

aktiv.



Guldbergaunet 11, 7716 STEINKJER

**Guldbergaunet - 1/2 part av
tomannsbolig med egen utleiedel.
Mulighet for lave bokost. Sentral
beliggenhet. Garasje.**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 490 000,-

Omkostn.: Kr 63 600,-

Total ink omk.: Kr 2 553 600,-

Årlig festeavgift: Kr 1 439,-

Selger: Truls Sormul

Salgsobjekt: Tomannsbolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 1950

BRA-i/BRA Total 119/144 kvm

Tomtstr.: 483.4 m²

Soverom: 3

Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 178

Oppdragsnr.: 1708240311

Guldbergaunet - 1/2 part av tomannsbolig med egen utleiedel. Mulighet for lave bokost.

Velkommen til Guldbergaunet 11.

Boligen ligger sentralt til med gangavstand til alle sentrumsfunksjoner. Ungdom og videregående skole bare et steinkast unna.

Tidligere utleid for kr 8 000,- pr.mnd.

1/2 parten inneholder:

1. Etasje: Gang , bod , bod/vaskerom, kjøkken og stue
 2. Etasje: Gang , bod , 2 soverom, bad og toalettrom
- Kjeller (utleiedel) : Stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	40
Tilstandsrapport	44
Kommunale avgifter	81
Kommunal tilknytning	82
El-rapport Tensio	83
Festeinfo	84
Matrikkelrapport	86
Bygningsskisser	89
Byggemeld/ferdigattest	98
Tillatelse til boenhet i kjeller	104
Planopplysninger	108
Grunnkart	110
Nabolagsprofil	111
Budskjema	122

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 119 m²

BRA - e: 25 m²

BRA totalt: 144 m²

TBA: 17 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 38 m² Stue/kjøkken, Bad/vaskerom og Soverom

2. etasje

BRA-i: 44 m² Gang, Bod, Bod/vaskerom, Kjøkken og Stue

3. etasje

BRA-i: 37 m² Gang, Bod, Soverom, Soverom 2, Bad og Toalettrom

TBA fordelt på etasje

2. etasje

17 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 25 m² Garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Bolig: Rombenevning i rapport og planskisser er basert på gjeldende bruk på befaringstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv. Utleieenhet er medtatt som BRA-i for boligen. Dette er hele kjellerarealet, og utgjør 38 m² BRA.

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

Kommentar: Det er foretatt endringer i planløsning i 1. og 2. etasje i forhold til byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke plantegninger som viser godkjent planløsning for utleiedel i kjeller.

Brannceller: Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? Ja

Kommentar: Det bemerkes at brannskille mot naboehet ikke ivaretar dagens krav til branncelleinndeling. Det er åpent rom mellom boenhetene på kaldloft. Oppbygging mtp brannteknisk utførelse mellom hoveddel og utleiedel i kjeller er ikke kjent.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

483.4 m²

Tomtebeskrivelse

Grunneier/bortfester: Steinkjer kommune

Årlig festeavgift: 1439,-

Regulering av festeavgift: 2024

Neste regulering av festeavgift: 2034

Festekontrakten utløper: 01.01.1990

Forkjøpsrett: Nei

Kreves samtykke til overdragelse fra grunneier: Nei

Festekontrakten utløper i 01.01.1990. Se tomtefestelovens regler for eventuell innløsning, forlengelse og regulering av festeavgift etter utløp. Dette er kjøpers risiko og ansvar.

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.

Årlig festeavgift

Kr 1 439

Regulering av festeavgift

Festeavgiften reguleres hvert 10 år. Neste regulering av festeavgiften vil skje i 2034 i

henhold til endringer i konsumprisindeksen for gjeldende periode.

Beliggenhet

Eiendommen ligger meget sentralt til på Guldbergaunet. Gangavstand til alt av skoler, butikker og bysentrum.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Eiendommen ligger i et område med småhus, 2-mannsboliger og rekkehus. Skole og idrettsanlegg like ved.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Guldbergaunet barnehage (0-5 år)

Skjefte barnehage (1-5 år)

Steinkjersannan barnehage (1-5 år)

Skoler:

Steinkjer skole (1-7 kl.)

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)

Steinkjer vgs

Offentlig kommunikasjon

Buss: Guldbergaunet, Linje 630, 640, 723, 732, 733

Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70

Fly: Namsos lufthavn

Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Takst Midt AS/Jan Inge Kristiansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taksert objekt er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig på to etasjer pluss kjeller.

Det er etablert en utleieenhet i kjeller. Boligen har grunnmur av betong og gråstein, og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.

Sperretak med saltaksform, tekket med takstein.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Snekker med våtromssertifikat har installert veggplater. Murermester har lagt membran og flisgulv og rørtech hadde ansvaret for rør og kloakk i kjellerleiligheten. Arbeid utført av: Steinkjer bad og våtrom, Rørtech og Roger Heggli.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Steinkjer bad og våtrom.

Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Ja

Beskrivelse Byggesøknad til Steinkjer kommune

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Garasjen hadde hull i takshingel. Dette er utbedret med at take i sin helhet er skiftet. Arbeidet er utført på dugnad under oppsyn og veiledning fra tømmer.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Har tatt vekk vedovn da en vegg må endres for å få brukt vedfyring. Det vil før salg bli satt inn stålrør i pipa så den skal være i topp stand til overdragelse.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Huset er gammelt og av tre så naturlig nok har det vært sprekker på mur og skjevheter i konstruksjonen. Har lagt nytt gulv oppe i gang og dette er rettet med avretningsmasse. Dette ble utført på dugnad av murer med fagbrev.

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: Byttet sikringsskap og satt opp elbillader. Det er lagt skjultanlegg for stør om hoved og underetasje. Det er også byttet deler av strømmen i garasjen og installert utestøm i paviljongen.

Arbeid utført av: Elvis Elektro, Elman Steinkjer og Tiger elektro(opphørt)

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

Svar: Ja

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det blir utført kontroll av arbeidet før overtagelse. Elvis elektro har oppdraget.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Har tesla elbillader som er montert og lagt opp av Elvis Elektro.

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er byttet yttervegger, skiftet vinduer, nesten alle vegger innvendig er byttet, alle gulv er endret fra jeg tok over og det er etterisolert innenfra hvor det er lektet ut 5 cm. DVS at det er 15 cm isolasjon i alle veggene. Det er laget nytt inngangsparti og laget paviljong. Store deler er utført av faglærte tømrere. Mye av det som er gjort i senere tid er gjort under oppsyn av faglært tømrer på dugnad.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Tak på garasje er byttet.

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjellerleilighet som er søkt og gjennom byggmester løkke.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Byggmester løkke hadde ansvaret for søknader og godkjenning.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Nevnt ovenfor

Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Beskrivelse: Nevnt ovenfor.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Det foreligger fyringsforbud men dette blir som tidligere nevnt utført av faglært og det blir presentert faktura og godkjenning på arbeidet som gjøres. Det er også tatt kontakt med byggmester Løkke som mye trolig på dette tidspunkt har ordnet opp i misforståelsen om utleiedel.

Innhold

1. Etasje: Gang , bod , bod/vaskerom, kjøkken og stue

2. Etasje: Gang , bod , 2 soverom, bad og toalettrom

Kjeller: Stue/kjøkken, bad/vaskerom og soverom

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 takstein av eldre dato. Bemerktes 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.

Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje. Tekkingen er stedvis mosebegrodd. Synlige skjevheter og ujevnheter i tekking og takflater. Det bemerkes at overflater var delvis snødekte ved befaring, og ikke tilgjengelig for fullverdig inspeksjon.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg. Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.

Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Vedlikeholdstiltak må påregnes.

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av metall. 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. Det er registrert økende alders- og værslitasje. Stedvis avskalinger og korrosjon, samt skjevheter og ujevnheter. Det er ikke etablert godkjent takstige mot pipe.

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. Lokale utbedringer.

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med tømmermannskledning. Jfr. opplysninger fra selger er det foretatt etterisolering av yttervegger, samt byttet kledning på deler av boligen.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert mangelfull luftespalte bak kledning. Omrammingsbord er stedvis satt helt ned på beslag, dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader. Spiker/skruer er stedvis ført langt inn i kledningsbord.

Konsekvens/tiltak:Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med sperrer. Undertak av bord.

Adkomst til kaldloft via luke på gang i 2. etasje.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det bemerkes at det er foretatt kun begrenset inspeksjon via luke pga manglende adkomstmulighet ved befaring. Det er registrert stedvise fuktmerker og misfarginger i undertak og trekonstruksjoner. Ingen unormale fuktutslag registrert. Utilstrekkelig lufting av kaldloftet.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Lufting bør utbedres.

Vinduer - 2:

1 eldre åpningsvindu i kjeller, med 2-lags isolerglass. Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje, med påkjente karmen og omramminger.

Konsekvens/tiltak:Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak. Vinduet har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og utskiftinger.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er etablert en frittstående terrasse/paviljong ved boligen. Denne er oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Takoverbygd inngangsparti med tretrapp, oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke.

Rettløpstrapp i støpt betong ved kjellerinngang.

Vurdering av avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er avvik: Det bemerkes det ikke er etablert ytterkledning eller taktekking på paviljong.

Rekkverkshøyder på trapp ved hovedinngang ivaretar ikke gjeldende sikkerhetskrav.
Økende overflateslitasjer på utsatte områder.

Det er ikke etablert rekkverk på trapp mot kjellerinngang.

Konsekvens/tiltak:Tiltak:

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

Vedlikeholdstiltak og evt. ferdigstillelse må påregnes.

Rekkverk må utbedres og etableres for å ivareta gjeldende sikkerhetskrav.

Overflater:

Gulv: Laminat, flis, belegg

Vegger: Panel, malte plater, flis

Himlinger: Panel, malte plater

Flere innvendige overflater er oppgraderte i senere år, og fremstår i god stand

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert stedvise hakk og sår, økende bruksslitasje på eldre overflater og på utsatte områder. Lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis grove overganger, kuttflater o.l. på listverk/avslutninger.

Konsekvens/tiltak:Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk. Det bemerkes at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Konsekvens/tiltak:

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

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Pipe og ildsted:

Boligen har en teglsteinspipe. Det er etablert en vedovn i kjeller. Siste feiing/kontroll er utført 09.12.24.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Rom under terreng har påforede gulv og vegger kledd med plater og trepanel.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det bemerkes at innvendige vegger er påforet og igjenkledd. Oppbygging av konstruksjoner mot yttervegger er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utforede og kledd yttervegger og gulv i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader

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. Hulltaking er foretatt på utforet yttervegg i kjellerstue, uten å avdekke unormale fuktforhold. Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det stedvis registrert moderat forhøyede fuktverdier på nedre deler av vegger, samt gulv. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor kunne trenge inn.

Konsekvens/tiltak:Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt jevnlig observasjoner.

Innvendige trapper:

Trapp mellom 1. og 2. etasje er en svingtrapp med lukkede stusstrinn,

Vurdering av avvik:Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører:

Innvendige dører er formpressede dører i profilert utførelse. Profilerte og finerte tredører i kjeller.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm/terskel, og har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Lokale utbedringer.

Andre innvendige forhold:

Det er etablert vaskemaskin i bod under trapp. Gulv er belagt med belegg, vegger har mdf-plater. Tilluft via åpninger i dørbblad, ingen avtrekksløsning. Plastsluk i gulv.

Vurdering av avvik:Det er avvik:

Rommet er ikke etablert som tett våtrom etter dagens krav og normer for vaskerom.

Rommet er derfor ikke vurdert som våtrom etter standardens krav. Det bemerkes at det ikke er etablert ventilasjon på rommet. Veggoverflater har ikke fuktbestandige materialer. Det er ikke etablert forsegling/fuktsikring i overganger mellom gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak:Tiltak:

Rommet må oppgraderes etter gjeldende våtromskrav for å ivareta krav til aktuell bruk.

2. ETASJE > BAD: Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:Det er avvik

Tilnærmet flatt gulv med lokal nedsenk og fall mot sluk i dusjsone. Fallforhold og overrenningshøyde tilfredsstillende ikke gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak:Tiltak:

Rommet fungerer med avviket, men bruker må være oppmerksom på forholdet.

Mangelfullt fall medfører økt risiko for følgeskader ved evt. lekkasjer.

KJELLER > BAD/VASKEROM: Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:Det er avvik:

Avløp fra servant er lagt ut gjennom vegg og mot sluk i dusjsone. Denne løsningen medfører økt risiko for fuktinntrengning pga usikkerhet vedrørende tetthet i vegg i dusjsone, og forutsetter fortsatt bruk av dusjkabinett. Det bemerkes at innkassing i hjørne er utført med trepanel, ikke fuktbestandige materialer. Enkelte veggplater ligger noe løse mot hjørnelister. Lokale skjevheter og ujevnheter i overflater.

