

The image shows a modern wooden house with a large, covered deck. The deck is made of light-colored wooden planks and features a dark metal railing. In the background, there is a calm lake and rolling hills under a clear blue sky. The house has dark wood siding and a prominent wooden beam supporting the roof over the deck area. The word "aktiv." is written in white, lowercase letters in the top right corner.

aktiv.

Laura Kieler-vegen 16A, 7712 STEINKJER

Frøsetåsen - Nyere enebolig med utleiedel. Romslig garasje. Nydelig utsikt og sen kveldssol. Gjennomgående god standard.



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 6 390 000,-
Omkostn.:	Kr 175 892,-
Total ink omk.:	Kr 6 565 892,-
Selger:	Andreas Haug
Salgsobjekt:	Enebolig
Eierform:	Eiet
Byggeår:	2021
P-rom/BRA:	178/184 m ²
Tomtstr.:	573.1 m ²
Soverom:	3
Gnr./bnr.	Gnr. 95, bnr. 126
Oppdragsnr.:	1708230072

Frøsetåsen - Nyere enebolig med utleiedel. Romslig garasje. Nydelig utsikt og sen kveldssol.

VELKOMMEN!

Nyere enebolig med meget attraktiv beliggenhet!

Nydelig utsikt og sen kveldssol. Egen utleiedel.

Boligen innehar en gjennomgående god standard og romslig garasje.

Beliggende i blindgate.

Velkommen på visning i Laura Kieler-vegen 16A.

Hilsen
Tomas Høin



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	14
Planskisser	23
Tilstandsrapport	26
Egenerklæring	48
Energiattest	53
Nabolagsprofil	58
Matrikkelrapport	61
Kommunal tilknytning	68
Kommunale avgifter	69
Situasjonskart	70
Ferdigattest	71
EL-tilsyn	72
Tegninger	73
Plankart	78
Reguleringsbestemmelser	81
Budskjema	91

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 184kvm

P-rom 178kvm

Arealbeskrivelse

Bruksareal

Kjeller: 89 kvm Underetasje

1. etasje: 95 kvm

Primærrom

Kjeller: 83 kvm Underetasje

1. etasje: 95 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

573.1 m²

Tomtebeskrivelse

Tomtens grunnareal: 573 kvm iht. matrikkelbrev fra kommunen.

Beliggenhet

Enebolig beliggende i Frøsetåsen Ca.4km sør for Steinkjer sentrum. Flott utsikt utover fjorden og gode solforhold med sen kveldssol.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Norconsult AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Grunnmur oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med Decra panner. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags glass.

For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til tilstandsrapport utført av Norconsult AS.

Innhold

P-Rom:

U.Etasje: Entre, 2 soverom, bad/vaskerom, tv-stue, stue/kjøkken, sovealkove, bad/vaskerom.

1.Etasje: Stue, kjøkken, bad, soverom og walk in closet.

S-Rom:

U.Etasje: Bod/teknisk rom.

Utleieleilighet med egen inngang på Ca. 26kvm, inneholder stue/kjøkken, sovealkove og bad/vaskerom.

I tillegg står det en garasje på Ca.34kvm BRA.

Standard

Kjøkken med TG0:

Kjøkkeninnredning med integrert komfyr, oppvaskmaskin, paltetopp, kjøleskap og frysenskap. Automatisk vannstoppeventil og komfyrvakt.

Kjøkken utleieleilighet med TG0:

Kjøkkeninnredning med integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Bad 1.Etasje med TG1:

Flislagt gulv med sokkelflis på vegger, flislagte vegger i våte soner, sparklede og malte plater forøvrig.

Bad/vaskerom med TG2:

Flislagt gulv med sokkelflis på vegger. Sparklet og malte plater på vegger, flislagte vegger i dusjnisje.

Bad/vaskerom utleieleilighet med TG0:

Flislagt gulv med sokkelflis på vegger, sparklet og malte plater på vegger, flis på vegg i dusjnische.

I følge tilstandsrapport utført av Norconsult AS har følgende avvik/anmerkninger fått TG2:

- Bad/vaskerom

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av Norconsult AS. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

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.

Hvitevarer medfølger ikke i handelen dersom ikke annet tydelig fremkommer i salgsoppgaven.

Det oppfordres til grundig gjennomgang av utarbeidet salgsoppgave som inneholder bl.a. tilstandsrapport, energiattest, selgers egenerklæring m.m.

Det forutsettes at skjøtet tinglyses på ny eier. Hvis kjøper ikke ønsker en hjemmelsoverføring av eiendommen til seg, må det tas forbehold om dette i budet

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm.

Varmepumpe. Balansert ventilasjon.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 6 390 000

Kommunale avgifter

Kr 17 254

Kommunale avgifter år

2021

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør Kr. 17 254 pr. år Kommunale avgifter inkluderer vann og avløpsavgift og renovasjonsavgift. Eiendommen har ikke blitt takstert for eiendomsskatt enda, dette vil bli gjort i 2022.

Info formuesverdi

Formuesverdi fastsettes av Skatteetaten etter ferdigstillelse. Formuesverdien vil avhenge av bruken av boligen etter beregningsmodell som skiller mellom "primærbolig" (der boligeieren er folkeregistrert bosatt) og "sekundærbolig".

Når boligen er overtatt, kan man gå inn på Skatteetaten sin boligkalkulator å få beregnet formuesverdien. Ta kontakt med Skatteetaten ved spørsmål vedrørende dette.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 95, bruksnummer 126 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:

5006/95/126:

11.05.2017 - Dokumentnr: 497059 - Bestemmelse om kloakkledning

Rettighetshaver: Steinkjer Kommune

Org.nr: 840 029 212

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Rett for eier av tomteparseller fradelt fra gnr. 95 bnr. 136 til å legge avløpsledninger

11.05.2017 - Dokumentnr: 497059 - Bestemmelse om vannledning

Rettighetshaver: Steinkjer Kommune

Org.nr: 840 029 212

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Rett for eier av tomteparseller fradelt fra gnr. 95 bnr. 136 til å legge vannledninger

11.05.2017 - Dokumentnr: 497059 - Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Rettighetshaver: Steinkjer Kommune

Org.nr: 840 029 212

Rettighetshaver: Telenor Norge AS

Org.nr: 976 967 631

Rettighetshaver: Tensio Tn AS

Org.nr: 988 807 648

Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

Rett for eier av tomteparseller fradelt fra gnr. 95 bnr. 136 til å legge kabler

20.08.2007 - Dokumentnr: 4774 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:95 Bnr:84

06.02.2015 - Dokumentnr: 109994 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5006 Gnr:95 Bnr:150

28.05.2015 - Dokumentnr: 467545 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:5006 Gnr:95 Bnr:152

01.01.2018 - Dokumentnr: 49292 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1702 Gnr:95 Bnr:126

01.01.2020 - Dokumentnr: 120563 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5004 Gnr:95 Bnr:126

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for bolig m/garasje og utleiedel på eiendommen.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings og arealplaner

Ingen innsendte planer. Gjeldene plan med bestemmelser er: Reguleringsplan
Øver-Lø-Frøsetåsen boligfelt.

Adgang til utleie

Det er gitt tillatelse etter plan- og bygningsloven for utleie av selvstendig boenhet.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

6 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 000 (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

172 (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

585 (Tingl.gebyr pantedokument)

585 (Tingl.gebyr skjøte)

159 750 (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 390 000))

178 392 (Omkostninger totalt)

6 565 892 (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 175 892

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 dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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 + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no.

Meglerforetaket mottar kr 2 300/2 700/2 600 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgjøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke oppgjørshonorar kr 4 750,- og visninger kr 1 500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 39 900,-.

Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 104 743,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket.

