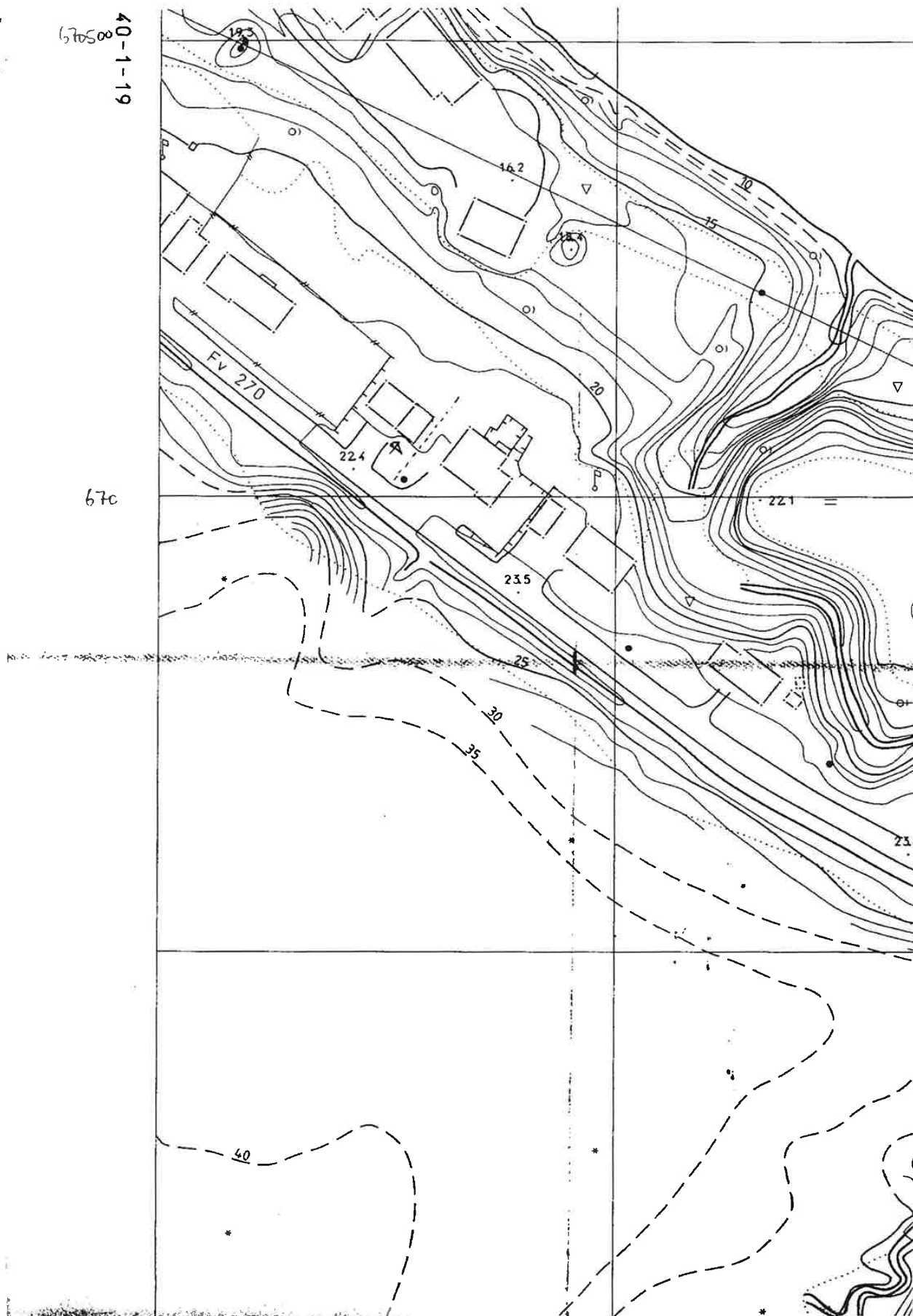


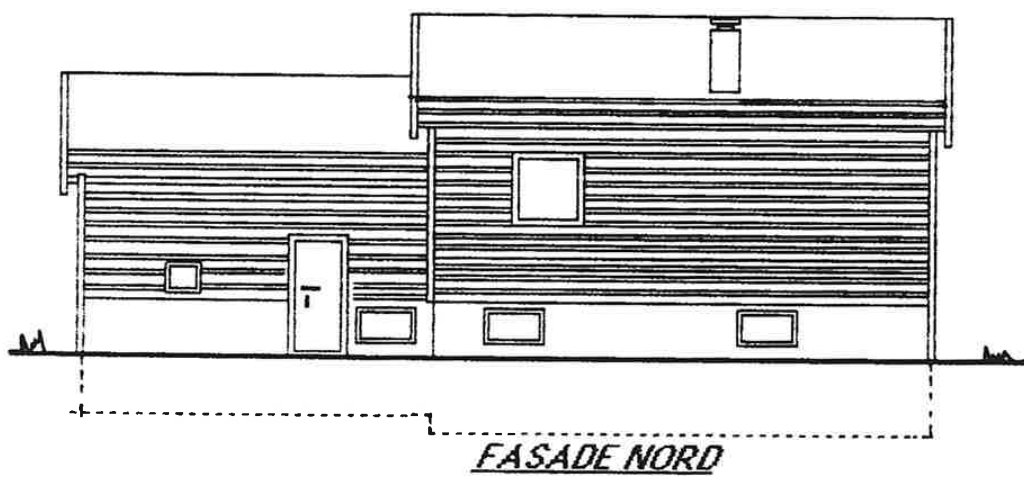
FASADE NORD



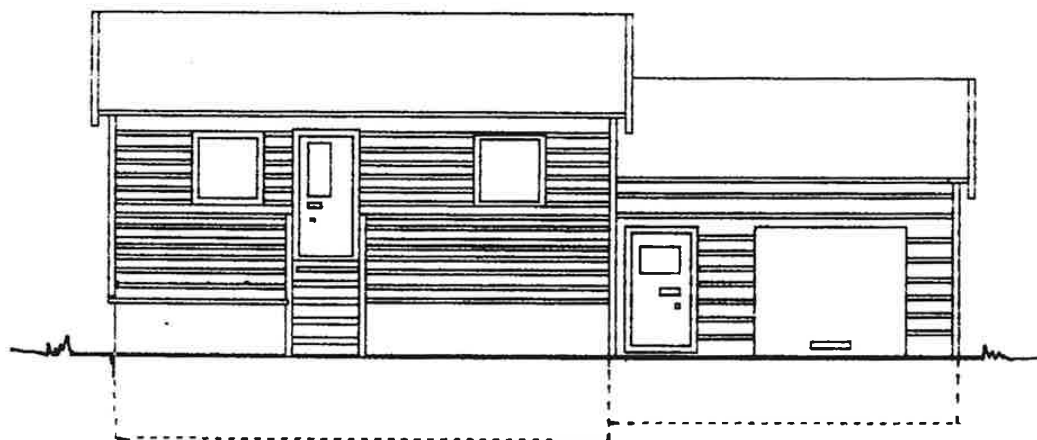
670500
40-1-19

67c





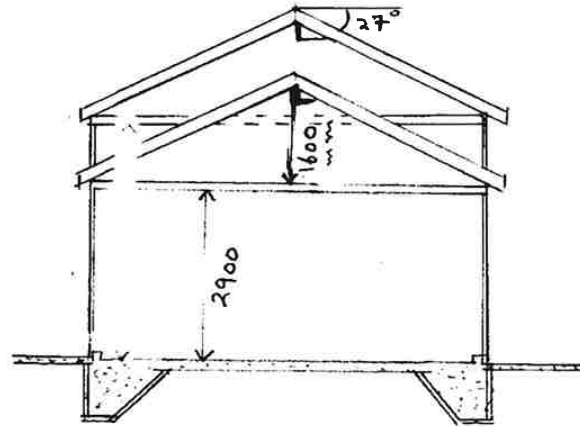
11. 11. 96 OG



FASADE SØR

11.11.96

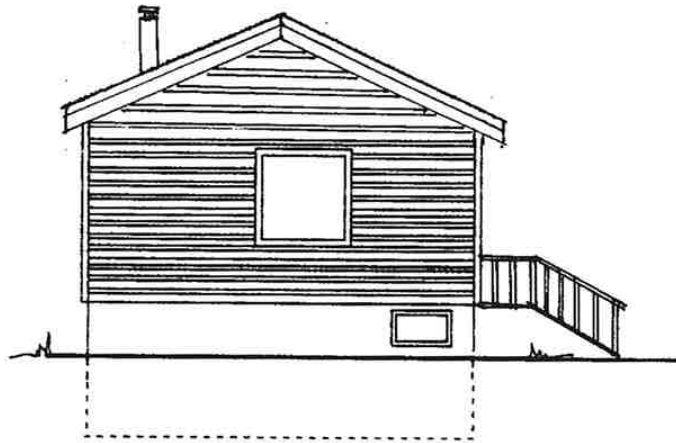
OG



SNITT

11.11.96

OG



FASADE VEST (som far)



Ann-Mari Sandnesmo Guin
Fergeland 130
7716 Steinkjer

Vår ref.:
2025/2455-24394/2025/KETVER2

Deres ref.:

Dato:
15.04.2025

Tillatelse til bruksendring fra hobbyrom til soverom i kjeller - Fergeland 130 - 188/112

Bygningsmyndigheten har mottatt søknad om tillatelse til bruksendring av bod til soverom i kjeller, den 27.03.2025. Søknaden er supplert med ekstra dokumentasjon i epost datert 14.04.2025.

Vedtak

Bygningsmyndigheten i Steinkjer kommune gir tillatelse til bruksendring av bod i kjeller til varig opphold - soverom på eiendommen Fergeland 130, 7716 Steinkjer, gnr. 188, bnr. 112. Saksopplysninger som fremgår i søknaden, er lagt til grunn for tillatelsen.