Konsekvens/tiltak:Tiltak:

Lokale utbedringer i henhold til registrerte forhold.

KJELLER > BAD/VASKEROM: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse

Vurdering av avvik:

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak:

Innhent dokumentasjon, om mulig.

KJELLER > STUE/KJØKKEN: Overflater og innredning:

Kjøkkenet i kjeller er opplyst fra 2014. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Benkeplater med vask. Avsatt plass og opplegg for komfyr og et kjøleskap. Ikke opplegg for oppvaskmaskin.

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. Det er registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder

Konsekvens/tiltak:

Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskku

1. ETASJE > KJØKKEN: Overflater og innredning:

Kjøkkenet i 1. etasje har ukjent etableringsår. Oppgradert med nyere fronter, samt kjøkkenøy. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Benkeplater med vask. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og et kjøleskap, integrert stekeovn og platetopp.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasje, med stedvise hakk og sår. Enkelte fronter har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

2. ETASJE > TOALETTROM: Overflater og konstruksjon:

Toalettrommet er opplyst fra 2012. Innredet med et veggmontert wc. Det er etablert sluk på rommet. Avtrekk via mekanisk vifte, tilluftsmulighet via dørspalte.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Vannledninger:

Synlig del av vanninntak i kjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber, samt rør-i-rør. 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. Det er registrert stedvis irr på kobberrør.

Konsekvens/tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegg

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast og støpejern. Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Varmesentral:

Det er etablert en luft-til-luft varmepumpe på stue, denne er stemplet med produksjonsår 2011. Det er foretatt service på varmepumpe 09.12.24

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt

Konsekvens/tiltak:

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

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder er plassert på bad i kjeller, denne rommer 190 liter og er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

Elektrisk anlegg:

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, Sikringsskap er nylig rehabilitert med automatkurser, samt etablert underfordeling og elbillader i garasje. Utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3) anbefales med bakgrunn i anleggets alder

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Det opplyses å være skiftet drenering rundt deler av boligen i 2014. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser. Det er observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert stedvis manglende toppliste/klemliste på grunnmursplast mot grunnmur over terreng.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Lokale utbedringer.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur av støpt betong og gråstein.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det bemerkes at store deler av grunnmur er igjenkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon. Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvise riss- og sprekkdannelser, avskalinger og misfarginger. Manglende omramming/ferdigstillelse rundt kjellervinduer mot grunnmur. Stedvis eksponert byggskum.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

Terrengforhold:

Terrengforholdene rundt boligen er flate.

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.

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, 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.

Konsekvens/tiltak: Tiltak:

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

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold er gitt TG3 i tilstandsrapporten datert: 11.12.2024. Utført av takstingeniør Jan Inge Kristiansen.

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.

TV/Internett/Bredbånd

Det er montert fiberbredbånd fra NTEBB/Altibox i boligen

Parkering

På gårdsplass og i enkel garasje.

Forsikringselskap

Storebrand

Polisnummer

45773316

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

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

El-rapport: Det lokale eltilsyn (DLE) viser til kontroll utført den 05.09.2013 av anlegg i GULDBERGAUNET 0011, 7716 STEINKJER. Kontrollen ble utført i henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3 og forskrifter med hjemmel i denne loven. Vedlagt følger rapport 90551. Rapporten beskriver de feil og mangler som ble avdekket ved vår kontroll, samt angir hvilke forskriftsmessige krav som ikke er oppfylt. Med bakgrunn i de feil og mangler som ble avdekket ved vår kontroll, forhåndsvarsles det om at DLE vurderer å gi pålegg med plikt til å utbedre de feil og mangler som fremgår av den vedlagte rapporten. Ved et eventuelt pålegg, vil det bli satt en frist for når utbedring skal være utført.

Feierrapport:

Siste feiing: 03.12.24. Siste tilsyn: 03.12.24. Neste tilsyn: 2029. Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.-.

Avvik som er registrert:

1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Det mangler godkjent takstige for sikker atkomstmulighet for feiing og tilsyn av skorstein. Dersom høyden på skorstein er mer enn 1,2 meter over tak der hvor feieren står for å utføre feiing og tilsyn, må det også monteres plattform.

2. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/opstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Teglskorsteinen er kledd inn med panel på

1 side i gang i 1. etasje. En teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

3. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Sotluke har for liten avstand til brennbart materiale. Det skal være minimum 30 cm avstand fra sotluke og til brennbart materiale i alle

retninger. Arkiv: M88 Saksbehandler: Marian Brekke Rennan Dato: 05.12.2024

Anmerkning som er registrert:

1. Skorsteinen er noe slitt i fugene i sotluke. Dårlige fuger svekker pipas evne til å tåle en pipebrann, som igjen kan føre til spredning av brann til resten av huset. Skorsteinen må på sikt rehabiliteres

2. Teglskorsteinen er kledd inn med strietapet på 3 sider i 2. etasje. En teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale. Kledning med strekkstyrke eller overflater som gjør det vanskelig å oppdage sprekker eller skader kan ikke nyttes. Tapet bør fjernes ved oppussing.

3. Pulverapparatet er fra 2005, og mangler 10 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slökkemiddel i hver boenhet 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.

Status og tilbakemelding fra brannvesenet på deres avvik:

Disse avvikene ble funnet da vi var på tilsyn hos deg:

Skorsteinsløp 9687,

1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse av avvik:

Det mangler godkjent takstige for sikker atkomstmulighet for feiing og tilsyn av skorstein. Dersom høyden på skorstein er mer enn 1,2 meter over tak der hvor feieren står for å utføre feiing og tilsyn, må det også monteres plattform.

2. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse av avvik:

Teglskorsteinen er kledd inn med panel på 1 side i gang i 1. etasje. En teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbart materiale.

Dette avviket er rettet.

Kommentar: Avviket er utbedret og kontrollert 09.12.24 iwd

3. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. Jf. Forskrift om

brannforebygging § 6.

Beskrivelse av avvik:

Sotluke har for liten avstand til brennbart materiale. Det skal være minimum 30 cm avstand fra sotluke og til brennbart materiale i alle retninger.

Dette avviket er rettet.

Kommentar: Avviket er utbedret og kontrollert 09.12.24 iwd

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 490 000

Kommunale avgifter

Kr 18 229

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt og festeavgift. 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 572 404

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 2 175 133

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 192, bruksnummer 178 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/192/178:

21.09.1951 - Dokumentnr: 2267 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 51

BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN

MED FLERE BESTEMMELSER

BEST. OM OVERDRAGELSE

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Diverse påtegning

Pgr. 7 gjelder også for annen bank eller kredittinst.

Nye vilkår - feste

Festetid: 40 år

Årlig festeavgift: 807

Fra 01.01.1990

Pkt. 7 gjelder også Statens Pensjonskasse

21.09.1951 - Dokumentnr: 2267 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 40 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 51
BESTEMMELSER OM REGULERING AV LEIEN
MED FLERE BESTEMMELSER
BEST. OM OVERDRAGELSE
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

Diverse påtegning
Pgr. 7 gjelder også for annen bank eller kredittinst.

Nye vilkår - feste
Festetid: 40 år
Årlig festeavgift: 807
Fra 01.01.1990
Pkt. 7 gjelder også Statens Pensjonskasse

24.06.1952 - Dokumentnr: 1608 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om samvirke vedkommende vertikalt delt bolig
Gjelder denne registerenheten med flere

04.06.1951 - Dokumentnr: 1281 - Opprettelse av matrikkelenheten
EIENDOMMEN LIGGER PÅ GAMMEL BYGRUNN

01.01.2018 - Dokumentnr: 99925 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:192 Bnr:178

01.01.2020 - Dokumentnr: 1705547 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:192 Bnr:178

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Det er utstedt ferdigattest for fasadeendring og vindusutskiftning datert 14.10.1981 og 06.02.1979.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kommunedelplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 50042018002

Navn Kommunedelplan Sentrum

Plantype Kommunedelplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 25.10.2018

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf

Delarealer Delareal 483 m

KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø

KPHensynsonenavnH570_7

Delareal 483 m

KPHensynsonenavn1702383

KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 50041702383

Navn Guldbergaunet

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 16.12.2009

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/268/1702383_best.pdf

Delarealer Delareal 483 m

Formål Boliger

Feltnavn B

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene

kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

63 600 (Omkostninger totalt)

79 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

82 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 553 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 569 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 572 300 (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 63 600

Betalingsbetingelser

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

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 49 900,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

6 500 Kommunale opplysninger

16 500 Markedspakke

5 900 Oppgjørshonorar

2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering

4 000 Tilretteleggingsgebyr (Ord. kr 15 000,-)

1 875 Visninger per stk.

500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

3 420 Utlegg fotograf, faktura 259471

450 Utlegg opplysninger feste Steinkjer kommune, faktura 40450826

13 950 Utlegg takst/tilstandsrapport (Pris forutsetter betaling direkte med 14 dg forfall)