Oppdragsansvarlig

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Ansvarlig megler

Tomas Høin

Eiendomsmegler

tomas.hoin@aktiv.no

Tlf: 481 45 822

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2

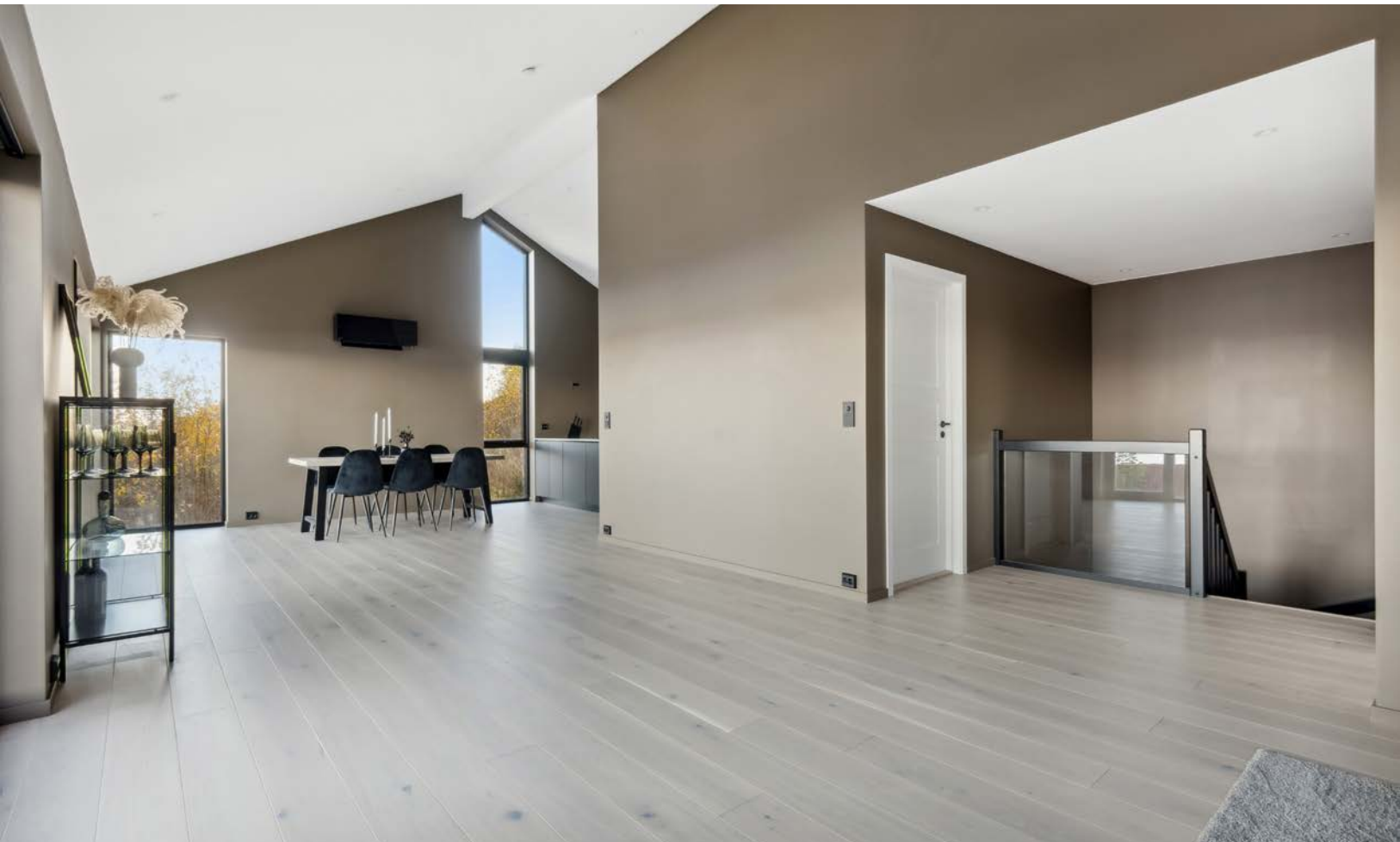
7713 Steinkjer

Tlf: 474 79 990

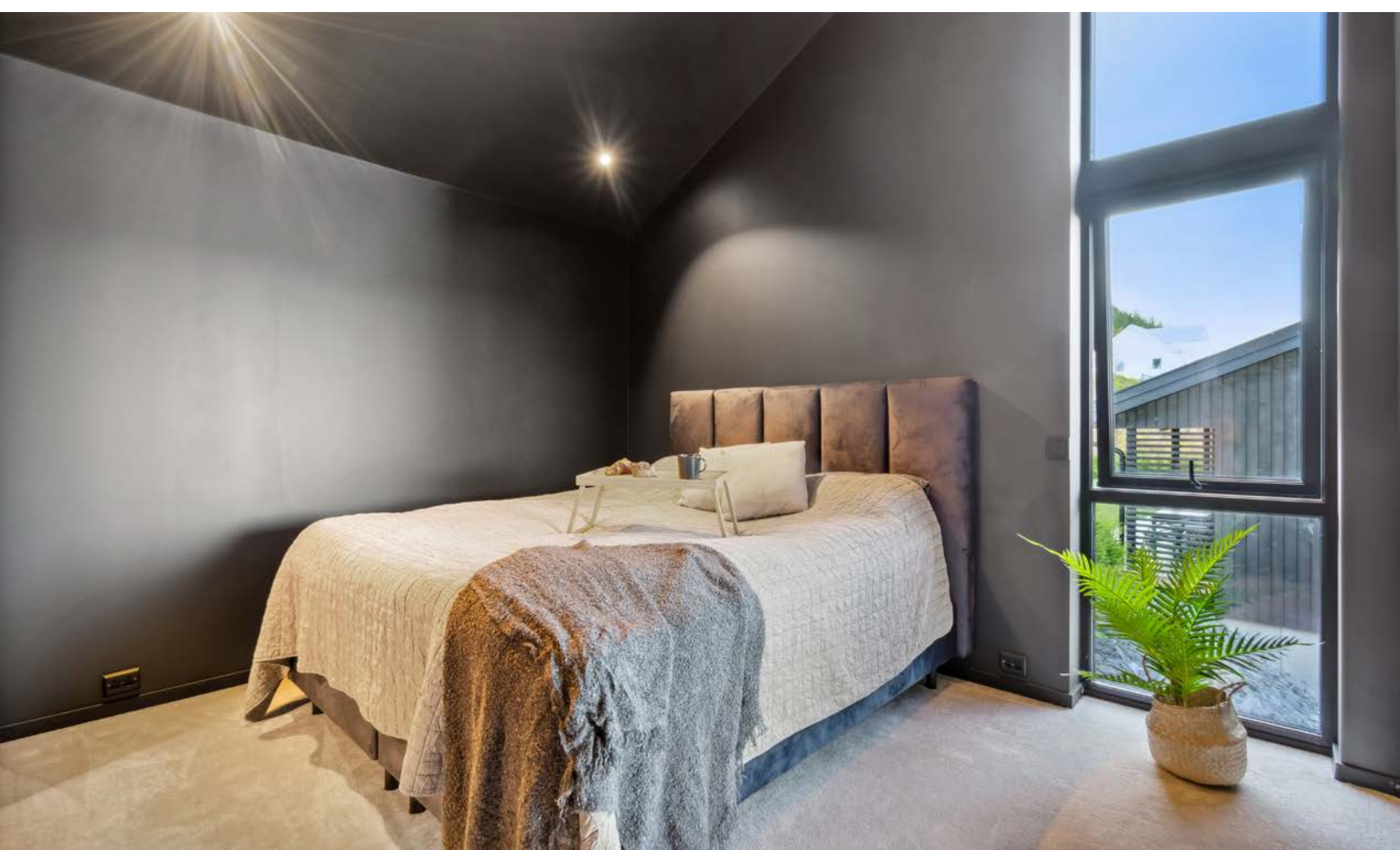
Salgsoppgavedato

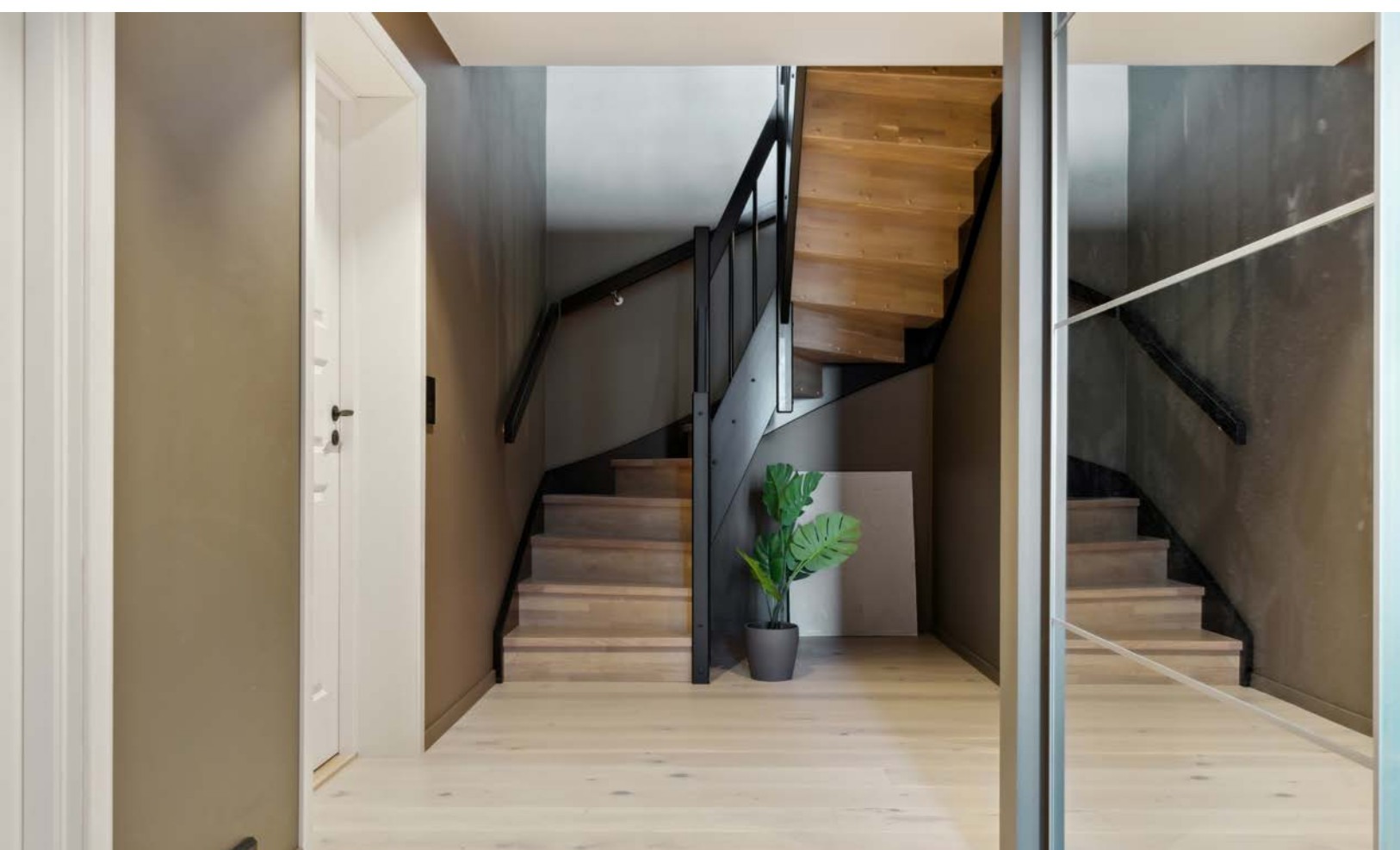
16.02.2024























Vedlegg

TILSTANDSRAPPORT EIERSKIFTE

– Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

TYPE BOLIG

Enebolig m/utleie

ADRESSE

Laura Kieler-vegen 16A
7712 Steinkjer

SAMLET VURDERING



RAPPORT UTFØRT AV:

Norconsult avd. Steinkjer
Kjetil Troset

kjetil.troset@norconsult.com
90988321

Kongens gate 27 7713
STEINKJER

TG0	Tilstandsgrad 0: Ingen avvik Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG1	Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG2	Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG3	Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TGIU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som kommer frem av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

RAPPORTSAMMENDRAG

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGiU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsummendraget.

Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

BYGNINGSDELER MED TG2:

TG-2

BAD/VASKEROM

Totalvurdering overflater:

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Anbefalte tiltak overflater:

Bom i flis må utbedres stor å lukke avviket.

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

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

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

TAKSTRAPPORTEN

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/62b009a446e0fb0001e34add>

DOKUMENTASJON PÅ HÅNDVERKERTJENESTER:

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

HVORDAN UNDERSØKELSENE SKAL SKJE:

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

Oppdrag opprettet: 20.06.2022	Befaringsdato: 20.06.2022	Rapportdato: 17.11.2022
Bestiller/rekvirent av rapport: Boli Eiendomsmegling på vegne av Andreas Haug.		

HJEMMELSHAVERE	
Navn: Andreas Haug	Tilstede ved inspeksjon: Ja
Selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av takstmannen: Ja Kommentarer Selgers egenerklæring datert 16.11.2022 er fremvist.	

Navn: Kjetil Troset	Firma: Norconsult avd. Steinkjer
Adresse: Kongens gate 27, 7713 STEINKJER	
Telefon: 90988321	E-post: kjetil.troset@norconsult.com
Dato: 17.11.2022	Sted: STEINKJER

Adresse: Laura Kieler-vegen 16A, 7712 Steinkjer		
Gårdsnummer: 95	Bruksnummer: 126	Seksjonsnummer:
Kommunenummer: 5006	Festenummer:	
Boligtype: Enebolig m/utleie	Byggeår: 2021 Opplyst av eier.	
Generell beskrivelse av boligen Enebolig med utleie beliggende i Frøsetåsen ca. 4 km sør for Steinkjer sentrum. Flott utsikt utover fjorden og gode solforhold med sen kveldssol. Grunnmur oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med Decra panner. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 3-lags glass.		

Arealmålingene i denne rapporten måles etter bransjestandarden "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger". Retningslinjene har NS 3940 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Ved motstrid mellom NS 3940 og "Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" eller annen tolkningstil er de spesielle reglene for arealmåling av boliger i Takstbransjens retningslinjer lagt til grunn. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg. "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling" kan lastes ned fra hjemmesiden til Norsk takst : www.norsktakst.no

U.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 89	Primærrom 83	SekundærRom 6
Beskrivelse primærrom Entrè, 2 soverom, bad/vaskerom, tv- stue, stue/kjøkken, sovealkove, bad/vaskerom.		Beskrivelse sekundærrom Bod/teknisk rom.
1.ETASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 95	Primærrom 95	SekundærRom 0
Beskrivelse primærrom Stue, kjøkken. Bad, soverom, walk in closet.		Beskrivelse sekundærrom
TOTALT		
BRA (P-ROM + S-ROM) 184	Primærrom 178	SekundærRom 6
Beskrivelse av areal Utleieleilighet med egen inngang på ca 26 m2, inneholder stue/kjøkken, sovealkove og bad/vaskerom. Arealene er basert på plassmålinger beregnet med utgangspunkt fra Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kravene i Byggeforskriftene ikke er sammenfallende med kravene i retningslinjene, og at det derfor kan forekomme forskjeller på hva som defineres som målbart areal. Målbart areal etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling betyr derfor nødvendigvis ikke at arealene er godkjent hos bygningsmyndighetene.		

ØVRIGE BYGG

GARASJE		
BRA (P-ROM + S-ROM) 34	Primærrom 0	SekundærRom 34
Beskrivelse primærrom		Beskrivelse sekundærrom Garasjerom

Er det gjennomført arbeider etter originalt byggeår? Nei

Kommentarer

Drenering og utvendig fuksikring er fra opprinnelig byggeår 2021.

Synlig grunnmursplast og topplst? Ja

Kommentarer

Grunnmursplast er kun stedvis synlig over terreng.

Terrengfall fra grunnmur Ja

Kommentarer

Boligen ligger i et skrående terreng. Terrenget faller stedvis inn mot grunnmur fra sørøst.

Takvann ledet bort fra bygning? Ja

Kommentarer

Taknedløp er ført ned til terreng mot nordvest ved hovedinngang, forøvrig er nedløp ført kontrollert til terreng. Eier opplyser at dette skal ordnes.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av drenering

Taknedløp er avsluttet over terrengnivå med påfølgende fuktbelastning på bygning.

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/underetasje

Kommentarer

Grunnforholdende opplyses å være grusmasser.

Hvis grunnmur med kjeller

Er det synlige sprekker/ riss eller skjevheter? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Innvendig grunnmur er ikke synlig, og eventuelle riss/sprekker i grunnmur kan ikke påvises.

Totalvurdering av grunn/fundament

Utvendig undersøkelse av grunnmur viser ingen tegn til sprekker eller skader .

Finnes ikke/ikke relevant

10	FORSTØTNINGSMURER	TG-0
----	-------------------	------

Her vurderes: forhold som kan tyde på setninger, jordtrykk eller telebelastning. Det er sjekket for skjevheter, sprekker eller helling / retningsavvik.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter? Nei
--

Totalvurdering av forstøtningsmur Forstøtningsmur i prefabrikkerte betongblokker mot vegen. Undersøkelsen av støttemur viser ingen tegn til skader.