For behandling etter plan og bygningsloven skal dere betale gebyr for kommunens saksbehandling. Gebyret er beregnet til kr 7180,00.

Hjemmel for vedtaket

Plan- og bygningsloven § 20-4 (søknad uten ansvar). Gebyr pbl. § 33-1, jf. kommunens forskrift om gebyr for byggesaker m.m. vedtatt av Steinkjer kommunestyre.

Orientering om klageadgang

Vedtaket kan påklages i henhold til reglene i forvaltningsloven kapittel VI. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretning om vedtaket kom frem. Det må fremgå hva det klages over og klagen må begrunnes. Klagen sendes til kommunen.

Saksopplysninger:

Tiltak

Det søkes om bruksendring av opprinnelig bod i kjelleretasje til soverom. Boden/soverommet har en takhøyde på 210cm og har rømning via takoverbygd utvendig rettløpstrapp direkte ut til det fri, samt spindeltrapp fra gang opp til hovedetasje.

Arealoppgave

Nytt bruksareal som endres fra tilleggsdel til hoveddel: 20 kvm
Bebygd areal: uendret.

Infrastruktur

Ingen endringer i eksisterende infrastruktur.

Plansituasjon

Gjeldende plan for området er reguleringsplan for Nesvold med planformål boligbebyggelse.

Nabovarsling

Det er ikke gitt nabovarsel til nærliggende eiendommer. Tiltaket vil i liten grad berøre interessene til nærliggende eiendommer. Nabovarsel kan dermed unnlates jf. plan- og bygningsloven § 21-3 andre ledd.

Dokumenter som ligger til grunn for vedtaket

1 Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett**2 Plantegning - kjeller - Fergeland 130****3 Plantegning - kjeller ny - Fergeland 130****4 Søknad om tillatelse til bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel****5 Bygningsrapport****6 Følgebrev - e-post****Bygningsmyndighetens vurderinger:**

Fremlagt dokumentasjon er vurdert som tilstrekkelig til å behandle saken.

Saken behandles etter byggesaksforskriften (SAK10) §2-1 Varig og tidsbestemt bruksendring. En varig og tidsbestemt bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel eller omvendt innenfor en bruksenhet er tiltak som krever søknad og tillatelse, og som kan forestås av tiltakshaver. Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området.