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

Totalt kr: 87 175

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

Oppdragsansvarlig

Anders Borgsø

Eiendomsmegler

anders.borgso@aktiv.no

Tlf: 928 92 938

Ansvarlig megler

Anders Borgsø

Eiendomsmegler

anders.borgso@aktiv.no

Tlf: 928 92 938

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

07.03.2025











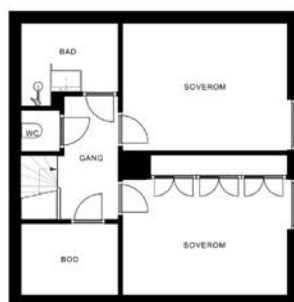








Plantegning

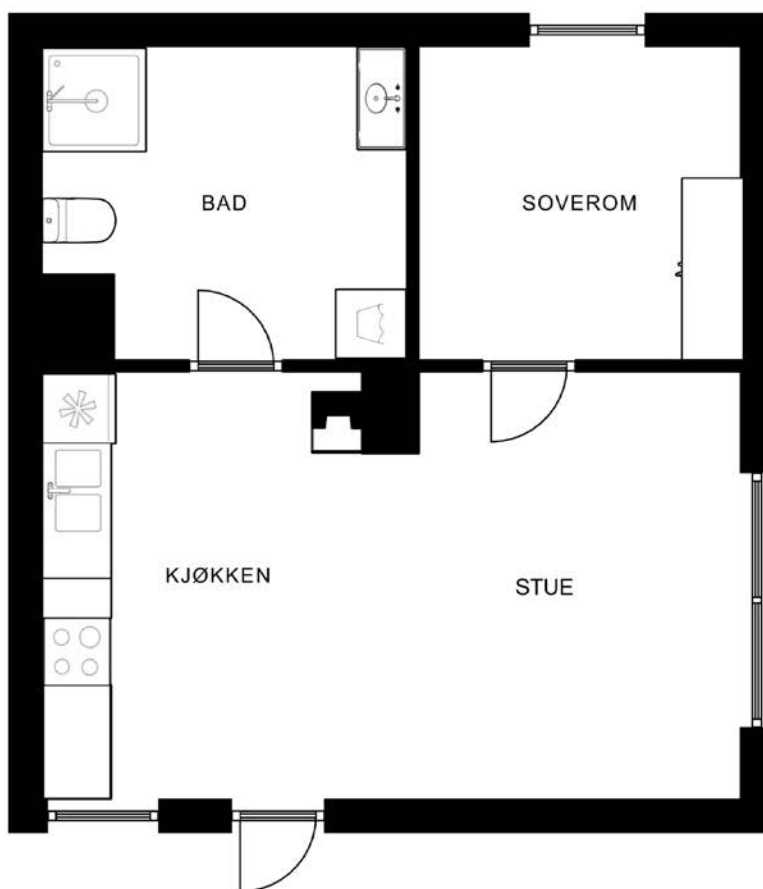


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

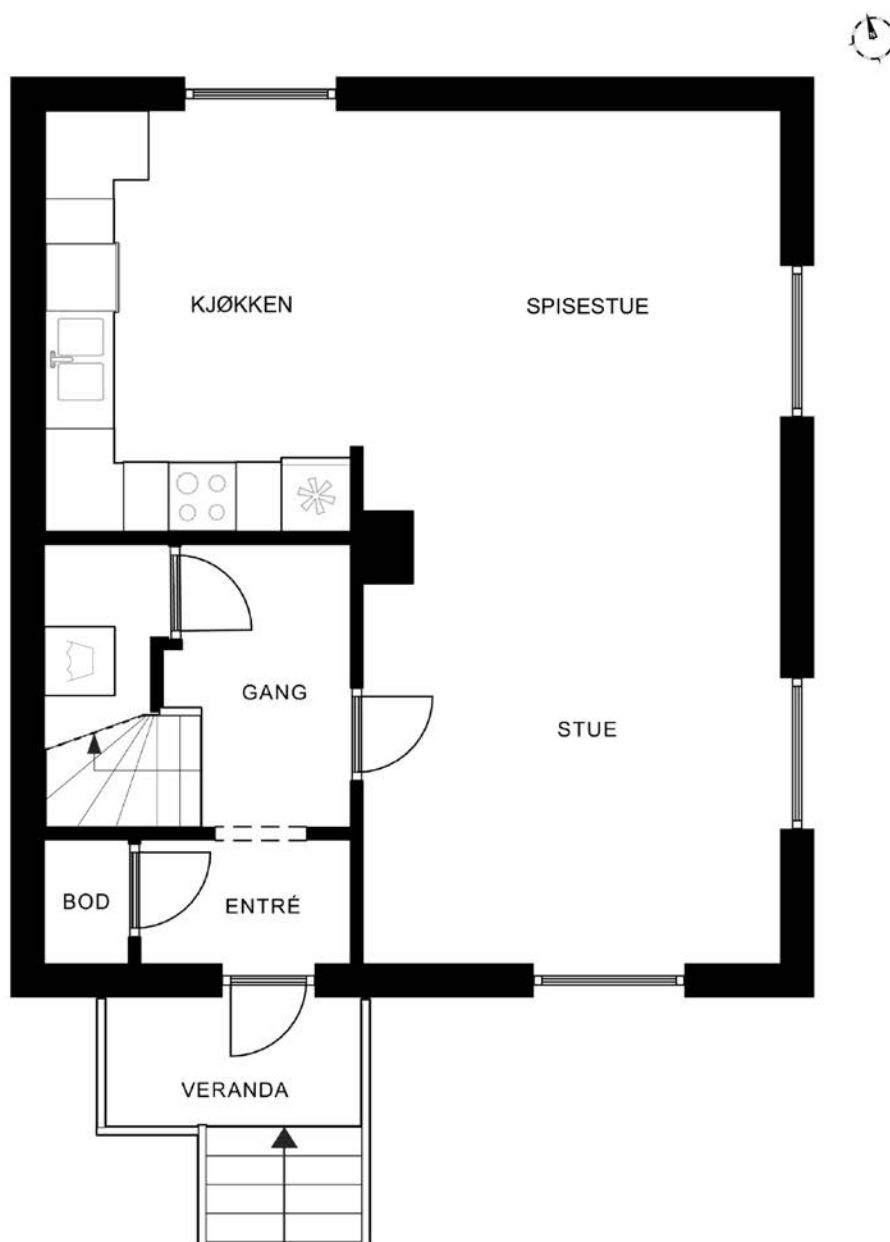


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

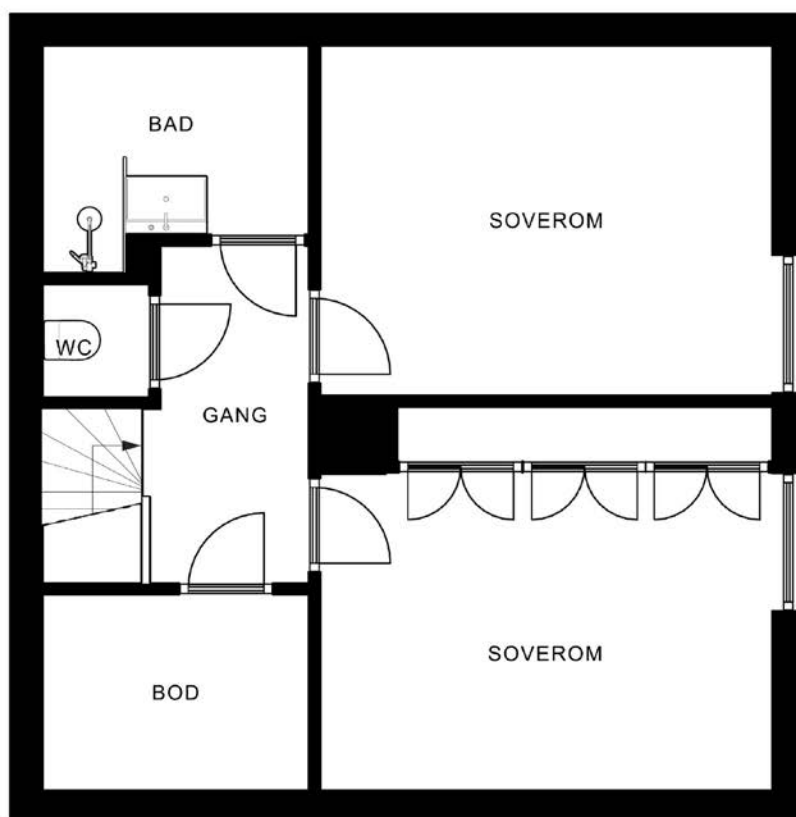


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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

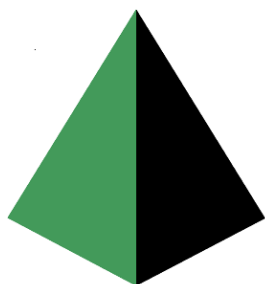
Tilstandsrapport

📍 Guldbergaunet 11, 7716 STEINKJER

📖 STEINKJER kommune

gnr. 192, bnr. 178

Sum areal alle bygg: BRA: 144 m² BRA-i: 119 m²



TAKST midt

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

Befaringsdato: 29.11.2024

Rapportdato: 11.12.2024

Oppdragsnr.: 21901-1259

Referansenummer: DV1190

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Inge Kristiansen

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

Jan Inge Kristiansen

Uavhengig Takstingeniør

janinge@takstmidt.no

944 86 610



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig på to etasjer pluss kjeller.

Det er etablert en utleieenhet i kjeller.

Boligen har grunnmur av betong og gråstein, og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.

Sperretak med saltaksform, tekket med takstein.

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

-Utleiedel i kjeller etablert i 2014.

-Vinduer på hoveddel opplyst byttet i 2015.

-Flere innvendige overflater oppgraderte, samt utført påføring og etterisolering av yttervegger.

-Oppgradert drenering, samt skiftet utvendig kledning på deler av boligen.

-Oppgraderinger på el-anlegg inkl. rehabilitering av sikringsskap.

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.

Tomannsbolig - Byggeår: 1951

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har oppvarming via strøm, luft-til-luft varmepumpe og vedfyring.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Det er foretatt endringer i planløsning i 1. og 2. etasje i forhold til byggemeldte tegninger.

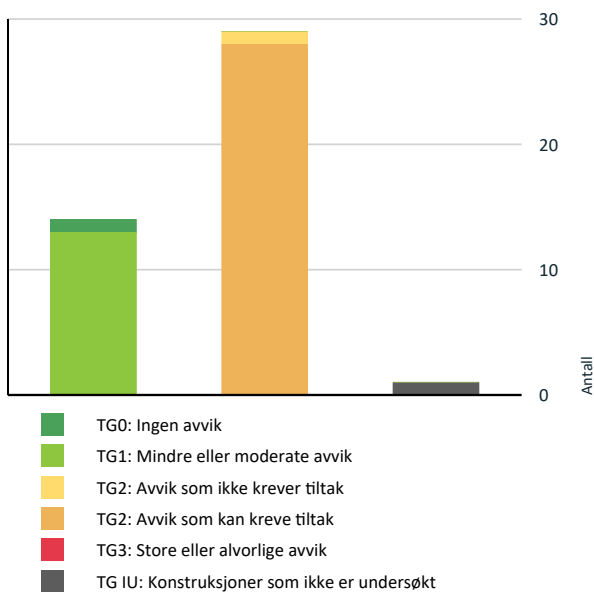
Det foreligger ikke plantegninger som viser godkjent planløsning for utleiedel i kjeller.

Garasje

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

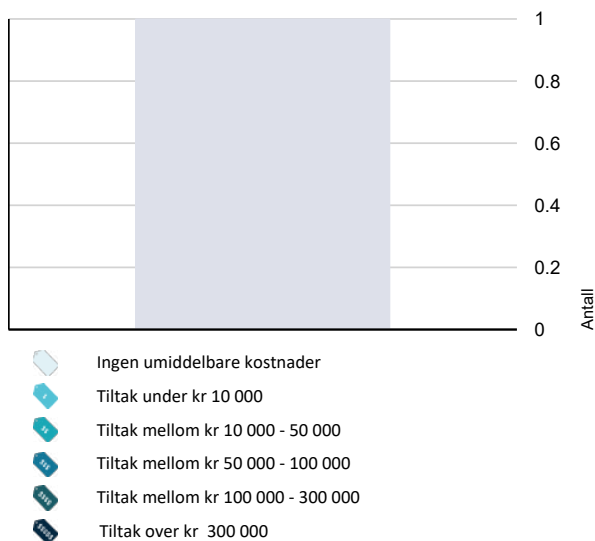
Sammendrag av boligens tilstand

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.

Tomannsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Overflater
vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Kjeller > Bad/vaskerom > Sluk, membran
og tettesjikt [Gå til side](#)

! Kjøkken > Kjeller > Stue/kjøkken > Overflater og
innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og
innredning [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2. Etasje > Toalettrom > Overflater og
konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

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

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [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](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår

1951

Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med takstein av eldre dato.

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.
- Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje. Tekkingen er stedvis mosebegrodd.

Synlige skjevheter og ujevnheter i tekking og takflater.

Det bemerkes at overflater var delvis snødekte ved befaring, og ikke tilgjengelig for fullverdig inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Vedlikeholdstiltak må påregnes.

Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av metall.

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.

Det er registrert økende alders- og værslitasje. Stedvis avskalinger og korrosjon, samt skjevheter og ujevnheter.

Det er ikke etablert godkjent takstige mot pipe.

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.

Lokale utbedringer.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med tømmermannskledning.

Jfr. opplysninger fra selger er det foretatt etterisolering av yttervegger, samt byttet kledning på deler av boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert mangelfull luftespalte bak kledning.

Omrammingsbord er stedvis satt helt ned på beslag, dette er en skadeutsatt løsning med fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Spiker/skruer er stedvis ført langt inn i kledningsbord.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med sperrer.

Undertak av bord.

Adkomst til kaldloft via luke på gang i 2. etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at det er foretatt kun begrenset inspeksjon via luke pga manglende adkomstmulighet ved befaring.

Det er registrert stedvise fuktmerker og misfarginger i undertak og trekonstruksjoner. Ingen unormale fuktutslag registrert.

Utilstrekkelig lufting av kaldloftet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Lufting bør utbedres.

TG 1 Vinduer

Vinduer er i hovedsak åpningsvinduer med 2-lags isolerglass, opplyst byttet i ca. 2015.

Kjellervinduer er åpningsvinduer med 2-lags isolerglass, stemplet 2011.

Det er registrert normal vær- og bruksslitasje med hensyn til alder.

TG 2 Vinduer - 2

1 eldre åpningsvindu i kjeller, med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje, med påkjente karmen og omramminger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

Vinduet har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og utskiftinger.

TG 1 Dører

Utadslående ytterdør i 1. etasje med integrert glassfelt i 2-lags isolerglass stemplet 2012.

Utadslående ytterdør i kjeller med integrert glassfelt i 2-lags isolerglass og utenpåliggende sprosser.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en frittstående terrasse/paviljong ved boligen. Denne er oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.

Takoverbygd inngangsparti med tretrapp, oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Rekkverk av trevirke.

Rettløpstrapp i støpt betong ved kjellerinngang.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det bemerkes det ikke er etablert ytterkledning eller takteking på paviljong.
Rekkverkshøyder på trapp ved hovedinngang ivaretar ikke gjeldende sikkerhetskrav. Økende overflateslitasjer på utsatte områder.
Det er ikke etablert rekkverk på trapp mot kjellerinngang.

Konsekvens/tiltak

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

Vedlikeholdstiltak og evt. ferdigstillelse må påregnes.
Rekkverk må utbedres og etableres for å ivareta gjeldende sikkerhetskrav.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, flis, belegg
Vegger: Panel, malte plater, flis
Himlinger: Panel, malte plater

Flere innvendige overflater er oppgraderte i senere år, og fremstår i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis hakk og sår, økende bruksslitasje på eldre overflater og på utsatte områder.
Lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis grove overganger, kuttflater o.l. på listverk/avslutninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

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

Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.

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

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinspipe.

Det er etablert en vedovn i kjeller.