11	RADONSIKRING	TG-0
----	--------------	------

Radon forekommer først og fremst i boenheter med bakkekontakt og boenheter i etasjen over dette. Strålevernforskriften stiller krav til radonnivået i utleieboliger. Dokumentasjon av eventuelle målinger og eventuelle gjennomførte tiltak er sjekket.

Er det foretatt radonmåling i boligen? Nei
--

Totalvurdering Det forutsettes at det er utført tiltak mot radon i boligen i henhold til forskriftskrav.
--

12	ROM UNDER TERRENG	TG-0
----	-------------------	------

Her vurderes: (Overflater) om det er fuktskjolder, heksesot, svertesopp, eller lignende. (Konstruksjon) alder, risiko for skade, materialbruk, spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. Fukt sjekkes med hammerelektrode eller tilsvarende i konstruksjon og overflate. Grad av ventilasjon vurderes. Risikokonstruksjon beskrives, det vil si konstruksjonstyper som erfaringsmessig har høy skadefrekvens.

Er det foretatt innredning/innkledning etter byggeår? Nei Er det påforede yttervegger? Ja Kommentarer Underetasje er i dag innredet og kledd med utforede vegger. Er det oppforede gulv? Nei Er det foretatt hulltaking? Nei Kommentarer Det er ikke foretatt hulltaking i innvendige utforede vegger, dette da boligen er kun 6 mnd gammel. Fuktsøk med kapasitiv fuktindikator er utført på golv og vegger i utsatte områder, ingen tegn til forhøyede verdier og skader. Boligen er i en reklamasjonsperioden fram til desember 2026. Er det symptomer på fuktskade? (Se etter skader og foreta fuktmåling) Nei Er rommene (rom for varig opphold) ventilert? Ja
--

Totalvurdering Det er utført en visuell kontroll av tilgjengelige overflater, kombinert med bruk av fuktindikator. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader.

13	BALKONG/ TERRASSE	TG-1
----	-------------------	------

Her vurderes om det er sprekker og råte. Fallforhold og innfesting vurderes. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende forskrift på befaringsstidspunktet.

Type Terrasse**Kommentarer**

Det er etablert en terrasse mellom boligen og garasjen i impregneret trevirke. Terrassen er dels opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager med søylefundament, store deler av terrassen er over garasjens yttervegger. Deler av terrassen mot sørvest er takoverbygd. Spaltegolv av royal impregneret trevirke. Stål rekkverk med glass, noe spilerekverk i tre.

Er balkongen / terrassen helt eller delvis over innvendig rom? Ja

Kommentarer

Terrassen går over hele garasjen.

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Er det krav til rekkverk? Ja

Vurdering og beskrivelse

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Lange spenn i rekkverk medfører noe ustabilitet ved sideveis belastning.

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Ja

Type tekkemateriale Annet

Kommentarer

Limt asfaltpapp.

Har tettesjikt oppkant mot vegg og dør? Ikke kontrollerbart

Kommentarer

Alle overganger med beslag, ikke mulig å se oppbrett av asfaltpapp på vegg bak beslag.

Er det registrert skade i tettesjiktet? Nei

Er det fare for skade/følgeskade pga alder? Nei

Er det krav til fall/avrenning? Ja

Er det etablert tilstrekkelig fall/avrenning? Ja

Totalvurdering

Det er ikke registrert skader eller forhold med behov for tiltak.

14**VINDUER/DØRER****TG-0**

Her vurderes: vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punktering og utvendige beslag. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer og dører. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll.

Type

Vinduer med 3- lags glass fra byggeåret, to brannvinduer på stue med 2- lags glass.
Ytterdører med 3- lags glass fra byggeåret, hoved inngangsdør med elektrisk lås og sidefelt med 3- lags glass.
Balkongdør i 2. etasje med 3- lags glass. Heve skyvedør med 3- lags glass fra stue i 2. etasje.
Dobbel leddheiseport i metall med fjernstyrt portåpner til garasje. Garasjedør i metall, vindu med 3- lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Punkterte glass Nei

Totalvurdering

Stuevindu mot nordvest går helt ned til golv og har en sidehengslet innad slående funksjon og en bunnhengslet innad slående funksjon. Ved åpning med sidehengslet funksjon vil det være fare for personsikkerhet da det ikke er etablert noen form for rekkverk på utsiden. Utbygger opplyser at ny vrider er bestilt og vil bli montert. Denne vrideren vil få en ekstra sikkerhet med at kun bunnhengslet funksjon vil bli tilgjengelig. For å benytte sidehengslet funksjon må en nøkkel i tillegg benyttes.

Tiltak Ja

Kommentarer

Sidehengslet funksjon for vindu på stue som går helt ned til golv må utstyres med rekkverk, alternativt må den sidehengslede innad slående funksjon settes ut av drift.

15**YTTERVEGGER****TG-1**

Her vurderes: om utvendig kledning / fasader har skader. Det gjøres tilfeldige stikktagninger i treverk fra bakkenivå. Detaljer og fagmessig utførelse er vurdert.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Fasade Stående kledning

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Fuktskade/sopp/råte/overflatebehandling Nei

Musetetting Ja

Lufting av kledning Ja

Totalvurdering av fasade og veggkonstruksjon

Utvendig fasader fremstår uten skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold. Mangler noe malingsflick i kappede flater, mangler generelt et strøk maling.

Tiltak Ja

Kommentarer

Rengjøring og overflatebehandling må påregnes.

16**LOFT****TG-0**

Her vurderes: (innvendig) om det finnes fuktskjolder, støvkontens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Etablert isolering vurderes dersom dette er synlig. Forhold vedrørende lufting av takkonstruksjonen kommenteres.

Type loft Uinnredet

Er loftet inspisert? Ja

Kommentarer

Lukket varmtakskonstruksjon, kan dels inspiseres fra luke i himling på soverom i 1. etasje.

Er det funnet avvik ved inspeksjon (f.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)? Nei

Er konstruksjonen isolert? Ja

Kommentarer

Lukket varm tak konstruksjon, lufting over isolasjon.

Er det symptom på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Totalvurdering

Lukket konstruksjon, tilstandsgrad er gitt med bakgrunn i alder og inspeksjon over luke på soverom.

17**RENNER OG NEDLØP****TG-1**

Renner og nedløp: Her vurderes: om det er synlig rustdannelse, mekanisk skade o.l. Alder og materialvalg vurderes i henhold til normal funksjonstid. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden. Avløp for overvann omfattes ikke av undersøkelsen, da dette ligger under bakkenivå.

Er det tegn til skader på renner og nedløp? Nei

Totalvurdering av renner og nedløp

Renner og nedløp av plastbelagt metall, nedløp er i hovedsak ført kontrollert til rør i bakken, unntatt er nedløp mot nordvest ved inngangsparti samt et nedløp fra ved garasje.

Tiltak Ja

Kommentarer

Alle nedløpsrør anbefales ført kontrollert til rør i bakken og ledes vekk fra boligen.

18**TAKKONSTRUKSJON****TG-0**

Takkonstruksjon: Her gjøres en utvendig visuell kontroll med hensyn til synlige råteskader, og svai / svanker som kan tyde på svekkelse. I tillegg vurderes om det er forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen. Sjekken av takkonstruksjonen er sett i sammenheng med observasjoner fra loft der hvor dette er tilgjengelig.

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Takkonstruksjon Saltak

Er det synlige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Nei

Er det forhold som tyder på utilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Nei

Kommentarer

Ved utvendig befarings registreres det ising i takrenner.

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Det er ikke registrert symptom på svekkelse.

19**TAKTEKKING OG BESLAG****TG-0**

Taktekking og beslag: Her gjøres en utvendig kontroll av taktekking med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. Der det er tilgang til loft gjøres en innvendig inspeksjon med hensyn til lekkasjer. Der taktekking ikke er tilgjengelig for visuell kontroll kan TG angis på bakgrunn av alder og materialvalg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Inspisert fra Fra bakken

Kommentarer

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

Type tekking Annet

Kommentarer

Decra panner.

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

Kommentarer

Boligen har ingen takgjennomføringer.

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

20

ETASJESKILLE

TG-0

Her vurderes: stivhet og nedbøyning. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Minst to relevante rom per etasje skal undersøkes ved bruk av laser. Man bør da velge de største rom og de som har løs innredning. Avvik beskrives.

Type Tre/bjelkelag

Kommentarer

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Skjevheter/svanker/kuler/svikt Nei

Kommentarer

Ved enkel nivellering av horisontalplanet i 1. etasje registreres det et avvik på Ca. 8 mm. Det registreres stedvis noe lyd (knepping) i gulv ved gangbelastning.

Totalvurdering

Det er ikke registrert forhold som tyder på svekkelser i konstruksjonen.

21

ILDSTED

Finnes ikke/ikke relevant

22

KJØKKEN

TG-0

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja

Vurdering og beskrivelse

Koketopp med integrert avtrekk, avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Kjøkkeninnredning med integrert komfyr, oppvaskmaskin, platetopp, kjøleskap og fryseskap. Automatisk vannstoppeventil og komfyrvakt.

23**KJØKKEN Utleieleilighet.****TG-0**

Her vurderes: Det sjekkes for fuktskader/ lekkasjer, spesielt rundt benkeskap, oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Avtrekk/ventilering vurderes. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til skader / slitasje.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja**Kommentarer**

Ingen tegn til fuktskader eller lekkasjer.

Fungerer avtrekk over stekesonen ? Ja**Vurdering og beskrivelse**

Avtrekk fungerte ved enkel test.

Totalvurdering av kjøkken

Kjøkkeninnredning med integrert oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Tiltak Ja**24****LOVLIGHET**

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei**Er dagens bruk i samsvar med godkjente byggetegninger? Ja****Kommentarer**

Kun mindre avvik ved walk in closet og bod i underetasje.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja**Kommentarer**

Ferdigattest datert 10.03.2022 er fremlagt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Nei**Er det avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei****Er det etablert brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht. forskrift? Ja****Kommentarer****Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei****25****TOALETTROM**

Finnes ikke/ikke relevant

26

TRAPP

TG-0

Her vurderes: avvik i forhold til skader. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Åpninger i rekkverk og mellom trinn vurderes opp i mot referansenivå 10cm. Høyder på rekkverk/gelender vurderes opp imot referansenivå 90cm.

Totalvurdering

180 graders svingtrapp med lukkede stusstrinn.

27

AVLØPSRØR

TG-1

Her vurderes: Innvendige avløpsrør

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Type Plast

Er avløpssystemet luftet over tak? Ja

Er vannstand i sluk kontrollert ved tapping av tilknyttet utstyr? Nei

Kommentarer

Ikke relevant.

Er stakeluke tilgjengelig? Nei

Kommentarer

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

Er det tilfredsstillende avrenning fra tappested? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Tiltak Ja

Kommentarer

Pga manglende stakeluke i boenheten må to bolter i toalett skrus av og toalett demonteres for å kunne stake avløp.

28

ELEKTRISK

TG-0

For å avklare om det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, skal den bygningssakkyndige finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget ihht minstekrav beskrevet i forskrift til avhendingsloven. Hvis det elektriske anlegget er montert etter 1. januar 1999 eller det er gjort endringer på anlegget etter samme tidspunkt, skal den bygningssakkyndige spørre eieren om samsvarserklæring for kontroll av arbeidet.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Foreligger det samsvarserklæring? Ja

Kommentarer

Selger har fremvist samsvarserklæring for utførte arbeider datert 04.02.2022.

Type sikringer Automatsikring

Type anlegg Skjult

Er det foretatt kontroll av lokalt el tilsyn i løpet av siste fem år? Nei

Finnes det kursfortegnelse og er antall kurser i samsvar med kursfortegnelse? Ja

Er det tegn til termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter, og elektrisk utstyr? Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette? Nei

Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut? Nei

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Anlegget er i hovedsak fra byggeår. Sikringsskap er plassert i bod underetasje. Utleieleilighet med underfordeling og seriemåler.

29

VANNBÅREN VARME

Finnes ikke/ikke relevant

30

VANNLEDNINGER

TG-0

Her vurderes: Innvendige vannledninger

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig? Ja

Er hovedstoppekran tilgjengelig? Ja

Kommentarer

Hovedstoppekran kan stenges elektrisk med et tablå plassert ved inngangsdør.