Ut fra dokumentasjon vurderer bygningsmyndigheten søknaden til å kunne innvilges.

Naturmangfoldloven §§ 8-12

Tiltaket er sjekket opp mot kartgrunnlag og databaser som omhandler arter, naturmiljø eller biologisk mangfold. Vi kan ikke se at tiltaket vil påvirke eller komme i konflikt med naturmangfoldet.

Hensynet til naturmangfoldloven er vurdert å være ivaretatt.

Kulturminneloven

Etter søk i temakart finner vi ikke registrerte kulturminner innen en sone på 100 m fra tiltaket.

Gebyr

Størrelse gebyr er vurdert etter prinsipp om selvkost og gjennomsnittlig tidsbruk for denne type sak. Jf. kommunens gebyrregulativ for 2025:

Type	Antall	Sats (kroner)	Beløp (kroner)
8.1 Bruksendring, vesentlig utvidelse eller endring	1	7180,00	7180,00

Til sammen kroner 7180,00.

Faktura blir ettersendt.

Andre opplysninger:

- ✓ Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift TEK17. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.
- ✓ Tillatelsen opphører hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år el. hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år (jf. pbl. § 21-9).
- ✓ Alle søknadspliktige tiltak skal avsluttes med ferdigattest. Du må sende inn søknad om ferdigattest til kommunen når tiltaket er ferdig. Til opplysning skal tiltaket ikke tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt.

Matrikkelføring:

Opplysninger om det godkjente tiltaket fører vi inn i matrikkelen (det offisielle eiendomsregisteret).
Med hilsen

Simen Nygaard
enhetsleder

Ketil Verdal
rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.

Kopi til:

Takts Midt AS

Nordgata 17

7650

VERDAL

**STEINKJER KOMMUNE**

TEKNISK ETAT

BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Shah Nawaz
Fergeland

7700 STEINKJER

Vår ref.
9603240/L42/OGReg.nr.
96018409Dato
11.11.96**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A PÅ
EIENDOMMEN GNR. 188, BNR. 112**

Det vises til melding vedrørende tilbygg til bolig mottatt av bygnings- og oppmålingsavdelingen den 24.10.96 med reviderte tegninger mottatt 11.11.96.

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

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

./.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 840,-.
Jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag.

./.

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

Saken refereres i førstkommende møte i hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Hallgrim Bremset
bygnings- og oppmålingssjef
Oddvar Govasmark
avd.ing.

Vedlegg.

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJERPostadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJERTelefon: 74169000
Telefax: 74145534
Org.nr.: 840 029 212 MVA

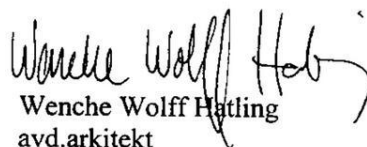
Saken refereres i førstkommende møte i Hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen



Geir Gilde

bygnings- og oppmålingssjef



Wenche Wolff Hatling
avd.arkitekt

Vedlegg: Fakturagrunnlag/gioblankett, samt kopi av godkjente tegninger.



STEINKJER KOMMUNE
Utviklingsetaten
Brannvern, byggesak og oppmåling

Beenish Nawaz
Mossevegen 260

1615 FREDRIKSTAD

Vår ref:
00/02346-4/WWH

Arkiv
188/112

Deres ref:

Dato:
18.06.00

Godkjent melding om tilbygg til enebolig

Gnr.: 188	Bnr.: 112	Fnr.:	Snr.:	Adresse: Fergeland, 7718 STEINKJER
Tiltakshaver: Beenish Nawaz				
Tiltakets art: Mindre byggarb., bolig		Bruksareal i m ² 27,7		Byggets art: Enebolig

Det vises til melding om tilbygg til enebolig, mottatt 08.05.2000 av bygnings- og oppmålingsavdelingen. Naboerklæring vedrørende tilbyggets avstand til felles nabogrense ble mottatt 05.06.2000, underskrevet av Siv Bente Hellem.

Bygningsmyndigheten har ingen merknader til det arbeidet som er meldt.

Meldingen er behandlet i samsvar med reglene i plan- og bygningslovens § 86A.