Siste feiing/kontroll er utført 09.12.24.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har påforede gulv og vegger kledd med plater og trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at innvendige vegger er påforet og igjenkledd. Oppbygging av konstruksjoner mot yttervegger er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Utforede og kledd yttervegger og gulv i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.

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.

Hulltaking er foretatt på utforet yttervegg i kjellerstue, uten å avdekke unormale fuktforhold.

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det stedvis registrert moderat forhøyede fuktverdier på nedre deler av vegger, samt gulv. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor kunne trenge inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt jevnlig observasjoner.

Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2. etasje er en svingtrapp med lukkede stusstrinn.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

Innvendige dører

Innvendige dører er formpressede dører i profilert utførelse. Profilerte og finerte tredører i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enkelte dører tar i karm/terskel, og har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

Andre innvendige forhold

Det er etablert vaskemaskin i bod under trapp. Gulv er belagt med beleg, vegger har mdf-plater. Tilluft via åpninger i dørbled, ingen avtrekksløsning. Plastsluk i gulv.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet er ikke etablert som tett våtrom etter dagens krav og normer for vaskerom. Rommet er derfor ikke vurdert som våtrom etter standardens krav. Det bemerkes at det ikke er etablert ventilasjon på rommet.

Veggoverflater har ikke fuktbestandige materialer. Det er ikke etablert forsegling/fuktsikring i overganger mellom gulv/vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet må oppgraderes etter gjeldende våtromskrav for å ivareta krav til aktuell bruk.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Badet i 2. etasje er opplyst fra 2012.

Rommet har gulvvarme.

Gulv og vegger er belagt med flis, og himling har panel.

Innredet med en vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servantopp og dusj i hjørne. Dusjvegg av glassbyggerstein.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Det bemerkes til dels lav frihøyde/himlingshøyde på rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilnærmet flatt gulv med lokal nedsenk og fall mot sluk i dusjsone.

Fallforhold og overrenningshøyde tilfredsstillende ikke gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med avviket, men bruker må være oppmerksom på forholdet. Mangelfullt fall medfører økt risiko for følgeskader ved evt. lekkasjer.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det bemerkes at membran har oppnådd en alder på ca 12 år og nærmer seg over halvparten av forventet brukstid. Jevnlige observasjoner og renhold av sluk anbefales.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

KJELLER > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Badet i kjeller er opplyst etablert i 2014.

Rommet har gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har våtromsplater og himling har malte overflater.

Innredet med en baderomsinnredning med servantopp, et dusjkabinett, et gulvmontert wc og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk, tilluft via dør.

Plastsluk i gulv.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp fra servant er lagt ut gjennom vegg og mot sluk i dusjsone. Denne løsningen medfører økt risiko for fuktinntrengning pga usikkerhet vedrørende tetthet i vegg i dusjsone, og forutsetter fortsatt bruk av dusjkabinett. Det bemerkes at innkassing i hjørne er utført med trepanel, ikke fuktbestandige materialer.

Enkelte veggplater ligger noe løse mot hjørnelister. Lokale skjevheter og ujevnheter i overflater.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer i henhold til registrerte forhold.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er 2 plastsluker og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll", men det foreligger ingen dokumentasjon på at det er utført "uavhengig kontroll".

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Tilstandsrapport

Det er registrert økende slitasje på baderomsinnredning. For øvrig normal bruksslitasje med hensyn til alder.

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

KJELLER > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Tilstøtende vegger av betong.

KJØKKEN

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i kjeller er opplyst fra 2014.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for komfyr og et kjøleskap.
Ikke opplegg for oppvaskmaskin.

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.

Det er registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

KJELLER > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken i 1. etasje har ukjent etableringsår. Oppgradert med nyere fronter, samt kjøkkenøy.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og et kjøleskap, integrert stekeovn og platetopp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasje, med stedvise hakk og sår. Enkelte fronter har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTRUM

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er opplyst fra 2012.
Innredet med et veggmontert wc. Det er etablert sluk på rommet.
Avtrekk via mekanisk vifte, tilluftsmulighet via dørspalte.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

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

Det er registrert stedvis irr på kobberrør.

Konsekvens/tiltak

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

Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast og støpejern.
Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad.

Varmesentral

Det er etablert en luft-til-luft varmepumpe på stue, denne er stemplet med produksjonsår 2011.
Det er foretatt service på varmepumpe 09.12.24.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert på bad i kjeller, denne rommer 190 liter og er av eldre dato.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en 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 for hoveddel er plassert i entre.

Sikringsskap i kjeller plassert ved inngang.

Skapene 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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer for nyere deler av anlegget.

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, branntillop 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

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?

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Ja **Sikringsskap er nylig rehabilitert med automatkurser, samt etablert underfordeling og elbillader i garasje.**

Utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3) anbefales med bakgrunn i anleggets alder.

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 bygningsakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

1. Er det 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 **Disse er ikke funksjonstestet.**

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det opplyses å være skiftet drenering rundt deler av boligen i 2014.

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

Type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det er observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert stedvis manglende topplist/klemlist på grunnmursplast mot grunnmur over terreng.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betong og gråstein.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes at store deler av grunnmur er igjenkledd og ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvise riss- og sprekkdannelser, avskalinger og misfarginger.

Manglende omramming/ferdigstilling rundt kjellervinduer mot grunnmur. Stedvis eksponert byggsaum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

Terrenforhold

Terrenforholdene rundt boligen er flate.

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.

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, 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.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1986

Kommentar

Byggeår er basert på opplysninger i byggetillatelser.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Det er etablert en frittstående garasje ved boligen.

Garasjen har støpte gulv og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Saltakskonstruksjon tekket med profilerte plater, undertak av bord.

Adkomst via en leddport.

Garasjen er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.

En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygnings sakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	37			37	
1. Etasje	44			44	17
Kjeller	38			38	
SUM	119				17
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Gang , Bod , Soverom , Soverom 2, Bad , Toalettrom		
1. Etasje	Gang , Bod , Bod/vaskerom , Kjøkken , Stue		
Kjeller	Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom		

Kommentar

Rombenevnelse i rapport og planskisser er basert på gjeldende bruk på befaringstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv.

Utleieenhet er medtatt som BRA-i for boligen. Dette er hele kjellerarealet, og utgjør 38 m2 BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt endringer i planløsning i 1. og 2. etasje i forhold til byggemeldte tegninger. Det foreligger ikke plantegninger som viser godkjent planløsning for utleiedel i kjeller.

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Det bemerkes at brannskille mot naboenhet ikke ivaretar dagens krav til branncelleinndeling. Det er åpent rom mellom boenhetene på kaldloft.

Oppbygging mtp brannteknisk utførelse mellom hoveddel og utleiedel i kjeller er ikke kjent.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		25		25	
SUM		25			
SUM BRA	25				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar:

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?

Kommentar: Byttet taktekking 2024, ny leddport 2023.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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)
Tomannsbolig	112	7
Garasje	0	25

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.11.2024	Jan Inge Kristiansen	Takstingeniør
	Truls Sormul	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	178		0	483.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Guldbergaunet 11

Hjemmelshaver

Sormul Truls, Steinkjer Kommune

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt på Guldbergaunet.

Nærhet til Steinkjer sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
1 300 000	2011

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.11.2024		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	15.08.2023		Gjennomgått		Nei
Infoland.no	03.12.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	18.02.1949		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	03.12.2024		Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DV1190>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240311	
Selger 1 navn	
Truls Sornul	
Gateadresse	
Guldbergaunet 11	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7716
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2011
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	45773316

Document reference: 1708240311

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TS

1

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Snekker med våtromsertifikat har installert veggplater. Murermester har lagt membran og flisgulv og rørtech hadde ansvaret for rør og kloakk i kjellerleiligheten.
Arbeid utført av	Steinkjer bad og våtrom, Rørtech og Roger Heggli.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

Beskrivelse	Steinkjer bad og våtrom.
-------------	--------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Beskrivelse	Byggesøknad til Steinkjer kommune
-------------	-----------------------------------

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

Beskrivelse	Garasjen hadde hull i takshingel. Dette er utbedret med at take i sin helhet er skiftet. Arbeidet er utført på dugnad under oppsyn og veiledning fra tømmer.
-------------	--

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	Huset er gammelt og av tre så naturlig nok har det vært sprekker på mur og skjevheter i konstruksjonen. Har lagt nytt gulv oppe i gang og dette er rettet med avretningsmasse. Dette ble utført på dugnad av murer med fagbrev.
-------------	---

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

Nei Ja

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

Nei Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Byttet sikringskap og satt opp elbillader. Det er lagt skjultanlegg for stør om hoved og underetasje. Det er også byttet deler av strømmen i garasjen og installert utestøm i paviljongen. w
Arbeid utført av	Elvis Elektro, Elman Steinkjer og Tiger elektro(opphørt)

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	Det blir utført kontroll av arbeidet før overtagelse. Elvis elektro har oppdraget.
-------------	--

Document reference: 1708240311

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
 Beskrivelse Har tesla elbillader som er montert og lagt opp av Elvis Elektro.
- 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
 Beskrivelse Det er byttet yttervegger, skiftet vinduer, nesten alle vegger innvendig er byttet, alle gulv er endret fra jeg tok over og det er etterisolert innenfra hvor det er lektet ut 5 cm. DVS at det er 15 cm isolasjon i alle veggene. Det er laget nytt inngangsparti og laget paviljong. Store deler er utført av faglærte tømrere. Mye av det som er gjort i senere tid er gjort under oppsyn av faglært tømrer på dugnad.
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
 Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
 Beskrivelse Tak på garasje er byttet.
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
 Beskrivelse Kjellerleilighet som er søkt og gjennom byggmester løkke.
- 17.1 Er ovennevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse Byggmester løkke hadde ansvaret for søknader og godkjenning.
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
 Beskrivelse NEvnt ovenfor
- 18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
 Nei Ja
 Beskrivelse Nevnt ovenfor.
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
 Beskrivelse Det foreligger fyringsforbud men dette blir som tidligere nevnt utført av faglært og det blir presentert faktura og godkjenning på arbeidet som gjøres. Det er også tatt kontakt med byggmester Løkke som mye trolig på dette tidspunkt har ordnet opp i misforståelsen om utleiedel.
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er 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: 1708240311

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Truls Sormul	0af7091b93fd93dcf5a5784 39766032bd22efe3d	18.03.2025 13:53:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240311

- 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>

Det lokale eltilsyn

Tilsynsdistrikt Steinkjer
 Postboks 2551
 7736 STEINKJER
 Tlf: 07402

Side 1 av 3

Anleggsnr.:

1033957-001

Rapport/Saksnr.:

90551

Mottaker

SORMUL TRULS

GULDBERGAUNET 11

7716 STEINKJER

Anleggsadresse

Bolig

GULDBERGAUNET 0011

7716 STEINKJER

NTE målernr.: 174390

Kontrollert av

Geir Sveinhaug

Rapport

I henhold til Lov av 29. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven (Bl.a. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, FEL), utøves det kontroll av elektriske anlegg.

Melding om rettingsarbeidet slik det er utført skrives under hvert punkt og sendes Det lokale eltilsyn, dle@nte.no (alt. pr.post til: NTE Nett AS, DLE, Postboks 2551, 7736 Steinkjer). Rettingsarbeidet skal forestås av registrert elektroentreprenør.

Kontrolltype

ANL-PER

Kontrolldato

05.09.2013

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

HOVEDLEILIGHET.

- 1 **1. etasje, fordeling** Kabler/vern/brytere var ikke tilfredsstillende merket til å kunne identifiseres, jfr. FEL §32.

Ny kursfortegnelse er montert

- 2 - Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjermet mot tilfeldig berøring, jfr. FEL §20.

Endekapper samleskinner.

Siuringssskap er rehabilitert og punkt er ok.

- 3 - Kabelinnføringer / åpninger for kabelinnføringer var ikke tettet, jfr. FEL § 28.

Kabelinnføringer er tettet.

Kontrollen av det elektriske anlegget ble gjennomført iht. krav stilt i forskrifter som var gjeldende da det elektriske anlegget var nytt, eller ved eventuelle senere endringer/utvidelser. Anlegg utført etter eldre forskrifter innehar ikke samme sikkerhetsnivå som dagens forskrifter stiller til elektrisk anlegg. Vår kontroll er gjennomført som en stikkprøvekontroll. Dette kan innebære at ikke alle feil eller mangler ved anlegget er avdekket.

RETTELSE ER UTFØRT AV:		Isol.motst. ved kontroll	Etter utbedring
12/12-24		13,5 M Ω	20 M Ω
Dato	Underskrift montør	DET LOKALE ELTILSYN:	
12/12-24		11.09.2013	Geir Sveinhaug elsikkerhetsingeniør
Dato	Stempel/Underskrift elektroinstallatør	Rapporten utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.	