Er stoppekran funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Testet på elektrisk tablå.

Type Rør i rør system

Er fordelerskap tilgjengelig? Ja

Vil lekkasjevann fra fordelerskap ledes til sluk? Ja

Er synlig vannrør isolert mot kondens og-eller varme (termisk isolasjon)? Ja

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering

Utvendige stikkledninger er ikke vurdert.

31

VARMESENTRAL

Finnes ikke/ikke relevant

32

VARMTVANNSBEREDER

TG-0

Her vurderes: Varmtvannsbereder

Plassering og fundament På flislagt golv i bad/vaskerom. Bereder i utleieleilighet er opphengt på vegg, bereder av ukjent størrelse fra 2021.

Årstall 2021

Størrelse 194 liter.

Er varmtvannsbereder tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Er berederen plassert i rom med sluk? Ja

Er plugg på varmtvannsbereder brunsvidd? Nei

Er berederen over 20 år? Nei

33

VENTILASJON

TG-0

Her vurderes: Ventilasjon (gjelder rom for varig opphold)

Type ventiler Balansert ventilasjon

Kommentarer

Balansert ventilasjon med avtrekk på våtrom og tilluft på oppholdsrom. Bad og soverom i 1. etasje har både avtrekk og tilluft.

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår? Nei

Når var siste service på anlegget? Igangkjøring og innregulert i desember 2021.

Er det tegn på fukt eller mugg i filter? Nei

Har alle rom mulighet for tilluft/avtrekk? Ja

Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling? Nei

34

BAD 1. ETASJE.

TG-1

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-0

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kommentarer

Våtrom i boligen er underlagt uavhengig kontroll, kontrollerklæring er fremlagt og gjennomgått.

Beskrivelse av overflate

Flislagt golv med sokkelflis på vegger, flislagte vegger i våte soner, sparklede og malt plater forøvrig.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

TG-0

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Rustfritt stål

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Nei

Kommentarer

Klemring og membran er ikke synlig på denne type sluk.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen avvik registreres.

TG-0

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Badet har både mekanisk tilluft og avtrekk.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghegt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Ja

Kommentarer

Tece sistene med sealing bag.

TG-1

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuksøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er utført søk med fuktindikator mot gulvbelegg i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser svakt forhøyet utslag på golv ved slukrist samt nederst på vegg i dusjnise mot kjøkken, antatt restfukt i limsjikt.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt og det er foretatt uavhengig kontroll. Våtrommet er dokumentert med bilder og kontrollerklæring. Boligen er i reklamasjonsperioden frem til desember 2026.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

Kommentarer

Som dokumentasjon på utførelsen ble det fremvist en uavhengig kontroll, utført i forbindelse med byggesaken.

35

BAD/VASKEROM

TG-2

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktiges og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kommentarer

Våtrom i boligen er underlagt uavhengig kontroll, kontrollerklæring er fremlagt og gjennomgått.

Beskrivelse av overflate

Flislagt golv med sokkelflis på vegger. Sparklet og malte plater på vegger, flislagte vegger i dusjnisje.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Ja

Kommentarer

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag), dette gjelder kun i hjørnet på en flis mellom toalett og dør.

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

Totalvurdering av overflater

Stedvis bom i flis (manglende heft til underlaget) med risiko for at flis kan løsne.

Anbefalte tiltak overflater Ja

Kommentarer

Bom i flis må utbedres stor å lukke avviket.

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegg? Nei

Kommentarer

Membran er ikke synlig for kontroll ved slukens klemring.

Er det rørgjennomføringer i gulv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Utførelsen av membran lar seg ikke påvise grunnet tildekking av flislim.

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Rommet har mekanisk avtrekk, tilluftspalte ved terskel.

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sisterner? Ja

Kommentarer

Teca sisterner med sealing bag.

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er utført søk med fuktindikator mot golv og vegger i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt og det er foretatt uavhengig kontroll. Våtrommet er dokumentert med bilder og kontrollerklæring. Boligen er i reklamasjonsperioden frem til desember 2026.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

Kommentarer

Som dokumentasjon på utførelsen ble det fremvist en uavhengig kontroll, utført i forbindelse med byggesaken.

Det er fuktmålerutstyr og visuelle observasjoner som er lagt til grunn for vurderingene. Tilstøtende rom og rom i etasjen under baderom er også besiktiget hvis disse tilhører samme boenhet. Tilgjengelige sluk besiktes og kommenteres. Vær oppmerksom på at økt / endret bruk kan føre til avvik på baderom.

TG-0

OVERFLATER

Her vurderes: om det blant annet er riss eller sprekker i fuger og fliser og spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Referansenivå for tilstrekkelig fall (TG 0) er standardens krav til fall på gulvet; minimum 1:50 i en avstand av 80 cm fra sluket eller 1:100 på hele gulvet, kombinert med en minimumshøyde på 25 mm fra slukrist til toppen av membranen ved dør. Alternativt at det finnes en dokumentert, prosjektert, løsning iht. forskrifter.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Nei

Kommentarer

Våtrom i boligen er underlagt uavhengig kontroll, kontrollerklæring er fremlagt og gjennomgått.

Beskrivelse av overflate

Flislagt golv med sokkelflis på vegger, sparklet og malte plater på vegger, flis på vegg i dusjnische.

Er det tilstrekkelig fall til sluk? Ja

Ledes lekkasjevann til sluk? Ja

Er vindu eller dør plassert i våtsone? Nei

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone? Nei

Er det symptom på fuktskader i overflater eller riss / sprekker / bom i flis eller flisfuger? Nei

Er det spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.)? Nei

TG-0

MEMBRAN, TETTESJIKT OG SLUK

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Tilkobling til sluk / klemring, rørgjennomføringer og alder vurderes.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Ja

Type sluk Plast

Er det synlig mansjett / membran og klemring ved flis / synlig klemring ved belegget? Ja

Er det rørgjennomføringer i golv/vegg utover sluk? Nei

Er det fare for skade eller følgeskade pga. alder? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Ingen avvik registreres.

TG-0

SANITÆR OG VENTILASJON

Her vurderes: skader på overflater på utstyr og innredning. Drens ved innebygde sisterner er sjekket. Avtrekk (funksjon og type) samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Er ventilasjonen funksjonstestet? Ja

Kommentarer

Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Kommentarer

Innredning og utstyr framstår uten skader.

Er det vegghengt toalett? Ja

Er det synlig drenering av lekkasjevann fra sistene? Ja

Kommentarer

Tece sistene med sealing bag.

TG-0

FUKTMÅLING

Her vurderes: om det er fukt ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling i boenheten.

Er det foretatt fuktsøk / fuktmåling? Ja

Vurdering og beskrivelse

Det er utført søk med fuktindikator mot gulv og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt i konstruksjonen.

Er det foretatt hulltaking? Nei

Vurdering og beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da badet er nytt og det er foretatt uavhengig kontroll. Våtrommet er dokumentert med bilder og kontrollerklæring. Boligen er i reklamasjonsperioden frem til desember 2026.

DOKUMENTASJON

Her beskrives fremlagt dokumentasjon.

Dokumentasjon Ja

Kommentarer

Som dokumentasjon på utførelsen ble det fremvist en uavhengig kontroll, utført i forbindelse med byggesaken.

37

GARASJE

Beskriv

Garasje oppført med støpt gulv og vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel. Tilnærmet flatt tak med overliggende takterrasse, tremmegolv over tekking av asfaltapp, ensidig fall til utvendig takrenne. Det er montert en leddport i metall med portåpner. Dør i metall mot sørøst, vindu med 3- lags glass mot nordvest. Enkel el- installasjon.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Boli Eiendomsmegling avd. Steinkjær	
Oppdragsnr.	
9220134	

Selger 1 navn
Andreas Haug

Gateadresse	
Laura Kieler-vegen 16A	

Poststed	Postnr
Steinkjer	7712

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 9220134

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AH

1

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Jeg har selv lagt membran og fliser med god dokumentasjon i form av bilder, godkjente produkter og en uavhengig kontroll som godkjente alle våtrom før det ble flislagt.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ansvarsrett er sendt over og godkjent av 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

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Elvis elektro på EL arbeider Rørlegger Rikardsen på Ventilasjon

Arbeid utført av

Elvis Elektro/Rørlegger Rikardsen

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 er utført EL kontroll den 7.02.22

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Der ligger 2 stk tom rør fra sikringsskap og til garasje som det kan trekkes strøm til.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Arbeid utvendig er utført av Fuglesang og Dahl
Arbeid utført av	Fuglesang og Dahl

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Utleiedel med leie inntekt på 7500kr/mnd + eget strøm abonnement
-------------	--

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Tegningene og det tekniske er godkjent
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Sokkelvegg er innredet
-------------	------------------------

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Godkjent
-------------	----------

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Usikker på om det er tatt en radonmåling men plate på mark er satt opp etter dagens krav med radonsperre.
-------------	---

21.1 Radonmåling

År	2021
Verdi	0

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 9220134

Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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.
- ☒ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

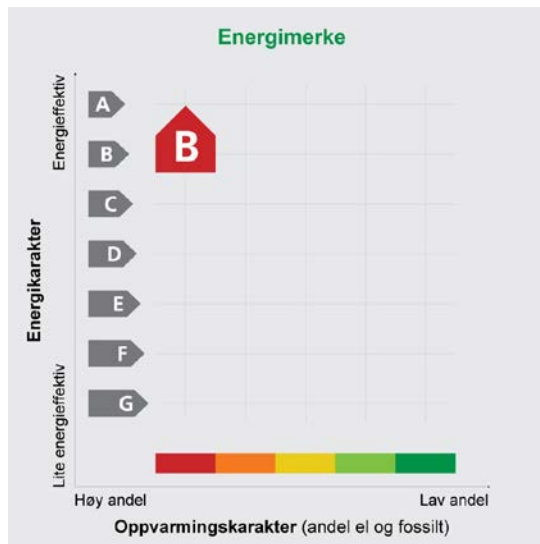
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Andreas Haug	0e6d73ef73774a15a8af14af 2abc2bfacfb7b730	16.11.2022 20:34:38 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 9220134

- 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>

Adresse	Laura Kieler-vegen 16 A
Postnr	7712
Sted	STEINKJER
Leilighetsnr.	
Gnr.	95
Bnr.	126
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300866608
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2022-1414063
Dato	20.06.2022

Innmeldt av Kjetil Troset



Energiaattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

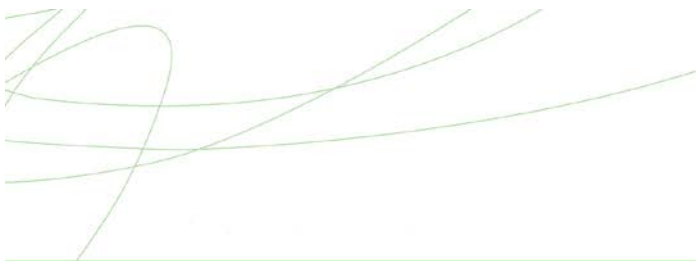
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerket kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Eksperten har ikke angitt tips til brukervaner

Mulige forbedringer for bygningens energistandard

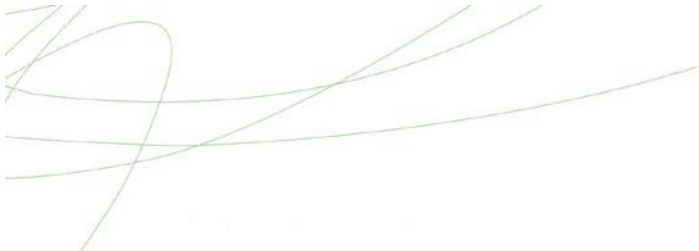
Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, og beste skjønn fra den som har utført energimerkingen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi boligen et bedre energi-

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

Eksperten har ikke foreslått forbedringstiltak

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

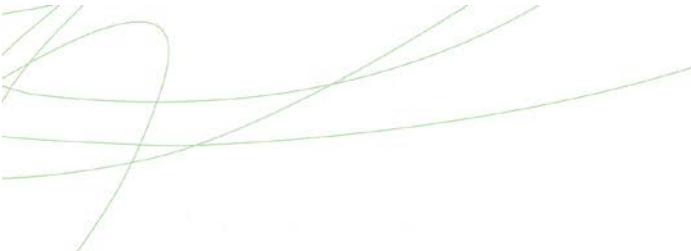
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt av ekspert med enkel registrering.	
Bygningskategori:	Småhus	
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel	
Byggeår:	2021	
Bygningsmateriale:	Tre	
BRA:	184	
Ant. etg. med oppv. BRA:	2	
Detaljert vegger:	Nei	
Detaljert vindu:	Nei	
Dato for lekkasjetallmåling:	Ikke angitt	
Type bygg:	Eksisterende bygg	
Energiregler (TEK-standard):	Ikke angitt	Angis kun for nybygg

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Varmepumpe
Varmepumpe:	Henter varme fra uteluft
Ventilasjon:	Balansert
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

For å se utfyllende data som er brukt i beregningene kan en gå inn på www.energimerking.no, logge seg inn og lese den registrerte energiattesten. (Dette forutsetter at en er eier eller har fått delegert tilgang).