Øvrige opplysninger:

Naboer/gjenboere har ingen merknader til tiltaket, jfr. meldingens vedlagte nabovarsel.

Tiltaket skal gjennomføres i samsvar med reglene i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift. Tiltakshaver er selv ansvarlig for riktig prosjektering og utførelse av tiltaket.

For behandling av meldingen skal det betales saksbehandlingsgebyr jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte giroblankett.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 188

Bnr: 112

Adresse: Fergeland 130

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	4 492,50	Basert på reg. bruksareal	150 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	6 051,00	Basert på reg. bruksareal	150 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 000,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva.	Kr. 16 362,50		
	25% mva.	Kr. 4 090,63		
	SUM inkl. mva.	20 453,13		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	4 520,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år	Kr. 24 973,13		

Vannmålerstand pr 01.01.2024:

0 m3

Totalt utfakt. forskudd 2024:

0 m3



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 21.11.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8151814
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 188
Bruksnr: 112

Adresse: Fergeland 130, 7716 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	07.06.24	Feiehyppighet:	Kategori 1, høy sotdannelse
Siste tilsyn:	18.11.24	Neste tilsyn:	2029

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Dovre Tai 35 på stua i 1.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.-.

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

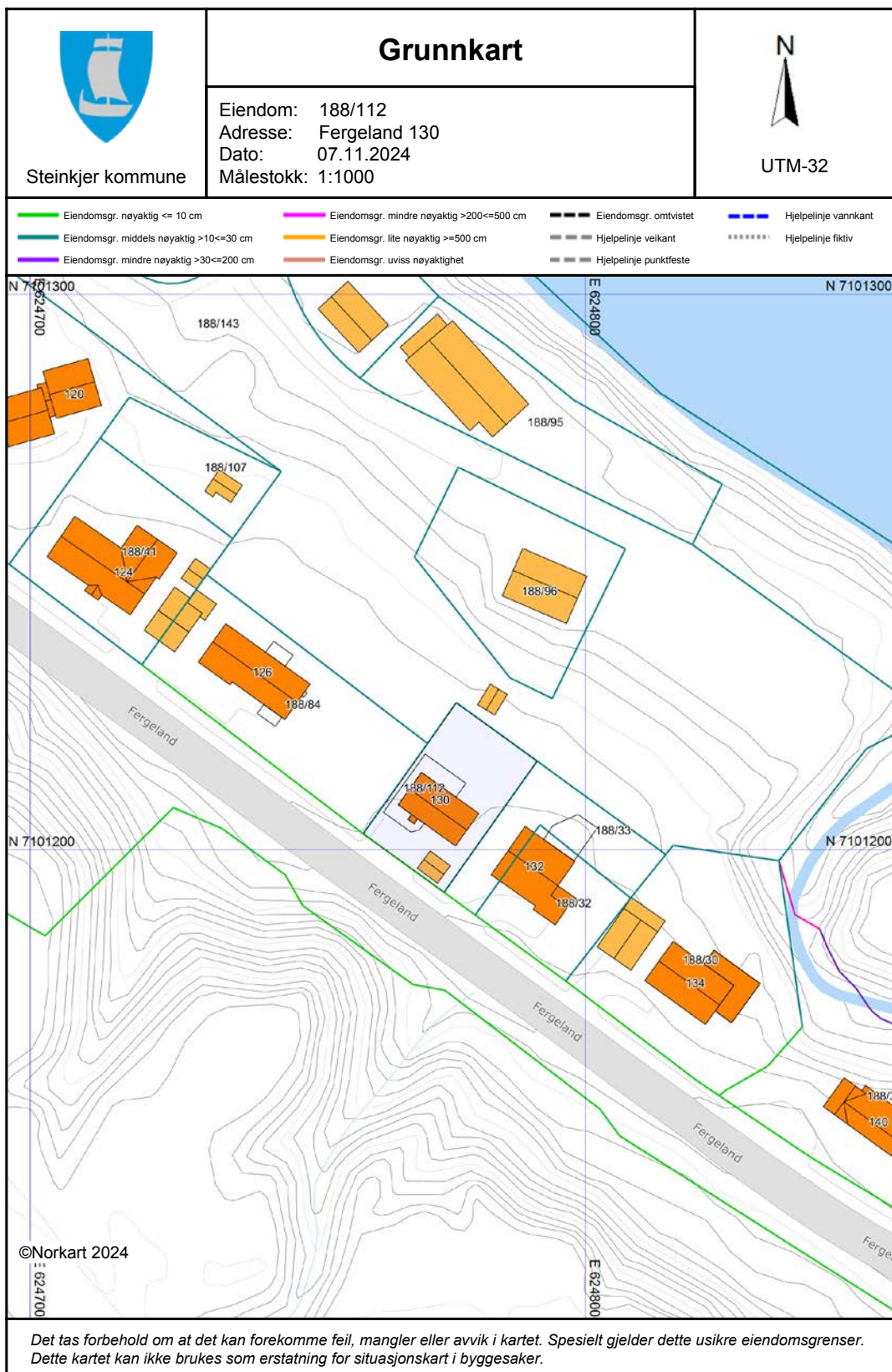
1. Pulverapparatet er fra 1999, og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slökkemiddel i hver boenhet. 1 etasje
2. Ildsted, Vedovn, Stue. Løs røykrørsinnføring. Dette kan føre til utetthet ved røykrøret og sot kan komme inn ved feiing. Denne bør mures fast.