Foretaksnr. 814 084 272

- 4 **Vindfang** Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes, jfr. FEL §9.
*Installasjon til stikkontakt ved gulv
Stikkontakt er demontert*
- 5 **Gang** Spenningsførende deler var ikke tilstrekkelig isolert/skjermet mot tilfeldig berøring, jfr. FEL §20.
*Koblingsboks manglet lokk.
Ny installasjon punkt ok.*
- 6 **Stue** Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil, jfr. FEL §36.
*Montert nært brennbart materiale.
Ny installasjon punkt ok.*
- 7 **Kjeller** Utjevningsforbindelse til hovedvannledning manglet, jfr. FEL §19.
Utjevningsforbindelse er opprettet.
- 8 **Utvendig** Varmepumpe var ikke tilkoblet som angitt i Elsikkerhet nr 65, jfr. FEL §36.
Montert servicebryter.
- 9 - Uarmert kabel var ikke forskriftsmessig beskyttet over terrenget, jfr. FEL § 28.
Inntakskabel Kabelvern er montert.

Det lokale eltilsyn
Tilsynsdistrikt Steinkjer
Postboks 2551
7736 STEINKJER
Tlf: 07402

Side 3 av 3

Anleggsnr.:
1033957-001

Rapport/Saksnr.:
90551

10 *Garasje*

Stikkontakt i tak var ikke betryggende festet, jfr. FEL § 28.

Stikkontakt er festet.

11 -

Anlegget var mangelfullt vedlikeholdt og må ettersees av registrert installasjonsvirksomhet eller fjernes, jfr. FEL §9.

Gjelder installasjon til utelampe.

utelampe er demontert.

TRULS SORMUL
GULDBERGAUNET 11
7716 STEINKJER

Saksnummer	2024/12398
Dokumentdato	09.12.2024
Kontrolldato	03.12.2024
Saksbehandler	Ingunn Wåde Derås
Gnr/bnr.	192/178
Adresse	Guldbergaunet 11
Leilighet	H0101

Svar på tilbakemelding om retting av avvik etter branntilsyn

Vi viser til din henvendelse på tilbakemelding om retting av avvik etter branntilsyn den 03.12.2024.

Status og tilbakemelding fra brannvesenet på deres avvik:

Disse avvikene ble funnet da vi var på tilsyn hos deg:

Skorsteinsløp 9687,

1. Ikke tilfredsstillende adkomst for feiing og tilsyn. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.*

Beskrivelse av avvik:

Det mangler godkjent takstige for sikker atkomstmulighet for feiing og tilsyn av skorstein. Dersom høyden på skorstein er mer enn 1,2 meter over tak der hvor feieren står for å utføre feiing og tilsyn, må det også monteres plattform.

2. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.*

Beskrivelse av avvik:

Teglskorsteinen er kledd inn med panel på 1 side i gang i 1. etasje. En teglskorstein skal være synlig for kontroll og stå minst 10 cm fra brennbar materiale.

Dette avviket er rettet.

Kommentar: Avviket er utbedret og kontrollert 09.12.24 iwd

3. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvikår. *Jf. Forskrift om brannforebygging § 6.*

Beskrivelse av avvik:

Sotluke har for liten avstand til brennbar materiale. Det skal være minimum 30 cm avstand fra sotluke og til brennbar materiale i alle retninger.

Dette avviket er rettet.

Kommentar: Avviket er utbedret og kontrollert 09.12.24 iwd

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 90 41 79 15 eller e-post ingunn.wade.deras@brannmidt.no.

Anvendt regelverk

Vi kan kreve opplysninger som er nødvendig for gjennomføringen av tilsynet, i samsvar med brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.

Med vennlig hilsen

Ingunn Wåde Derås
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

Seilmakergata 10, 7725 STEINKJER
Tlf: 46 44 60 00
E-post: forebyggende@brannmidt.no
Org.nr: 989 023 578

Fakturaadresse

Brannvesenet Midt IKS
c/o Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
<https://brannmidt.no/>

Side 2 av 2



Truls Sormul
Guldbergaunet 11
7716 STEINKJER

Vår ref.:
2025/352-10835/2025/KETVER2

Deres ref.:

Dato:
07.02.2025

Ferdigattest - Tillatelse til etablering av boenhet i kjelleretasje- Guldbergaunet 11 - 192/178

Bygningsmyndigheten mottok den 14.01.2025 søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker A FINSTAD CAD AS for tiltak nevnt over.

I forbindelse med søknad om ferdigattest har ansvarlig søker prosjektert tiltaket og søker om unntak fra TEK17 §13-6 lyd og vibrasjoner.

- Det er ikke gjort fysisk måling, trinnlyd antas ut fra byggforsk tabeller å være 60db, norsk standard skriver 53db, avvik +7db.

Ved tiltak etter § 20-1 på eksisterende byggverk kan kommunen gi helt eller delvis unntak fra tekniske krav, dersom det vurderes som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Ved vurderingen skal kommunen legge vekt på følgende:

- ✓ byggverkets alder, formell vernestatus, type, formål, plassering, varigheten av tiltaket og nåværende tekniske tilstand.
- ✓ forhold som kan redusere negative konsekvenser ved at det gis unntak.
- ✓ fordeler som oppnås med tiltaket.

Kommunene må altså gjøre en helhetsvurdering av om det er forsvarlig å gi helt eller delvis unntak fra kravene, og det må i vurderingen legges vekt på momentene som står listet opp ovenfor.

Bygningsmyndigheten anser avviket for å være minimalt og vurderer avviket som forsvarlig ut fra sikkerhet, helse og miljø. Det etableres en liten boenhet i en eldre enebolig, som gir utfordringer med å gjennomføre avbøtende tiltak mot trinnlyd. Utfordringer som takhøyde samt at tiltakene ansees som kostbare.

- ✓ Ut fra en helhetlig vurdering gis det unntak fra TEK17 §13-6 lyd og vibrasjoner.

Med dette bekrefter ansvarlig søker at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til gitt tillatelse datert 21.11.2011.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utsteder vi med dette ferdigattest for etablering av boenhet i kjelleretasje.

Med hilsen

Simen Nygaard
enhetsleder

Ketil Verdal
rådgiver

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.

Kopi til:

BRANNVESENET MIDT IKS
A FINSTAD CAD AS

Seilmakergata 10
Gosenvegen 584

7725
7717

STEINKJER
STEINKJER



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 192

Bnr: 178

Adresse: **Guldbergaunet 11**

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 497,75	Basert på siste års forbruk	75 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 017,50	Basert på siste års forbruk	75 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 370,00		
	Kr.			
SUM eks. mva.	Kr.	9 704,25		
25% mva.	Kr.	2 426,06		
SUM inkl. mva.		12 130,31		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	5 046,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	1 053,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år	Kr.	18 229,31		

Vannmålerstand pr 01.01.2024:

2036 m3

Felles vannmåler med Guldbergaunet 13.

Totalt utfakt. forskudd 2024:

63 m3



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 192/178/0/0

Adresse: Guldbergaunet 11

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp	X	

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	192	Bruksnr:	178	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Guldbergaunet 11, 7716 STEINKJER						
Dato:	19.11.2024	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?	Rapport nr. 90551	
Dato for siste kontroll av anlegget:	05.09.2013	
Merknader:		

Steinkjer Kommune v/Jeanette Valseth

Vår referanse: 1708240311 Vår saksbehandler: Susanne Jæger Kongensøy Telefon: 413 49 425 Vår dato: 19.11.2024

Salg av Gulbergaunet 11, 7716 Steinkjer, gnr. 192, bnr. 178 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune Eier: Truls Sormul

Vi har salgsoppdrag på ovennevnte eiendom. Det er tinglyst festekontrakt på eiendommen hvor det fremkommer at du/dere er bortfester(e). Etter eiendomsmeglingsloven § 6-7 ber vi deg/dere med utgangspunkt i festeforholdet/festekontrakten om svar på følgende opplysninger:

Avtalt festeavgift for inneværende år: 1439 kroner Forfallsdato: 20. hver mnd.

Neste avtalte regulering: 2034

Avtalte vilkår for regulering (KPI, markedsverdi ev. annen regulering): KPI

Når ble festeavgiften sist regulert, år? 2024

Avtalt utløp av festekontrakten: 01.01.1990

Er fester ajour med betaling av festeavgift? Ja Nei

Hvis Nei: utestående beløp _____ kroner

Er det avtalt forkjøpsrett for bortfester? Ja Nei

Vil den avtalte forkjøpsretten ev. bli benyttet? Ja Nei

Vil det bli anledning til å innløse tomten på nåværende tidspunkt? Ja Nei

Er det avtalt en særskilt innløsningssum?

Hvis Ja, størrelsen på denne ca kr. 85 pr. kvm kroner

Når er ev. neste avtalte mulighet for innløsning? _____

Er det avtalt at bortfester skal godkjenne ny fester? Ja Nei

Er det avtalt overdragsesgebyr? Ja Nei, men det vil bli fakturert gebyr for gjennomgang av festeopplysninger med kr. 450,- Ja Nei

Vil det være behov for å tinglyse tillegg til festekontrakt:

For evt. tillegg til festekontrakt kan kjøper ta kontakt med Steinkjer kommune

Kontonummer for overføring av restanser/gebyrer: _____

Bortfesteres underskrift _____

Telefonnummer 74169000/94013028 E-post jeanette.valseth@steinkjer.kommune.no

Dersom det er andre opplysninger som har betydning for festeforholdet/transporten, ber vi om å få opplyst dette. Er det andre opplysninger eller forhold bortfester kjenner til, og som partene bør få kjennskap til, ber vi om en skriftlig tilbakemelding på dette.

Vi imøteser din/deres tilbakemelding og takker på forhånd for hjelpen.

Ta gjerne kontakt med oss dersom noe er uklart.

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Susanne Jæger Kongensøy
Medhjelper
susanne.kongensoy@aktiv.no

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	GULDBERGAUNET 11	Beregnet areal	483.4
Etablert dato	04.06.1951	Historisk oppgitt areal	484
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	192/178
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	192/178
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	04.06.1951			1702-192/31 (-484), 192/178 (484)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101503.12	622614.62	0	Ja	483.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SORMUL TRULS F240485*****	Fester (F) 1/1	GULDBERGAUNET 11 7716 7716 STEINKJER	Bosatt (B)
STEINKJER KOMMUNE S840029212	Hjemmelshaver (H) 1/1	Postboks 2530 7729 7729 STEINKJER	

Adresse

Vegadresse: **Guldbergaunet 11**

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7716 STEINKJER	Kirkesogn	09150401 Steinkjer
Grunnkrets	208 Guldbergaunet	Tettsted	7003 Steinkjer
Valgkrets	1 Steinkjer		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184982099		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Tatt i bruk (TB)	
2	184982110		Garasjeuthus annekst til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 184982099: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	158
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	158
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	2

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Guldbergaunet 11	H0101	192/178	115	2	1	0	Kjøkken
Bolig	Guldbergaunet 11	U0101	192/178	43	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	25	0	25	0	0	0
H01	1	45	0	45	0	0	0
U01	1	43	0	43	0	0	0
K01	0	45	0	45	0	0	0

2: Bygning 184982110: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	25
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	25
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

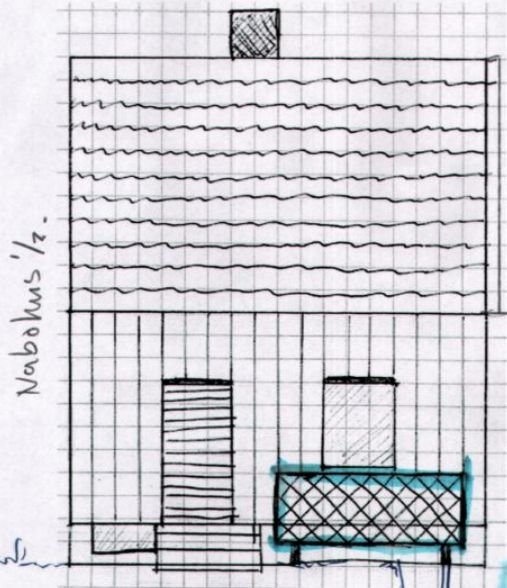
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
------	---------	----------	---------	-----	-----	-----	----	----------------

Unummerert		-	192/178	-	-	-	-	-
------------	--	---	---------	---	---	---	---	---

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	25	0	25	0	0	0

Mot sør

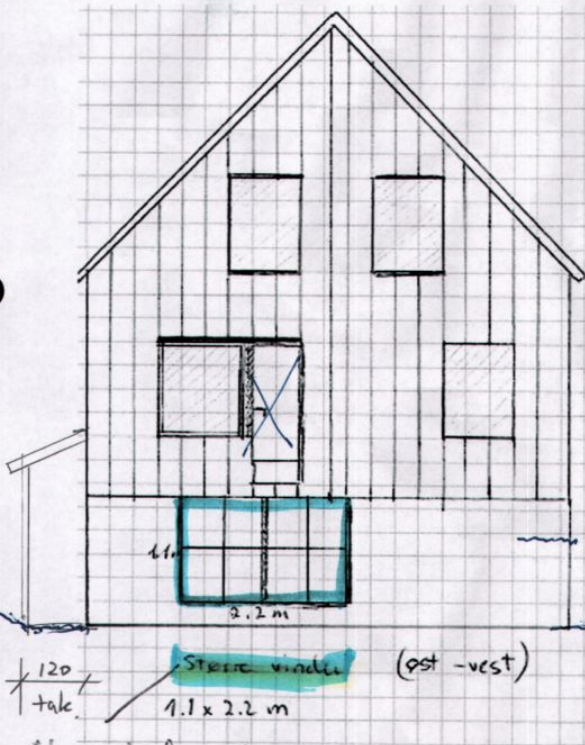


Takoverbygg inngang ned

300

Tale
(over kirkens nedgang.)