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Laura Kieler-vegen 16A

Nabolaget Sørliia - vurdert av 61 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

🚗 Ytre Sørliia	3 min 🚶
Linje 455, 640, 680, 722, 723	0.3 km
🚆 Steinkjer stasjon	5 min 🚗
Linje F7, R70	3.7 km
✈️ Namsos lufthavn	1 t 15 min 🚗
✈️ Trondheim Værnes	1 t 17 min 🚗

Skoler

Lø skole (1-7 kl.)	4 min 🚗
167 elever, 12 klasser	2 km
Steinkjer skole (1-7 kl.)	5 min 🚗
346 elever, 23 klasser	3.7 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	9 min 🚗
480 elever, 31 klasser	5 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.)	11 min 🚗
315 elever, 15 klasser	7.1 km
Steinkjer vgs	9 min 🚗
750 elever, 44 klasser	5 km
Mære landbruksskole	10 min 🚗
165 elever	9.2 km

«Stille, landlig, bra skole, ikke så langt unna byen»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



Kvalitet på skolene

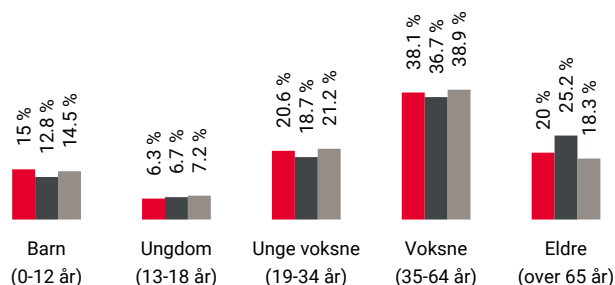
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 78/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Sørliia	1 243	544
🟤 Steinkjer	13 365	6 815
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Lø barnehage (1-5 år)	5 min 🚗
96 barn	2.3 km
Studentbarnehagen Steinkjer (1-5 år)	5 min 🚗
18 barn	3.6 km
Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	5 min 🚗
92 barn	3.6 km

Dagligvare

Kiwi Sannan	4 min 🚗
Rema 1000 Sørsia	5 min 🚗
Post i butikk, søndagsåpent	3.6 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Steinkjer kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Sykkel



Støynivået

Lite støynivå 92/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



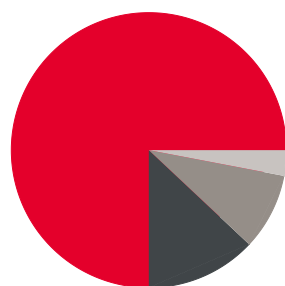
Trafikk

Lite trafikk 89/100

Sport

⚽ Frøsetåsen ballbinge	1 min 🚶
⚽ Ballspill	0.1 km
⚽ Lø skole	24 min 🚶
⚽ Aktivitetshall, ballspill, fotball	2 km
🏊 Motus Treningssenter	4 min 🚗
🏊 3T-Steinkjer	5 min 🚗

Boligmasse



75% enebolig
13% rekkehus
9% blokk
3% annet

«Godt å bo her, stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

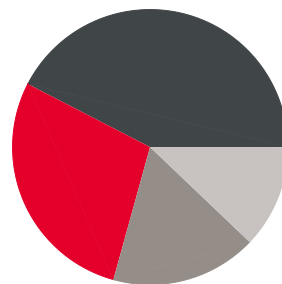
5 min 🚗



Vitusapotek Elgen

5 min 🚗

Aldersfordeling barn (0-18 år)



28% i barnehagealder
42% 6-12 år
17% 13-15 år
12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

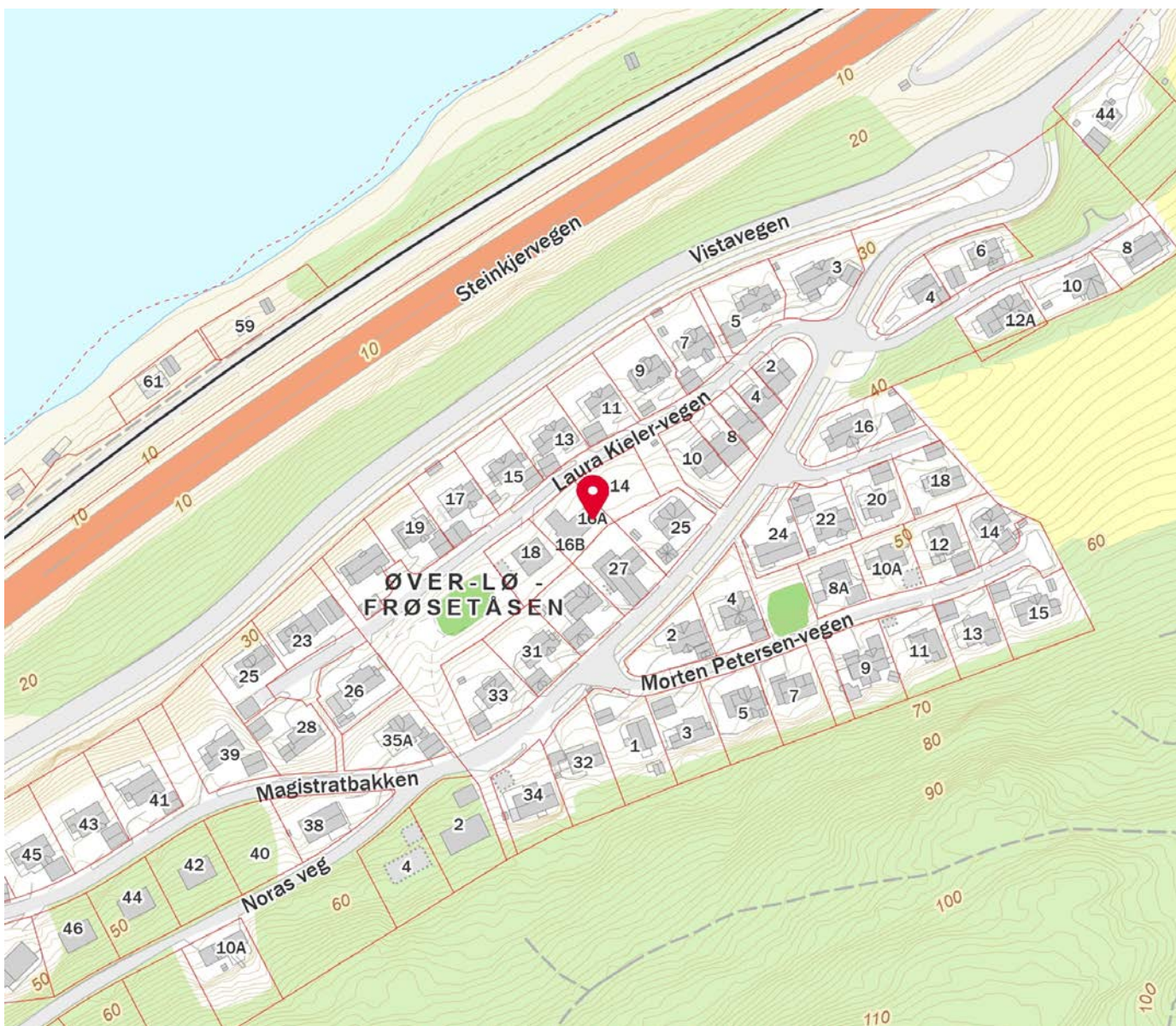
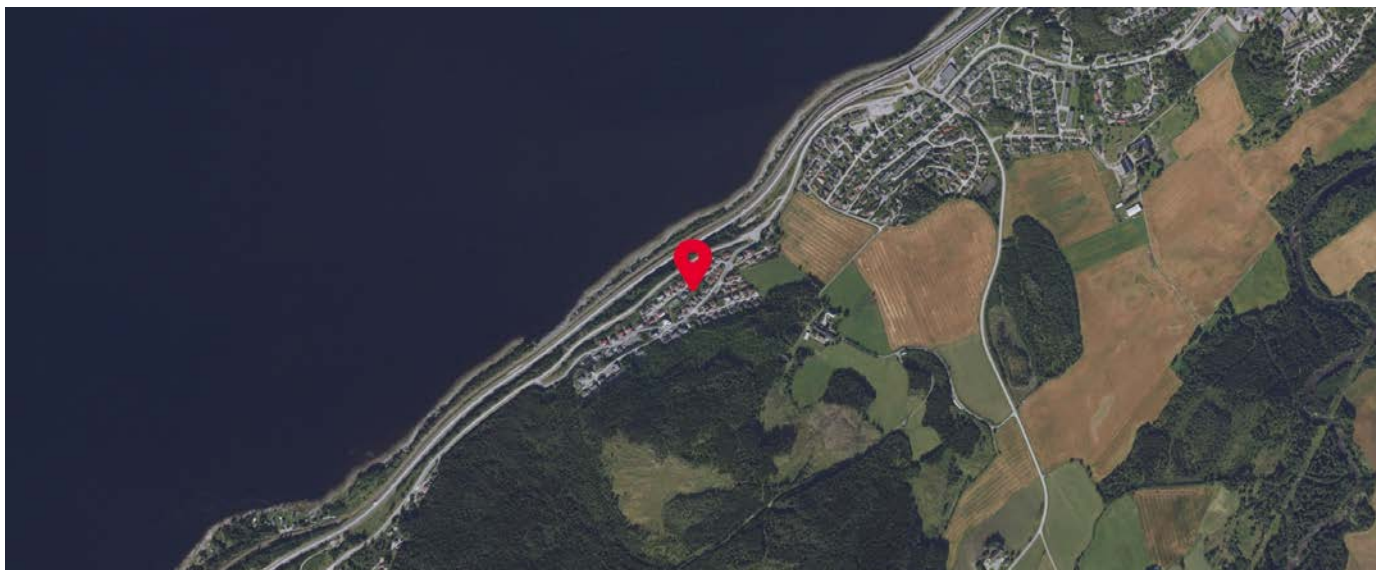
46%

■ Sørli
■ Steinkjer
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	33%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Steinkjer kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Steinkjer kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



For matrikkelenhet:

Kommune: 5006 - STEINKJER
Gårdsnummer: 95
Bruksnummer: 126

Utskriftsdato/klokkeslett: 03.06.2022 kl. 08:59
Produsert av: Liv Wekre Kvistad

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: Laura Kieler-vegen 14
Etableringsdato: 17.08.2007
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 95 / 126	573,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		141097	HAUG ANDREAS		Laura Kieler-vegen 16A 7712 STEINKJER	1 / 1

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7098314	620117		573,1 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	5006 - 95/126		01.01.2020
		Omnummerert fra:	5004 - 95/126		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd_nnriap645
Omnummerering		Omnummerert til:	5004 - 95/126		01.01.2018
		Omnummerert fra:	1702 - 95/126		_2

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	07.05.2015 15/971 L33	Tinglyst	02.06.2015		1702tat 20.05.2015
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1702 - 95/126	-656,4
			Mottaker	1702 - 95/152	656,5
			Berørt	1702 - 95/84	0
			Berørt	1702 - 95/92	0
			Berørt	1702 - 95/93	0
			Berørt	1702 - 95/94	0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	27.01.2015 14/7119 L33	Tinglyst	11.02.2015		1702tat 28.01.2015
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1702 - 95/126	-573,7
			Mottaker	1702 - 95/150	573,6
			Berørt	1702 - 95/84	0
			Berørt	1702 - 95/91	0
			Berørt	1702 - 95/92	0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	17.08.2007		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
			Avgiver	1702 - 95/84	-1 798,9
			Mottaker	1702 - 95/126	1 798,9

Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Laura Kieler-vegen	5130	16A		Grunnkrets: 0112 SØRLIA Stemmekrets: 4 LØ Kirkesokn: 09150401 Steinkjer Postnr.område: 7712 STEINKJER Tettsted: 7003 Steinkjer	Nei