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

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS





Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Faresone grense
-  Faresone - Ras- og skredfare
-  Båndlegging etter andre lover - nåværende
-  Detaljeringgrense
-  Detaljeringssone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 07.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	188	Bruksnr.	112	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Fergeland 130, 7716 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☒ Kommunedelplaner

☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	521 m ²	
	KPHensynsonenavn	H740_1	
	KPBåndlegging	Båndlegging etter andre lover	
Delarealer	Delareal	36 m ²	
	KPHensynsonenavn	2016008	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
Delarealer	Delareal	484 m ²	
	KPHensynsonenavn	1702199	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042016008
Navn	Fergeland veg
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	15.11.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1304/2016008_bestemmelser.PDF
Delarealer	Delareal 36 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B8
	Delareal 36 m ² Bestemmelsesområde midlertidig bygge- og anleggsområde (utgått)
Id	50041702199
Navn	Nesvold
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.09.1986
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/400/1702199_best.pdf

Dato: 12.06.2017
Saksnr/løpenr: 2016/3609
Klassering: L13

DETALJREGULERINGSPLAN FOR FERGELAND VEG. REGULERINGSBESTEMMELSER VEDTATT 15.11.2017

Forslagsstiller: Steinkjer kommune
Utarbeidet av: Norconsult AS
Planforslagets dato: 12.06.2017
Nasjonal planid: 1702-2016008

Saksbehandling:
1.gang formannskapet 22.06.2017
Offentlig ettersyn i perioden 27.06.2017 – 18.08.2017
2.gang formannskapet 02.11.2017
Kommunestyret, vedtak **15.11.2017**

Revisjoner:
Høringsversjon 12.06.2017
Oppdatert iht. vedtak 15.11.2017 22.11.2017

§ 1 GENERELT

§ 1.1 Planens avgrensning

Bestemmelsene gjelder for området innenfor angitt reguleringsgrense på det tilhørende plankartet.

Plankartet består av totalt fire kartutsnitt. Tre kartutsnitt langs Fergelandsvegen på grunnen og ett kartutsnitt med regulering av anlegg over grunnen (bru).

Innenfor angitt reguleringsgrense erstatter reguleringsplanen deler av følgende tidligere arealplaner:

- Reguleringsplan for Skjeftegrøpa, 1702119, vedtatt 1975.
- Fergeland – Boliger på del av gnr. 188/49, 1702315, vedtatt 2004.
- Nesvold, 1702199, vedtatt 1986.
- Kommunedelplan sentrum, 170200001, vedtatt 2009.

Planområdet utgjør totalt 80,4 daa.