Øst mot vest



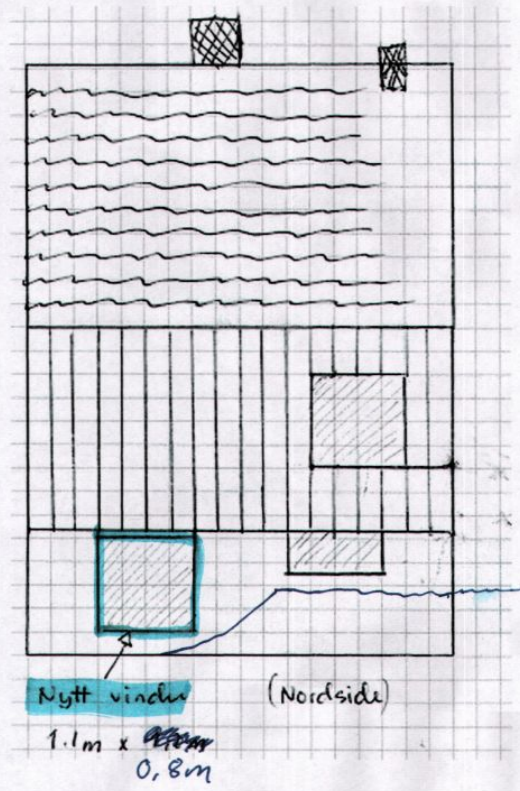
Større vindu (øst-vest)

1.1 x 2.2 m

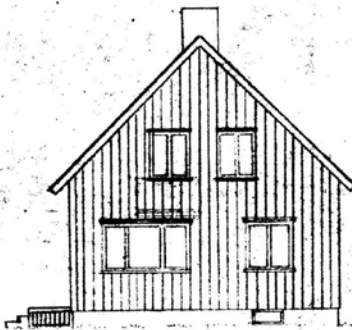
Nye vindu større

MOTTATT
18 OKT 2011

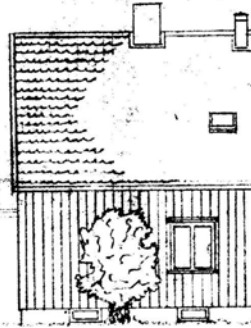
Nord



MOTTATT
18 OKT 2011

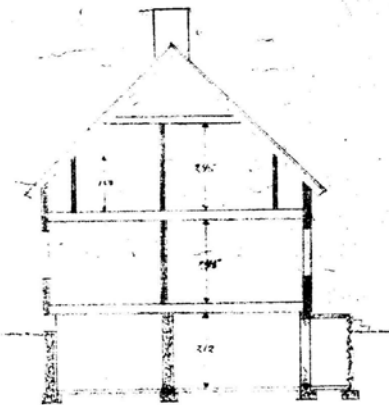


mot vest.



mot nord.

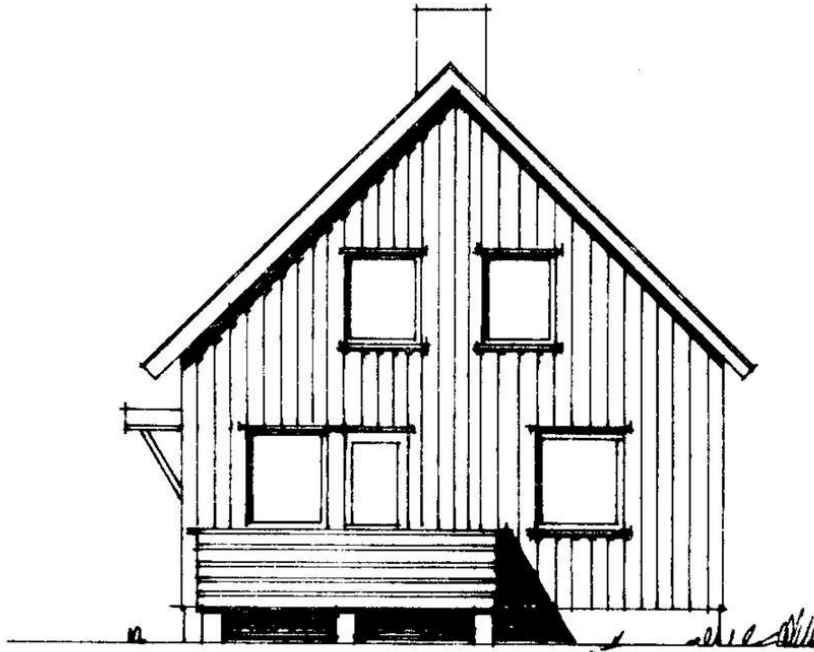
Ferendringer: Kjelleravgang utvendig. Trøstevindu på første etg.



mot syd.

Sak nr. 50150
godkjent den 29. 5. 1950
Kor.f. brev av 18. 5. 1950
Steinkjer Bygningssak. *[Signature]*

97 m. Tomteareal 1/4 ctg.	2400
Fasader og smitt.	15/2-24
N.B.L.	1/100

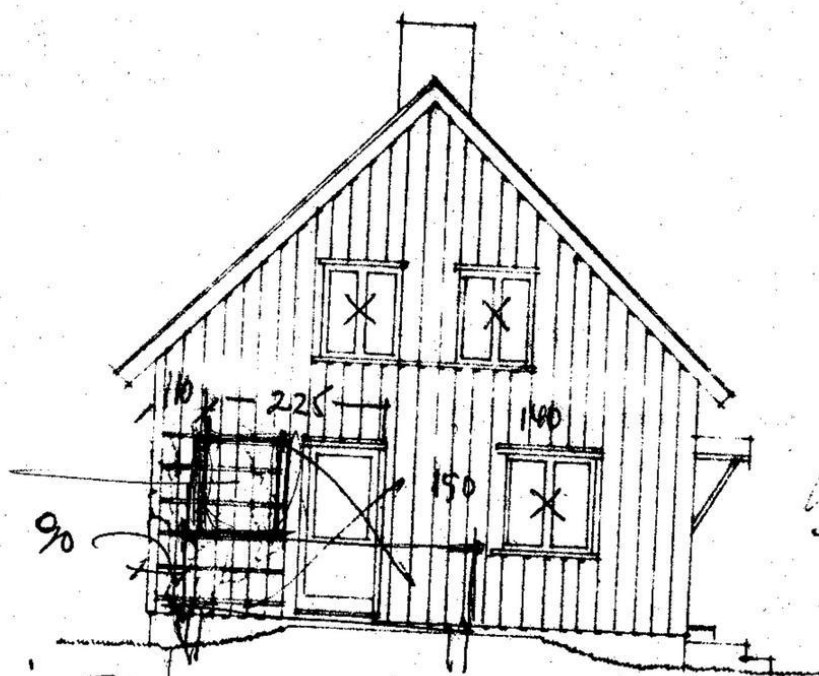


FRAMSPRING PÅ
VERANDA: 250 CM.

Sak nr. 817179
godkjent den 1819 1979
Konf. brev av 1919 1979

Steinkjer Bygningråd
[Signature]

Retur



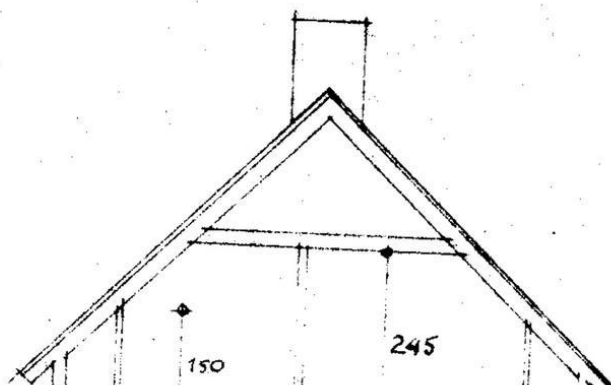
Chalk

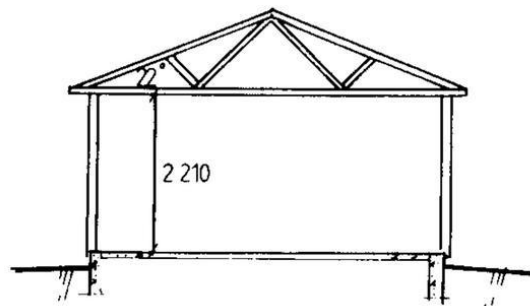
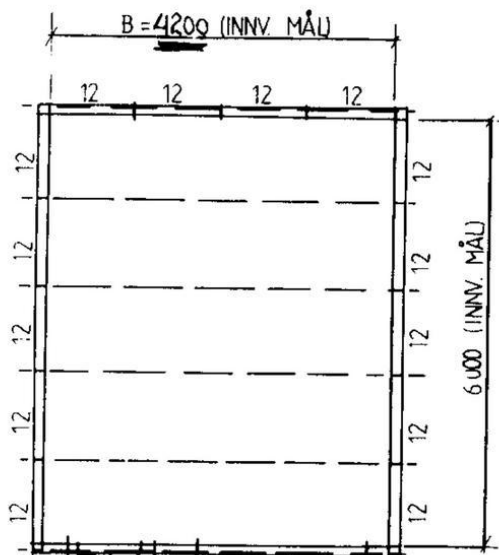
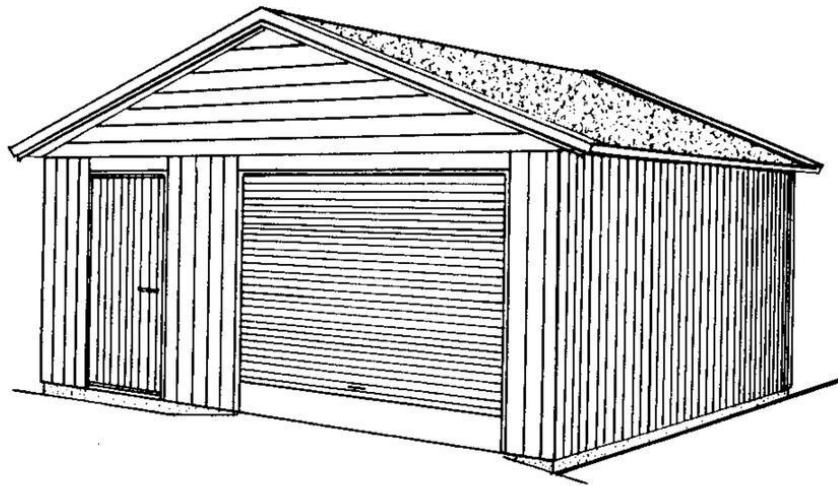
framsping 250 cm
6 pillarer

mot vest.

(fasaden mot ost speilvendt.)