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Laura Kieler-vegen	5130	16B		Grunnkrets: 0112 SØRLIA Stemmekrets: 4 LØ Kirkesokn: 09150401 Steinkjer Postnr.område: 7712 STEINKJER Tettsted: 7003 Steinkjer	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 7098306	620118		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 866 608	Bebygd areal:	168	Ant. boliger:	2	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	215,3	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	09.04.2021
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	09.04.2021
	Nord: 7098314 Øst: 620117	Bruksareal totalt:	215,3	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	17.12.2021
Bygningstype:	Enebolig m/hybel/sokkelleil.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	10.03.2022
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	32,3				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

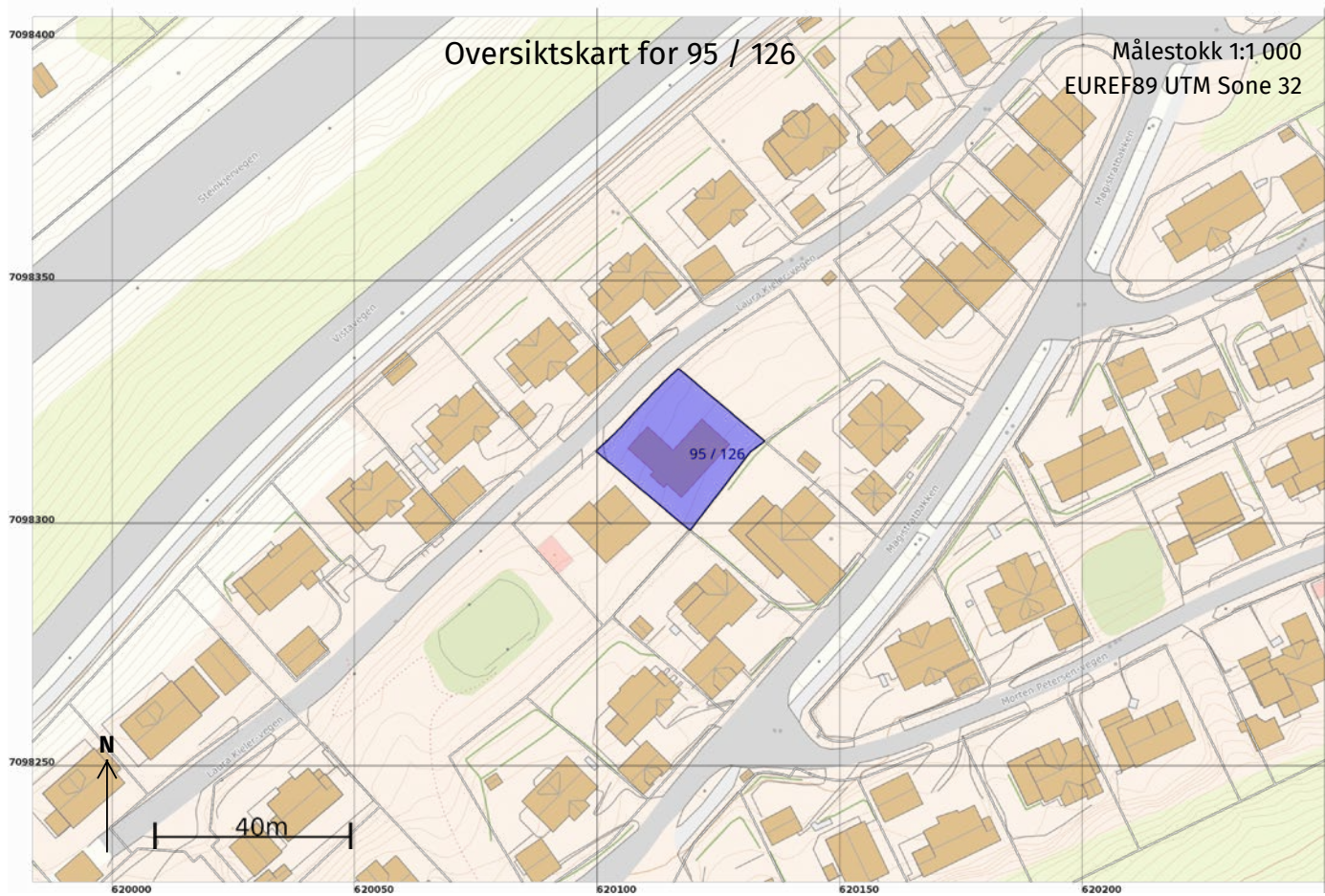
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	1	127,5	0	127,5	0	0	0	32,3	0
U01	1	87,8	0	87,8	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
5130 Laura Kieler-vegen 16 A	H0101	Bolig	189,2	4	Kjøkken	2	2	95/126
5130 Laura Kieler-vegen 16 B	U0101	Bolig	26,1	2	Kjøkken	1	1	95/126

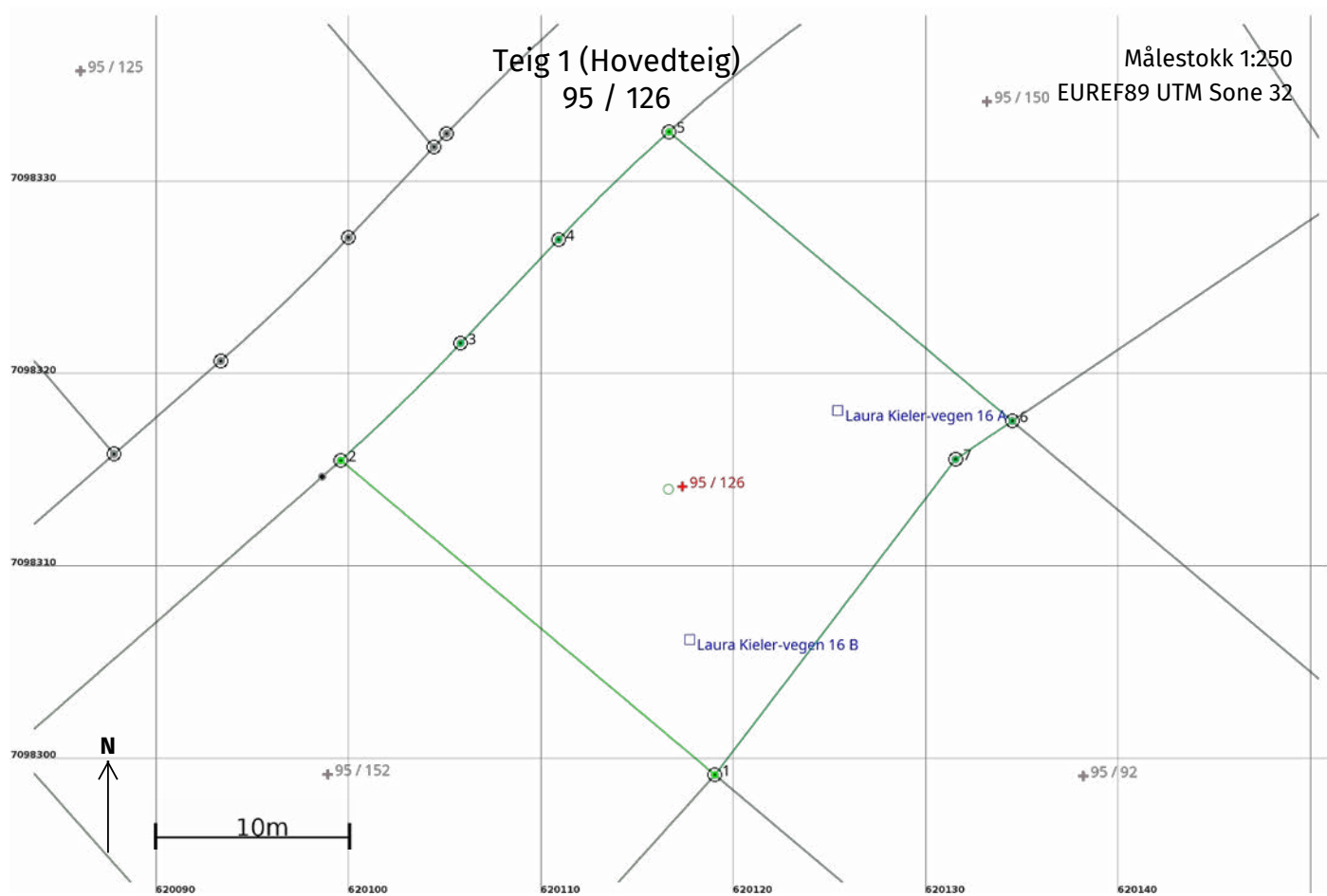
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	998234964	OPHEIM UTBYGGING AS		Blåbærvegen 21 7712 STEINKJER



03.06.2022 08:59

Side 5 av 7



03.06.2022 08:59

Side 6 av 7

Areal og koordinater**Areal:** 573,1

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32**Nord:** 7098314**Øst:** 620117**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	7098299,37	620119,01	Jord 25,38	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
2	7098315,70	620099,58	Jord 8,71	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	-103,98
3	7098321,79	620105,81	Jord 7,41	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	7098327,18	620110,90	Jord 8,01	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	95,98
5	7098332,77	620116,63	Jord 23,31	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
6	7098317,75	620134,46	Jord 3,56	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	
7	7098315,76	620131,51	Jord 20,61	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	14	



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 95/126/0/0

Adresse: Laura Kieler-Vegen 16 A-B

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



KOMMUNALE EIENDOMSGBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 95

Bnr: 126

Adresse: Laura Kieler-Vegen 16 A-B

VANNAVIGT - FAST	Kr.	953,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 475,00	Basert på siste års forbruk	180 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 078,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	3 637,80	Basert på siste års forbruk	180 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	5 660,00	2 boenheter	
	Kr.			
	SUM eks. mva. Kr.	13 803,80		
	25% mva. Kr.	3 450,95		
	SUM inkl. mva.	17 254,75		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år Kr.	17 254,75		

Vannmålerstand pr 01.01.2022: 0 m3

Totalt utfakt. forskudd 2022: 120 m3

Eiendommen har ikke blitt taksert for eiendomsskatt enda, da dette vil bli gjort i 2022.

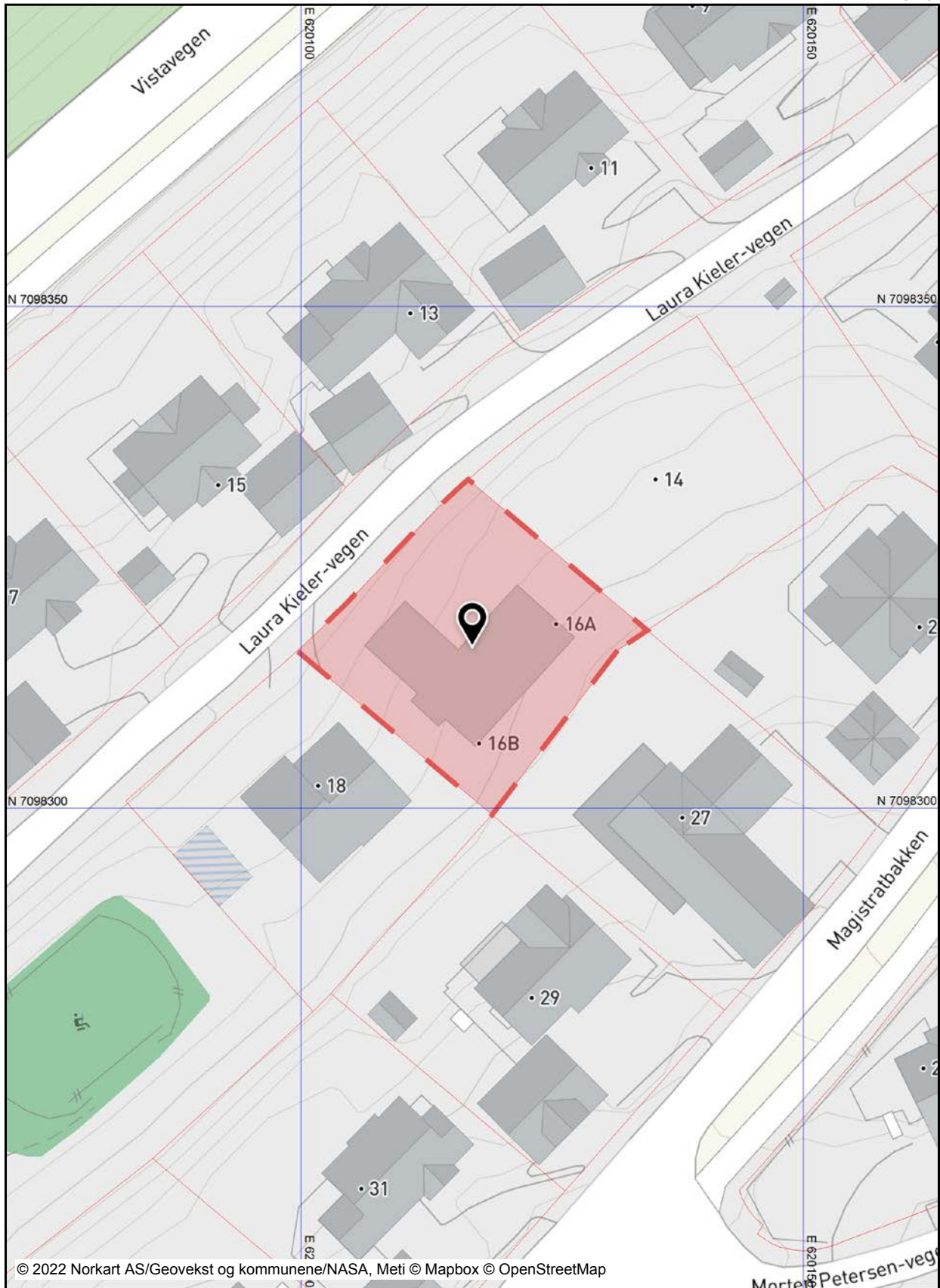


95/126

Dato: 03.06.2022

Målestokk: 1:500

Koordinatsystem: UTM 32N





OPHEIM UTBYGGING AS
Blåbærvegen 21
7712 STEINKJER

Vår ref.:
2021/1315-15735/2022/GRESMA1

Deres ref.:

Dato:
10.03.2022

Opheim Utbygging AS - Laura Kielervegen 16 A og B - gbnr. 95/126 - Ferdigattest bolig m/garasje og utleiedel

Bygningsmyndigheten mottok 10.03.22 søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker Sparbygg AS, for tiltak nevnt over.

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold gitt tillatelse datert 09.04.21.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 21-10 utsteder vi med dette ferdigattest for oppført bolig m/garasje og utleiedel.

Med hilsen

Odd Vengstad
Fagansvarlig
e.f.

Grete Bodil Småvollan
ingeniør

Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.

Kopi til:
SPAR-BYGG AS

Sjøfartsgata 9

7714

STEINKJER

HAUG ANDREAS
Laura Kieler-Vegen 16

7712 STEINKJER

Deres ref.:

Saks nr.:

Anleggsid.:

Dato:

DLE-142221

1099974-002

06.12.2022

Vedrørende utbedring av feil/mangler i henhold til rapport

Det elektriske anlegget i Laura Kieler-vegen 0016B, 7712 STEINKJER, ble kontrollert den 07.02.2022.

Det lokale eltilsyn bekrefter at vi har mottatt tilbakemelding om at de påpekte feil og mangler omtalt i rapport nr. 142221 er utbedret.

Det lokale eltilsyn betrakter saken som avsluttet.

Med hilsen

Grethe Austheim
for Det lokale eltilsyn

Dokumentet utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

© Vi forbeholder oss retten til å endre på utforming av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under projekteringen



Situasjonsplan
1 : 500



Snitt 1-1
1 : 200



Tlf 74 27 53 60, 7805 Namnø, www.arkplan.no

MEDEL:

TILTAKEHVER:

Opheim Utbygging as

BYGGEPLASS:

Laura Kiellersv 15, Frøsetåsen

G/Br.nr:

95/126

KOMMUNE:

Steinkjer

REV. DATO:

REVISJON:

SKO:

TEGN. RÅMÅL:

Situasjonsplan, Terrengsnitt

PROJEKT:

Enebolig

ARKTEKT:

Berit N. Lysberg

DATO:

28.08.2020

TEGN:

BNL

REV:

A102

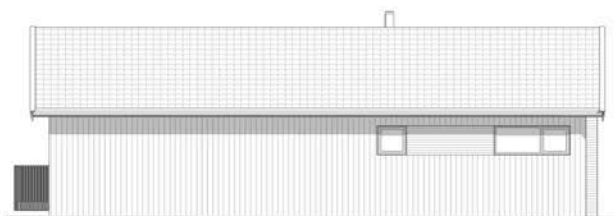
MÅLESTOKK:

As

Arkplan

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

© Vi forbeholder oss retten til å endre på utforming av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen



FASADE 1
1 : 100



FASADE 2
1 : 100



FASADE 3
1 : 100



FASADE 4
1 : 100



TF 74 27 53 60, 7800 Namdalen, www.arkplan.no

MEDELM:

TILTAKSHAVER:
Opheim Utbygging as AS

G.nr/b.nr:
95/126

BYGGEPLASS:
Laura Kielers v 16, Frøsetåsen

KOMMUNE:
STEINKJER

REV. DATO. REVISJON

SON

TEGN. RINGKOLD

FASADER

PROSJEKT

Enebolig m. utleie

ARKIT. BERIT N. LYSBERG

DATO. 05.02.2020

TEGN. BNL

REV.

TEGN.NR. A506

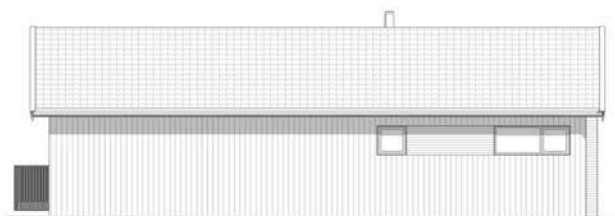
MÅLESTOKK:

1 : 100

ARKSTORRELSE: A3

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

© Vi forbeholder oss retten til å endre på utforming av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen



FASADE 1
1 : 100



FASADE 2
1 : 100



FASADE 3
1 : 100



FASADE 4
1 : 100



TF 74 27 53 60, 7800 Namdalen, www.arkplan.no

MEDELM:

TILTAKSHAVER:
Opheim Utbygging as AS

G.nr/b.nr:
95/126

BYGGEPLASS:
Laura Kiellers v 16, Frøsetåsen

KOMMUNE:
STEINKJER

REV. DATO. REVISJON

SKN

TEGN. RINGKOLD

FASADER

PROSJEKT

Enebolig m. utleie

ARKITEKT:
Berit N. Lysberg

DATO:
05.02.2020

TEGN:
BNL

REV.

TEGN.NR.
A506

MÅLESTOKK:

1 : 100

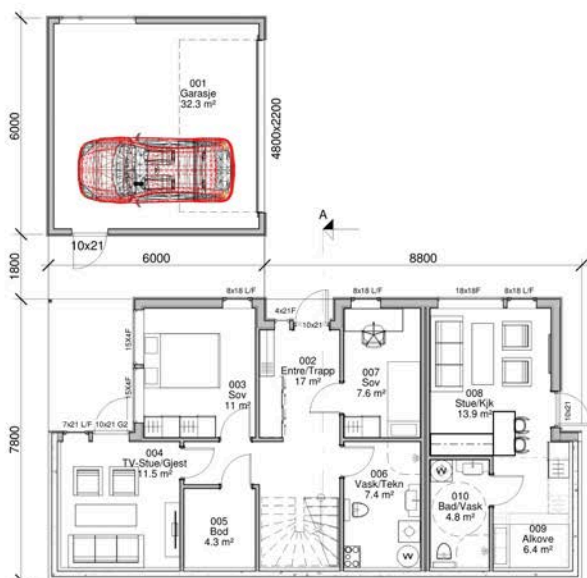
ARKSTORRELSE:
A3

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

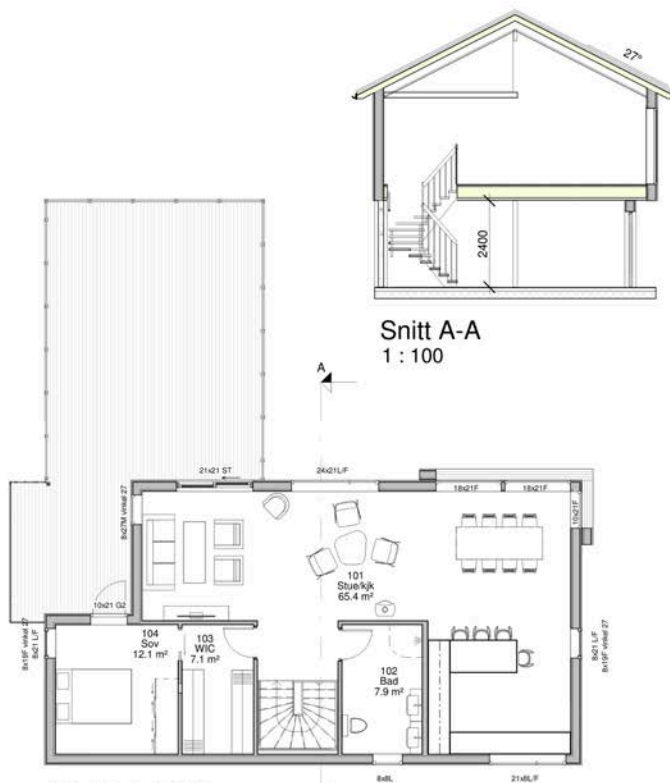
© Vi forbeholder oss retten til å endre på utforming av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen.

BRA pr. etg	
Etg. 0	61.7 m ²
Etg. 0 - Utleie	26.1 m ²
Etg. 1	95.2 m ²

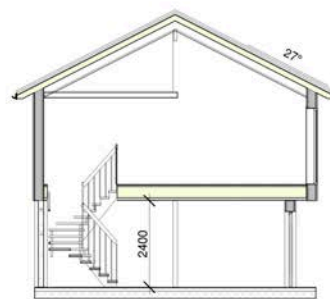
Areal BYA	
	168 m ²



PLAN SOKKEL
1 : 100



PLAN 1. ETG
1 : 100



Snitt A-A
1 : 100



MEILEM
TILTAUSHVER:
Opheim Utbygging as AS
BYGGEPLASS:
Laura Kiellers v 16, Frøsetåsen
KOMMUNE:
STEINKJER

95/126

REV	DATE	REVISION	SON
A	15.05.2020	Først ut, best ut	BNL
B	16.05.2020	Endret takvinkel	BNL
C	28.08.2020	Byggevillingsplan	BNL

TEGN. PROJEKT:		MÅLESTOKK:	
PLAN, SNITT		1 : 100	
PROJEKT:		ARKSTORTELSE:	
Enebolig m. utleie		A3	
ARKTEKT:	DATE:	TEGN:	REV:
Berit N. Lysberg	05.02.2020	BNL	C
		TEGN.NR.:	
		A500	

© Denne tegning må ikke kopieres eller benyttes ved foretagender som rettighetshaver ikke medvirker i.

© Vi forbeholder oss retten til å endre på utforming av bygget dersom det avdekkes forhold som krever det under prosjekteringen



TF 74 27 53 60, 7800 Namdalseid, www.arkplan.no

MEDELM:

TILTAKSHVER:
Opheim Utbygging as AS

G nr/B nr:
95/126

BYGGEPLASS:
Laura Kielers v 16, Frøsetåsen

KOMMUNE:
STEINKJER

REV	DATE	REVISJON	SON
A	13.04.2020	Førstelott, innvendig	BNL
B	16.05.2020	Endret takvinkel	BNL
C	28.08.2020	Byggetegningstegning	BNL

TEGN: RINGOLD
PERSPEKTIV

PROSJEKT
Enebolig m. utleie

MALESTOKK:
ARKSTORRELSE
A3

ARKTEKT:
Berit N. Lysberg

DATE:
05.02.2020

TEGN:
BNL

REV:
C

TEGN NR:
A505

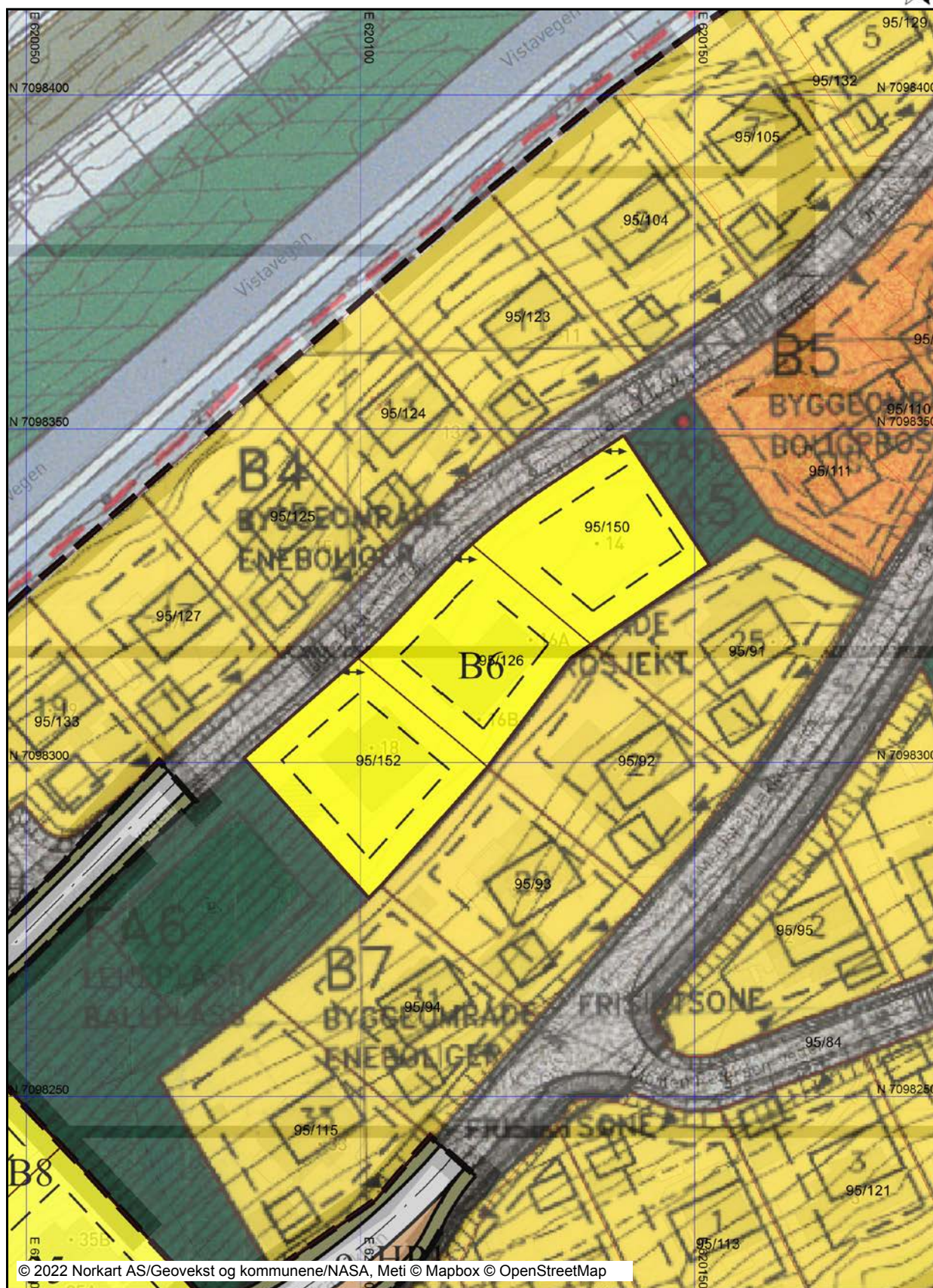


Utsnitt arealplan 95/126

Dato: 02.06.2022

Målestokk: 1:750

Koordinatsystem: UTM 32N



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008			
	Faresone grense		Bestemmelsegrense
	Faresone - Ras- og skredfare		Regulerthøyde
	Faresone - Flomfare		Boligbebyggelse
	Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)		Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
	Støysonegrense		Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
	Støysone - Rød sone iht. T-1442		Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
	Angitthensyngrense		Garasjeanlegg for bolig-/fritidsbebyggelse
	Angitthensyngrense - Bevaring kulturmiljø		Sentrumsformål
	Båndlegginggrense		Administrasjon
	Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende		Beverting
	Båndlegging etter andre lover - nåværende		Idrett
	Detaljeringsgrense		Energianlegg
	Detaljeringszone-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde		Renovasjonsanlegg
	Bestemmelseområde		Uteoppholdsareal
	Bestemmelsegrense		Lekeplass
	Bebyggelse og anlegg - nåværende		Veg
	Boligbebyggelse - nåværende		Kjøreveg
	Boligbebyggelse - fremtidig		Fortau
	Fritidsbebyggelse - nåværende		Gatetun
	Fritidsbebyggelse - fremtidig		Gang/sykkelveg
	Råstoffutvinning - fremtidig		Gangveg/gangareal/gågate
	Idrettsanlegg - nåværende		Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Veg - nåværende		Annen veggrunn - grøntareal
	Veg - fremtidig		Trase for jernbane
	Frrområde - nåværende		Holdeplass/plattform
	LNFR-areal - nåværende		Tekniske bygg/konstruksjoner
	LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende		Parkeringsplasser med bestemmelser
	Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strand:		Energinett
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008			Naturområde
	Planområde		Turdrag
	Planens begrensning		Turveg
	Grense for arealformål		Frrområde
	Hovedveg - nåværende		Friluftformål
	Samleveg - nåværende		Havneområde i sjø
	Gang-/sykkelveg - fremtidig		Småbåthavn
	Jernbane - nåværende		Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)
	Farled - nåværende		Sikringszone - Frisikt
	Påskrift områdenavn		Sikringszone - Andre sikringssoner
	Kommune(del)plan - påskrift		Støysone - Gul sone iht. T-1442
Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985			Bestemmelseområde
	Område for boliger med tilhørende anlegg	Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008	
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkeskommune, l)		Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Kjøreveg		Planens begrensning
	Annen veggrunn		Formålsgrense
	Gang-/sykkelveg		Faresonegrense
	Torg		Regulert tomtegrense
	Bussholdeplass		Byggegrense
	Frrområder		Byggelinje
	Park		Planlagt bebyggelse
	Friluftsområde (på land)		Bebyggelse som inngår i planen
	Friluftsområde i sjø og vassdrag		Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksor		Regulert senterlinje
	Område for vindkraft		Frisiktslinje
	Annet spesialområde		Regulert kant kjørebane
	Felles avkjørsel		Regulert parkeringsfelt
	Felles gangareal		Regulert støyskjerm
	Felles parkeringsplass		Bru
	Felles lekeareal for barn		Målelinje/Avstandslinje
	Felles gårdsplass		Stenging av avkjørsel
	Bolig/Forretning		Avkjørsel
	Forretning/Industri		Regulert mønretning
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatorstas)		Påskrift feltnavn
	Grense for restriksjonsområde		Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Frisiktsone ved veg		Påskrift areal
Reguleringsplan PBL 2008			Påskrift utnytting
	Sikringsonegrense		Påskrift bredde
	Støysonegrense		Påskrift radius
			Påskrift plantilbehør
			Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Lyngstad Arkitekter AS

Strandvegen 8 7700 Steinkjer

REGULERINGSBESTEMMELSER REGULERINGSPLAN FOR ØVER-LØ/FRØSETÅSEN STEINKJER KOMMUNE

Godkjent kommunestyret 11.02.98

Steinkjer 23 09 97

Revidert 28 01 98

Formålet med planen er å legge til rette for boligbygging i Øver-Lø/Frøsetåsen.

§1. Planområde.

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

Planområdet er inndelt i følgende reguleringsformål:

Byggeområde, bolig
Offentlige trafikkområder
Fellesarealer
Spesialområde vegetasjonsbelte
Friområde
Spesialområde frisiktsone
Landbruk

§2. Fellesbestemmelser

Plan- og bygningsmyndighetene skal påse at bebyggelsen får en god form- og materialbehandling og at bygninger innen samme delområde får en enhetlig og harmonisk utforming.

§3. Bebyggelsens plassering.

For felt B1, B2, B3, B4 og B7 er bebyggelsen er forutsatt plassert som vist på planen. Bygningene skal plasseres 2 m fra tomtegrense mot nordøst og kan plasseres inntil 6 m fra tomtegrense mot sørvest.
Garasjer kan plasseres inntil 1 m fra tomtegrense og 1 m fra regulert veg i felt B3 og 2 m fra regulert veg i de øvrige felt. Husplassering vist på planen for felt B5 og B6 er å betrakte som illustrasjon. Før det igangsettes utbygging av B5 og B6, skal det foreligge godkjent prosjektplan for områdene.
Prosjektplanen skal innen de rammer som reguleringsplanen gir, angi samlet

utnytting, bebyggelsens form, høyde og plassering, tomteinndeling, avkjørsler, parkering, garasjering, renovasjonsenheter, terrengbehandling og overordna beplantning. Fellesarealers tilhørighet skal være angitt.

§4. Prosjektplan.

For felt B8, B9 og B10 skal det foreligge godkjent prosjektplan før utbygging kan igangsettes. Ved utarbeiding av prosjektplan skal det reguleres inn flere småbarnslekeplasser.

§5. Tomteutnyttelse.

Maksimal tomteutnyttelse må ikke overstige 35 %.

§6. Høyder.

Maksimal tillatt mønehøyde er 8,5 m over ok golv i sokkeletasje.
Maksimal tillatt gesimshøyde er 6,2 m over ferdig planert terreng.

§7. Takform/takvinkel.

Bygningene skal ha saltak med takvinkel mellom 22 og 38 grader.
Hver husgruppe skal ha ens takvinkel. Møneretning skal være i husets lengderetning.
Evt. takoppbygg eller ark skal underordne seg takets hovedform, og ikke oppta mer enn 1/3 av bygningens lengde.

§8. Etasjetall.

Boligene oppføres i 1 etg. + sokkeletasje.
I tillegg kan loftsplan benyttes til bruksareal tilsvarende maksimum 60 % av 1. etasjes bruksareal.

§9. Vegetasjon.

Eksisterende vegetasjon bør i størst mulig grad søkes bevart. Ny vegetasjon som vises i prosjektplan skal etableres samtidig med boligutbygging.
Det må ikke etableres vegetasjon som er til hinder eller som er sjenerende for den offentlige ferdsel.

§10. Frisikt.

Innen områder som på reguleringsplanen er markert som frisiktareal skal det ikke forekomme sikthindrende gjenstander som er høyere enn 0,5 m over tilstøtende kjørebanners plan.

§11. Parkering/garasje.

Det skal settes av 2 biloppstillingsplasser pr. bolig. For evt. hybelleiligheter kreves det 1 ekstra parkeringsplass. Garasjer skal ikke ha større bebyggt areal enn 36 m². Det skal legges vekt på at garasje skal underordnes boligene mht. størrelse og plassering, og tilpasses mht. materialer og fargebruk.

§12. Frrområde.

Frrområdet skal ha funksjon som vegetasjonsbelte med naturlig vegetasjon. Innen frrområder kan tillates oppført bygning som har naturlig tilknytning til frrområdet.

§13. Fellesarealer.

Fellesarealene har følgende tilhørighet:

FA 1 , felles adkomstveg i felt B2, skal nyttes for eiendommene 16,18,20,22 og 24:

Følgende fellesareal skal nyttes til uteopphold og lek:

FA 2 skal nyttes av B1

FA 3 skal nyttes av B2 og B3

FA 4 skal nyttes som gangadkomst for heile planområdet til bakenforliggende utmark.

FA 5 skal nyttes av B4, B5 og B7

FA 6 skal nyttes som akebakke og ball-løkke for heile planområdet

FA 7 , FA 8 og F9 skal nyttes som gangadkomst for heile planområdet.

FA 10 skal nyttes av felt B9 og B10.

Lekeplassene må i tilstrekkelig grad sikres mot offentlige trafikkområder.

§14. Støy.

Generelt skal Miljødepartementets retningslinjer legges til grunn, slik at ekvivalent støynivå ved fasade ikke overskrider 55 dBA. For boliger som bygges som erstatning for boliger som må innløses i Sørli på grunn av ny E-6 kan kravet fravikes for en periode på inntil tre år regnet fra innløsningstidspunktet.

§15. Ferdigstilling.

Frrområde og fellesareal skal i størst mulig grad opparbeides i takt med utbygging av området.

§16. Kulturminner

Innen de deler av planområdet hvor kulturminner finnes forutsettes gjennomført arkeologiske undersøkelser i nødvendig utstrekning før boligfeltopparbeidelse igangsettes.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverktjenester

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”

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 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





Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Laura Kieler-vegen 16A
7712 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

Oppdragsnummer: 1708230072

Telefon: 481 45 822
E-post: tomas.hoin@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

28.11.2023

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