§ 1.2 Planformål

Planområdet er regulert til følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg Pbl. § 12-5, pkt. 1

- Bebyggelse og anlegg (1001)
- Boligbebyggelse (1110)
- Lager (1350)
- Energianlegg (1510)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur Pbl. § 12-5, pkt. 2

- Kjøreveg (2011)
- Fortau (2012)
- Gang-/ sykkelveg (2015)
- Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Fellesavkjørsler (2011)

Landbruks-, Natur- og Friluftsområder samt reindrift Pbl. § 12-5, nr. 5

- Landbruks-, Natur- og Friluftsområder samt reindrift (5100)

Grønnstruktur Pbl. § 12-5, nr. 3

- Turveg (3031)
- Vegetasjonsskjerm (3060)

Hensynsoner Pbl. § 12-6

- Sikringssone – Frisiktsone (H140)
- Faresone - Høyspenningsanlegg (H370)

Bestemmelsesområde Pbl. § 12-7

- Anlegg og riggområde (91)

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

§ 2.1 Helse, miljø og sikkerhet

Prinsippene for universell utforming i plan- og bygningsloven og teknisk forskrift skal ligge til grunn for utforming av bebyggelse og anlegg innenfor planområdet.

Før det foretas inngrep i form av graving eller fylling, skal det avklares hvorvidt det foreligger jordforurensning i planområdet. Evt. grunnforurensning skal behandles iht. forurensningsloven.

For anleggsstøy fra anleggsarbeidene skal til enhver tid gjeldende bestemmelser, retningslinjer og forskrifter legges til grunn.

§ 2.2 Automatisk frede kulturminner

Dersom det ved arbeider i marken blir påtruffet automatisk fredete kulturminner, jfr. Kulturminneloven § 3, § 4 og § 14, må arbeidene straks stanses i den utstrekning de kan berøre kulturminnene.

Tiltakshaver står ansvarlig for at rette kulturminnemyndighet varsles umiddelbart, jf. lov om kulturminner § 8, 2. ledd. Vedkommende kulturminnemyndighet avgjør snarest mulig, og senest innen 3 uker, om arbeidene kan fortsette og vilkårene for det. Fristen kan under gitte forhold forlenges.

§ 2.3 Vegtrafikkstøy

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplanlegging (rundskriv T-1442/2016) legges til grunn for eventuelle nødvendige støytiltak mot vegtrafikkstøy ved gjennomføringen av reguleringsplanen.

Støyskjerm etableres som vist i plankartet. Ved etablering av støyskjerm skal det legges vekt på estetikk og kvalitet, samt at den konkrete utforming og utførelse av støytiltak må avklares gjennom byggesaksbehandling dersom tiltaket er søknadspliktig.

§ 2.4 Fremmede arter

Dersom det oppdages fremmede arter, skal det under anleggsarbeidet gjøres tiltak slik at disse ikke spres. Området skal før anleggsstart befares av kompetent personell for registrering av fremmede arter.

§ 2.5 Geoteknikk

Før utbygging av veg og fortau kan igangsettes, skal det gjennomføres geoteknisk prosjektering av tiltaket.

§ 3 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 3.1 Frittliggende småhusbebyggelse (B1) (1110)

§ 3.1.1 Bygningstyper

Det tillates oppført frittliggende enebolig med eventuell sekundærleilighet eller tomannsbolig, garasje og tilhørende anlegg.

§ 3.1.2 Tomteutnyttelse

Maksimalt tillatt bebygd areal er %-BYA = 30 %, inkl. nødvendig parkeringsareal. Utnytting beregnes som forholdet mellom bebygd areal (bolig, garasje, boder og bakkeparkering) og tomteareal.

§ 3.1.2 Utforming av bygninger

Bygninger skal ha sal- eller valmtak.

Maksimal tillatt mønehøyde for bolig er 8,0 meter målt over planert terreng.

For garasje/ carport er maksimalt tillatt gesimshøyde og mønehøyde 3,0 meter målt over planert terreng.

§ 3.1.3 Vurdering av skredfare

For nye byggetiltak innenfor område B1, skal det gjennomføres en geoteknisk vurdering av skredfare som ivaretar kravene til sikker byggegrunn for tiltak i tiltakskategori K4.