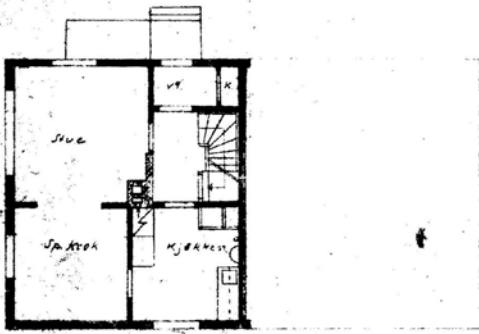
Sf. Bygn. råd
Sak. nr. 83/78
møte 14/2-78



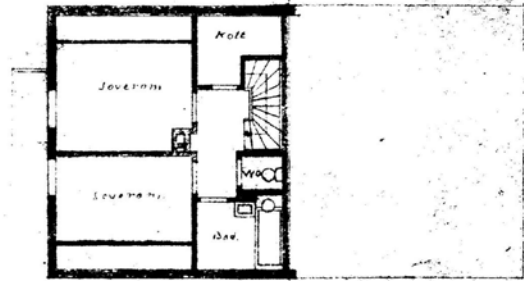


SNITT

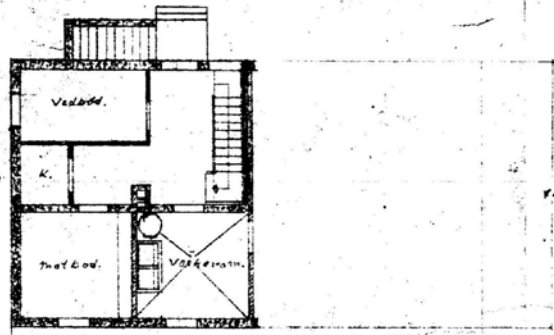




1. Etg.



Loffetg.



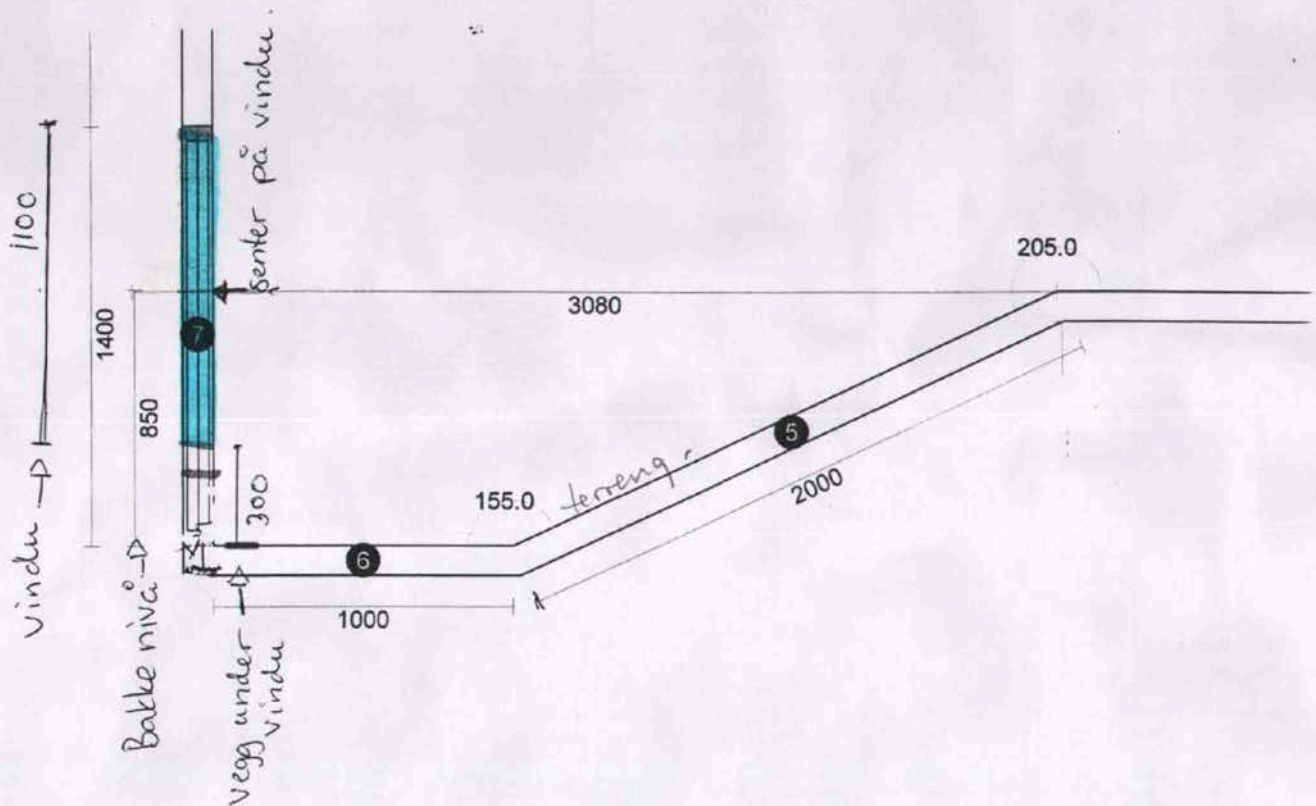
Kjeller.

Sak nr. 10 107
 godkjent den 18. 10. 1972
 Kor f. brev av Steinkjer
 [Signature]

97 ^{te} Sammenslutning 174 atg	Bl. nr. 8404
Plener.	Dato 18/10-72
N.B.B.L.	Mål 1/10

Alle tall på tegningen er målt i mm.

Det er 2 vinduer på 1100 høyde og 1200 bredd
Det er også et lite vindu på 200 x 600 over
bakkenivå sørvest ende av rommet.



Skala: Tilpasset ramme

Romstørrelse 20.4 m^2

Storvinduer har et areal på $2,64 \text{ m}^2$.

Truls Sormul

Guldbergaunet 11

7716 Steinkjer

BYGGESAK

MOTTATT
1 8 NOV 2011

Avskrift.

Bygningsrådet.

Bal/E.

Jnr. 681/50-B.

2. juni 1950.

Steinkjer Nye Boligbyggelag,

S t e i n k j e r .

Herved meddeles Dem utskrift av forhandlingsprotokollen 31/5-50 for Steinkjer Bygningsråd, forsåvidt angår sak 32/50. -

Vedr. Steinkjer Nye Boligbyggelags nye 2-mannsboliger på Guldbergsundet.

Framla byggeanmeldelse av 5/11-49 fra Steinkjer Nye Boligbyggelag for oppføring av 1½ etasjes vertikaldelte dobbelthus på Guldbergsundet.

Anmeldelsen omfatter foreløpig 5 dobbelthus beliggende på vestsiden av nåværende veg til Guldbergsundet.

Reff. skriv av 2/11-49 fra Distriktsarkitekten.

Enstemmig vedtak:

Byggeanmeldelsen godkjennes med følgende merknader :

- 1) Vegger mellom leilighetene må tilfredstille kravene om lydisolasjonen (kfr. byggeforskriftene av 15/12-49, kap. 5).
2. Hovedtrapp skal ha en bredde av minst 1 m. regnet etter den fri åpning i rekkverkets høyde.
3. Kjøkkener må ventileres uavhengig av luftkanal fra vaskerom.

Vedr. delvis elektrisk oppvarming henvises til skrivelse av 11/9-47 fra E.verket til bygningsrådet, samt vedtak av 5/11-47 i E.verkets styre.

Byggetillatelse vil bli gitt når det foreligger erklæring fra Gjenreisningsrådet om at materialtillatelse er gitt, og erklæring fra distriktsarkitekten om at finansieringsplanene for bygget er godkjent.

Binar S. Balgaard (s.)

Riktig avskrift bekreftes:

A. Pallyngur

STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGSSJEFEN



Oddbjørn Ovesen og Audhild Hepsø
Guldbergaunet 11

7700 STEINKJER

Jnr. BS862593

HH/gm

Steinkjer 2.7.86

VEDR. GARASJE PÅ GULDBERGAUNET 11.

"Melding om mindre byggearbeid" vedr. ovennevnte datert 5.6.86 er mottatt av bygningssjefen den 9.6.86.

Det er ikke mottatt merknader/protester fra berørte naboer eller gjenboere.

Bygningssjefens frist til å kreve byggeplanene framlagt som søknad om byggetillatelse etter bygningslovens § 94 utløp 30.6.86.

Avstand fra garasje til eiendomsgrense mot veg skal være min. 2,0 m.

De bes gi beskjed hit når byggearbeidet er fullført.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr 200,-.

./. Innbetalingskort følger vedlagt.

Med hilsen

Håkon Holmli
fung. avd.arkitekt

Postadresse:
Postboks 1007,
7701 STEINKJER

Kontoradresse:
Brannstasjon, Ølvegt. 2,
Steinkjer

Telefon:
077-61022

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 5294/81
JTE/tv

Odd Finstad
Guldbergaunet 11

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest for fasadeendring på Guldbergaunet 11, gnr. 192, bnr. 178.

Ved kontroll på ovennevnte sted den 1.10.81 har bygningskontrollen
konstatert at det anmeldte byggearbeid er fullført.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

Skjema "Ansvarsrett for byggearbeidet" bes returnert hertil i
undertegnet stand snarest.

Utførelsen er i samsvar med godkjennelsen.

Steinkjer, den 14. oktober 1981

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
bygn. kontr.

Kommune	Styre, råd, utvalg m. v.	Møtested	Møte dato
Steinkjer	Steinkjer Bygningsråd	Brannstasjonen	18. september 1979.
Sak nr.	UR/Tr. 19. september 1979. Jnr. 5001/79.		
<p><u>817/79. Odd Finstad.</u> <u>Guldbergaunet 11 - fasade-endring.</u></p> <p>Framlagt tegning datert 7.9.79. Befaring er foretatt.</p> <p>Vinduer skal skiftes i gavl mot øst (mot gate), fra to-rams til en-rams. Det skal videre settes inn en vindusdør og bygges en veranda på pillarer.</p> <p><u>Forslag til vedtak:</u></p> <p>fasade-endring godkjennes.</p> <p>Enstemmig vedtatt</p> <p>De bes gi beskjed hertil om kontroll.</p> <p>./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes sendt i retur hertil i underskrevet stand.</p>			
Sign.	Utskrift sendt til		

Rett utskrift bekreftes:
Steinkjer Bygningsråd
Aasta Trøbakk
Aasta Trøbakk

Odd Finstad, Guldbergaunet 11, her.

607/79.
JTE/ws.

Odd Finstad,
Guldbergaunet 11,
7700 Steinkjer.

ANG. FERDIGATTEST FOR VINDUSUTSKIFTING PÅ GULDBERGÅUNET 11.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 1.2.79 hvor ingen var tilstede.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

Utførelsen er i samsvar med godkjente tegninger.

Steinkjer, den 6. februar 1979.

Bjarne Skogseth
bygn.insp.

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

920/78
UR/Tr.

Odd Finstad,
Guldbergaunet 11,
7700 Steinkjer

Vindusskifting m.m. - Guldbergaunet 11.

Ovennevnte sak ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 14. februar 1978 (sak 83/78), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Vindusskifting godkjennes.

Statiske beregninger for jerndrager i skille mellom spisekrok/stue må innleveres for byggestart. "

De bes gi beskjed hertil om kontroll.

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

Steinkjer, den 20. februar 1978.

U. R.
Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
sekr.

Truls Sormul
Guldbergaunet 11

7716 STEINKJER

Vår ref:
2011/4006-27792/2011/RISM

Arkiv:
192/178/L42

Deres ref:

Dato:
21.11.2011

Tillatelse til etablering av boenhet i kjelleretasje i eksisterende bolig - Guldbergaunet 11 - 192/178

Gnr/Bnr/Fnr/Snr.: 192/178	Adresse: Guldbergaunet 11, 7716 STEINKJER
Tiltakshaver: Truls Sormul	
Ansvarlig søker: Byggmester Løkke AS	
Tiltakets art: Etablering av boenhet i kjeller	Bruksareal i m2: 43

Det vises til søknad registrert mottatt her 18.10.2011.
Siste dokument til saken registrert mottatt 01.12.2011.

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

Det gis tillatelse til etablering av ny boenhet i kjeller på eksisterende bolig på eiendommen Guldbergaunet 11, på eiendommen gnr. 192, bnr. 178.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Tegninger i henhold til tegningsliste legges til grunn for tillatelsen.
- Det må installeres vannmåler for å fange opp eventuelt merforbruk.
- Følgende foretak gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsoppgaver:
 - Byggmester Løkke AS.
 - Rør Tek AS.

Vedtaket er hjemlet i plan- og bygningslovens § 20-1.

Saksopplysninger:

Det søkes etablering av ny boenhet i kjelleretasje i eksisterende bolig på eiendommen Guldbergaunet 11, gnr. 192, bnr 178.

Det omsøkes kjellernedgang med takoverbygg i tilknytning til etableringen (eksisterende kjellernedgang). Inngangen for den nye boenheten vil bli mot sør. Det graves ut masser rundt boligen for at opprinnelige vindu skal endres til større format (gjelder rom for varig opphold), og for lysinnfall. Det er i saken forelagt ny tegning for terrengsnitt etter etterspørsel.

BYA (bebygd areal) beregnet til 22%, inklusive 2 parkeringsplasser, og innenfor planens bestemmelse på maksimalt tillatt bebygd areal 25%.

Det er fra tilgrensende nabo mottatt følgende merknader til saken:

05.10.2011:

Vedrørende byggevirkosomhet Guldbergaunet 11.

Som det fremgår ovenfor bor jeg i Guldbergaunet 13. Den andre halvparten av tomannsboligen, Guldbergaunet 11, ble nylig solgt. I helga ble vi forstyrret av byggevirkosomhet (boring i mur) i nr. 11. Det viste seg da at det er gravd ut rundt huset og laget åpninger i grunnmuren for innsetting av større vinduer. På direkte spørsmål til ny huseier ble jeg fortalt at dette var arbeid i forhold til at kjelleren skulle omgjøres til utleieenhet.

Jeg har som beboer i samme tomannsbolig ikke mottatt noe som helst varsel i forkant av dette.

Ber derfor om at dere ser på saken.

24.10.2011:

I matrikkelen er min boenhet oppført som en halvpart av en vertikaldelt tomannsbolig. Gjennom forelagt nabovarsel fremgår det at min bolig ikke vil bli dette. En slik endring er jeg ikke interessert i. Jeg stiller også spørsmål til bygningsmyndigheten vedrørende etableringen og avstandsbestemmelser. Jeg er av den oppfatning at det må forelegges samtykke fra tilgrensende nabo, da tiltaket er nærmere enn 4 meter. Veien gjennom boligfeltet er skiltet med "parkering forbudt"-skilt, dvs. det er kun tillatt å parkere inne på eiendommen. Med en ekstra boenhet må man anta at trafikk tettheten blir fordoblet. Med felles innkjørsel/gårdsplass eid av kommunen er det nærliggende å anta at denne vil bli parkeringsplass for beboere og besøkende i Guldbergaunet 11. Med en eiendom på til sammen 483 m² som skal deles på tre boenheter forventes det også mindre privatliv på min halvpart. Forelagte fasader viser ikke korrekt terreng-gjengivelse rundt boligen. Blankett 5155, Gjenpart av nabovarsel, informerer ikke om etablering av egen boenhet. Også vedlegget er uklart i forhold til dette. Jeg ønsker at tekniske krav som utløses ved en eventuell etablering skal dokumenteres, som for eksempel radonsperre, brannkrav, verifisering av gjennomsnittlig dagslysfaktor, lydisolering og parkeringsdekning. Jeg krever dette på grunn av at det også gjelder min bolig.

Når disse boligene ble oppført på begynnelsen av 1950-tallet, ble kjellerne etablert med kun boder/oppbevaring og vaskerom. Kjellerne ble ansett som uegnet for beboelse. Jeg håper dette ikke har endret seg, slik at standarden ikke har blitt dårligere ut fra dagens krav til bolig.

Planstatus: Reguleringsplan Guldbergaunet.

Planformål: Bolig.

Gjennomføringsplan:

Det er vedlagt søknaden en gjennomføringsplan i forhold til søknad om tillatelse til tiltak, søknaden er registrert mottatt her 16.11.2011, utarbeidet av ansvarlig søker Byggmester Løkke AS.

Ansvarsoppgaver:

- Byggmester Løkke AS - SØK, PRO – hele tiltaket.
- UTF, KTR – tømmerarbeid.
Rør Tek AS - UTF – Innvendig sanitær.

Tegningsliste:

- Plan, mål 1:50, reg. mottatt 18.11.2011.
- Terrengsnitt, mål 1:25, reg. mottatt 18.11.2011.
- Fasader, reg. mottatt 18.10.2011.
- Situasjonkart, mål 1:500, reg. mottatt 18.11.2011.
- Situasjonsplan parkering, mål 1:500, reg. mottatt 01.12.2011.

Saksvurdering:

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

For merknader i byggesaken er det foretatt følgende saksvurderinger:

- Om avstandsbestemmelse, pbl. § 29-4, samtykke fra tilgrensende nabo når tiltaket er under 4 meter: Bygningsmyndigheten legger til grunn at det er tale om bruksendring, I pbl. § 29-4 er det tale om "Byggverkets" plassering. Ved bruksendring er byggverket allerede plassert og dermed intet byggverk å plassere. Vår vurdering er at pbl. § 29-4 ikke kommer til anvendelse. Matrikkelført ½ part av tomannsbolig som endres til tremannsbolig når omsøkte tiltak etableres: Forhold som må tas i betraktning om bygningsmyndigheten kan tillate etablering av ny boenhet selv om det er matrikkelført som ½ parter, er om gjeldende arealplan strider mot dette. Reguleringsformålet er bolig, det er ikke i planen avgrensninger i forhold til antall boligenheter, det ansees derved at etablering av en boenhet i tillegg til de eksisterende ikke er planstridig. Planens bestemmelse for maksimal tomteutnyttelse i BRA er overholdt da det er beregnet 22% av maks. bestemmelse på 25%.
- Bestemmelser i TEK er av ansvarlig søker bekreftet. Byggesaksmyndigheten har vurdert tiltaket i henhold til "veiledning til forskrift om tekniske krav", til å kunne godkjennes etter de vilkår som Byggmester Løkke AS har satt for tiltaket. Byggmester Løkke understreker at boenheten ikke skal benyttes som permanent bolig, men som utleie som "hybelbolig", og at takhøyde og lysinnfall er tilfredsstillende for dette utleieforholdet. TEK 10 gir kun anbefalinger vedrørende romhøyder, og bygningsmyndigheten har vurdert romhøyden til å være tilfredsstillende da omsøkte boenhet opplyses utleid for avgrenset tidsrom. Det er ikke satt krav til radonsperre til tiltaket da byggverket er plassert og etablert på et tidspunkt da radonsperre ikke var et formelt krav til teknisk utførelse av bygg. Brann dokumentasjon er vedlagt, og boenheten er klassifisert som EI30 konstruksjon.
- Parkering, økt trafikk tetthet: Kommunens vedtekter for parkering tilsier at tiltaket utløser en ny parkeringsplass ved etableringen av boenheten. Dette forholdet forutsettes løst på egen eiendom. Byggmester Løkke har dokumentert dette jfr. tegningsliste – "situasjonsplan parkering".
- Fasadetegninger med riktig gjengivelse av terreng. Det er forelagt nytt terrengsnitt i saken som ansees til å være tilfredsstillende.

Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området. Det gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsprofiler.

Øvrige opplysninger:

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

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

Tiltaket kan ikke tas i bruk før kommunen har gitt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse. Når tiltaket er ferdig skal den kontrollansvarlige foreta sluttkontroll. Ansvarlig søker skal bekrefte overfor kommunen at tiltaket er utført i samsvar med tillatelsen og gjeldende bestemmelser. Søknad om ferdigattest med vedlagt gjennomføringsplan og evt. samsvarserklæring, er grunnlaget for kommunens ferdigattest.

For behandling av søknaden skal det betales gebyr iht. kommunens gebyrregulativ. Tiltaket er ilagt dobbelt byggesaksgebyr p.g.a. varsel om ulovlig iverksatt byggearbeid. Gebyrets størrelse fremgår av vedlagte fakturagrunnlag. Faktura vil bli ettersendt.

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Klageinstans er fylkesmannen - Evt. klage sendes via kommunen.

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

Med hilsen

Odd Vengstad
fagansv. byggesak

Rita Stein Melhus
saksbehandler

Vedlegg: Fakturagrunnlag

Kopi til:

Byggmester Løkke AS	Bogavegen 20	7725	STEINKJER
Tove Nilsen	Guldbergaunet 13	7716	STEINKJER



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 19.11.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	192	Bruksnr.	178	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Guldbergaunet 11, 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	483 m ²
	KPAngittHensyn	Bevaring kulturmiljø
	KPHensynsonenavn	H570_7
	Delareal	483 m ²
	KPHensynsonenavn	1702383
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50041702383
Navn	Guldbergaunet
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.12.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/268/1702383_best.pdf
Delarealer	Delareal 483 m ² Formål Boliger Feltnavn B



Steinkjer kommune

Grunnkart

Eiendom: 192/178
Adresse: Gulbergaunet 11
Dato: 19.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



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

Nabolagsprofil

Guldbergaunet 11 - Nabolaget Håkkadalen/Furuskogen - vurdert av 34 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter



Offentlig transport

Guldbergaunet Linje 630, 640, 723, 732, 733	3 min 0.2 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	18 min 1.3 km
Namsos lufthavn	1 t 8 min
Trondheim Værnes	1 t 21 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 345 elever, 23 klasser	16 min 1.2 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 114 elever, 8 klasser	27 min 2 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	2 min 0.2 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	2 min 0.2 km

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer Supercharger	14 min
Steinkjer kommune lading	15 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100



Kvalitet på skolene

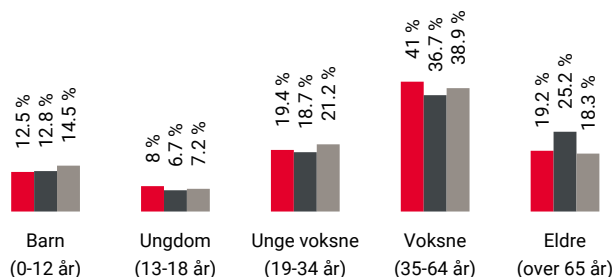
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Håkkadalen/Furuskogen	1 138	653
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	5 min 0.4 km
Skjefte barnehage (1-5 år) 40 barn	12 min 0.8 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 82 barn	17 min 1.2 km

Dagligvare

Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	5 min 0.4 km
Bunnpris Guldbergaunet Post i butikk, PostNord	6 min 0.4 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 94/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 91/100



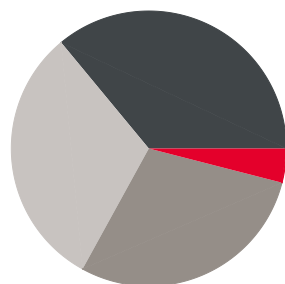
Støynivået

Lite støynivå 88/100

Sport

	Steinkjer videregående Ballspill	0.1 km
	Guldbergaunet friidrettsanlegg Fotball, friidrett	2 min 0.1 km
	3T-Steinkjer	19 min
	Motus Treningssenter	22 min

Boligmasse



- 4% enebolig
- 36% rekkehus
- 29% blokk
- 31% annet

Varer/Tjenester

	Dampsaga Senter	17 min
	Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer	14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 38% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 25% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

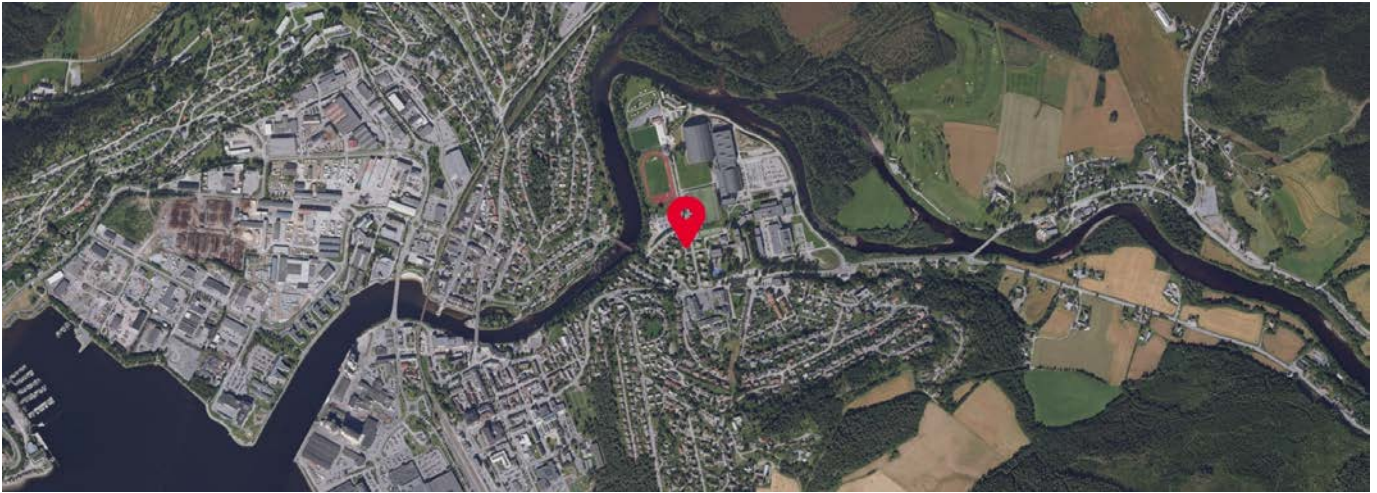


0% 53%

- Håkkadalen/Furuskogen
- Steinkjer
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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

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



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Guldbergaunet 11
7716 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Oppdragsnummer:

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

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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