§ 3.2 Øvrige byggeområder (1110, 1350, 1001, 1510)

Område B2-B8, BA1-5, BL.

Byggeområder i planen som er smale deler av større byggeområder som berøres av midlertidig inngrep i anleggsperioden.

Disse arealene ligger innenfor byggegrense mot veg og kan ikke bebygges.

Område BE.

Område kan bebygges med trafokiosk med høyde inntil 2 meter til ferdig planert terreng og 4 m² BYA.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR, PBL § 12-5, NR. 2

Kjørearealene SKV1, SKV2 og SKV7, fortau, gang-/sykkelveg og annen veggrunn er offentlige arealer.

Kjøreveg SKV1 bygges med standard kjørefeltbredde 3,0 meter, 0,5 meter skulderbredde (0,25 meter mot fortau) hvorav 0,25 meter asfalteres.

Fortau bygges med standard 2,0 meter asfaltert bredde og 0,25 meter grusskulder.

Områdene avsatt til annen veggrunn, grøntanlegg og anlegg/riggområde skal istandsettes og revegeteres i forbindelse med ferdigstilling av nytt fortau, og senest påfølgende sommer etter at etablerte veger/gangveger er tatt i bruk.

Avkjørselspiler er angitt på plankartet. Plassering av avkjørsel kan ikke endres eller nye avkjørsler kan ikke anlegges uten godkjenning av kommunal vegmyndighet.

Område SKV3, SKV4, SKV5 og SKV6 er fellesavkjørsler.

SKV3 er fellesavkjørsel for eiendommene 188/4 og 188/48.

SKV4 er fellesavkjørsel for leiligheter på eiendommen 188/123

SKV5 er fellesavkjørsel for eiendommene 188/99 og 188/119

SKV6 er fellesavkjørsel for eiendommene 189/5, 189/9-10, 189/396, 189/36, 189/37, 189/516, 189/38 og 189/79.

§ 5 GRØNSTRUKTUR, PBL § 12-5, NR. 3

§ 5.1 Turveg

Det skal etableres en gruslagt sti under Midjobrua med bredde minimum 1,5 m. Pga terrengforholdene vil ikke stigningsforholdene kunne tilfredsstille kravene til universell utforming. Detaljert utforming avklares med sektormyndighet før anleggsstart.

§ 5.2 Vegetasjonsskjerm

Langs elvebredden mot Ognå skal det bevares en sone med sammenhengende skogsvegetasjon for å ivareta landskap og biologisk mangfold i og langs elva.

Eventuell tynning/hogst innenfor areal avsatt til vegetasjonsskjerm er søknadspliktig til Fylkesmannens Miljøvernavdeling etter Vannressurslovens §11.

§ 5.3 Friområde

Innenfor område avsatt til offentlig friområde tillates det bebyggelse og anlegg som bidrar til å fremme områdets bruk som friområde for beboerne i området. Arealet kan benyttes til nærmiljøanlegg for idrett.

§ 6 LANDBRUKS- NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER, PBL § 12-5, NR. 5

Område L1-L8.

Områder avsatt til landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

§ 7 HENSYNSONER, PBL § 12-6

§ 7.1 Sikringssoner - frisikt

Innenfor frisiktsoner tillates ikke sikthindringer med større høyde enn 0,5 meter over plannivå på tilstøtende veger. Skilt/ lysstolpe eller 1 oppstamma tre kan likevel tillates.

§ 7.2 Faresone – høyspenningsanlegg

Det kan ikke oppføres bygninger eller gjøres større tiltak innenfor fareområde uten at det er godkjent av linjeeier.

§ 8 BESTEMMELSESONRÅDER, PBL. § 12-7

Alle områder som er regulerte til midlertidig anlegg- og riggområde kan benyttes til anleggsområde/anleggstrafikk så lenge anleggsarbeid for utbygging av fortau og veganlegg pågår.

Anlegg/riggområde skal istandsettes og revegeteres i forbindelse med ferdigstilling av anlegget, og senest påfølgende sommer etter at etablerte veger/gangveger er tatt i bruk.



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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Fergeland 130
7716 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Georg Høin

Telefon: 990 00 004
E-post: georg.hoin@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre