



aktiv.

Magistratbakken 38, 7712 STEINKJER

**Frøsetåsen - Nydelig 1/2-part fra  
2017 med flott utsikt. God  
standard. 3 soverom. Bad 2024**



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 3 290 000,-

**Omkostn.:** Kr 83 600,-

**Total ink omk.:** Kr 3 373 600,-

**Selger:** Karin Selli

**Salgsobjekt:** Tomannsbolig

**Eierform:** Eiet

**Byggeår:** 2017

**BRA-i/BRA Total** 98/104 kvm

**Tomtstr.:** 774.3 m<sup>2</sup>

**Soverom:** 3

**Antall rom:** 4

**Gnr./bnr.** Gnr. 95, bnr. 153

**Snr.** 2

**Oppdragsnr.:** 1708250248

# Frøsetåsen - Nydelig 1/ 2-part fra 2017 med flott utsikt. God standard. 3 soverom. Bad 2024

Praktisk nyere bolig med attraktiv beliggenhet

Gjennomgående god standard

3 soverom

Flott, vid utsikt og sen kveldssol

Velkommen på visning



# Innhold

|                                       |     |
|---------------------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....               | 2   |
| Om eiendommen .....                   | 4   |
| Plantegning .....                     | 32  |
| Tilstandsrapport .....                | 35  |
| Egenerklæring .....                   | 60  |
| Energiattest .....                    | 65  |
| Kommunale avgifter .....              | 71  |
| Kommunal tilknytning .....            | 72  |
| Boligmappa .....                      | 73  |
| Feierapport .....                     | 75  |
| El-rapport Tensio .....               | 76  |
| Matrikkelrapport .....                | 77  |
| Bygningsskisser .....                 | 78  |
| Ferdigattest .....                    | 86  |
| Tillatelse montering av stålppe ..... | 87  |
| Planopplysninger .....                | 89  |
| Kommuneplankart .....                 | 91  |
| Reguleringsplankart .....             | 93  |
| Tinglyste erklæringer .....           | 95  |
| Nabolagsprofil .....                  | 109 |
| Budskjema .....                       | 117 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 98 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 104 m<sup>2</sup>

TBA: 41 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 45 m<sup>2</sup> Entré, soverom, soverom 2, bad, vaskerom

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod

1. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> Soverom, stue, kjøkken

### TBA fordelt på etasje

Underetasje

23 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

1. etasje

18 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

Kommentar: Boligen er oppført som den er tegnet.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

774.3 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Det er byggegrunn av fjell. Dreneringen er fra 2017. Bygningen har betonggrunnmur.

Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås. Forstøtningsmur av betong på boligens framside. Boligen ligger i skrånende terreng. Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann- og avløpsledninger er fra 2017.

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

### **Beliggenhet**

Magistratbakken 38 ligger i det attraktive nabolaget Sørli, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og godt voksne. Nabolaget er kjent for sin stille og landlige atmosfære, samtidig som det er nær byen. Dette gir en perfekt kombinasjon av ro og tilgjengelighet.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere busslinjer fra Ytre Sørli, kun 5 minutters gange unna, og Steinkjer stasjon ligger 7 minutter med bil fra eiendommen. For de som reiser ofte, er både Namsos lufthavn og Trondheim Værnes innen rimelig avstand, henholdsvis 1 time og 13 minutter og 1 time og 18 minutter med bil.

Servicemulighetene er gode med dagligvarebutikker som Kiwi Sannan og Rema 1000 Sørsia innen 5-6 minutters kjøring. I tillegg ligger AMFI Steinkjer og Vitusapotek Elgen kun 6 minutter unna, noe som gir enkel tilgang til shopping og apotek.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Lø skole og Steinkjer skole, som ligger henholdsvis 3 og 6 minutter unna med bil. Steinkjer ungdomsskole og Egge ungdomsskole er også lett tilgjengelige, samt Steinkjer videregående skole og Mære landbruksskole.

Nabolaget scorer høyt på trygghet og naboskap, med en opplevd trygghet på 95 av 100 og godt vennskap blant naboene. Det er også gode turmuligheter med nærhet til skog og mark, og området har lite trafikk og støynivå, noe som gjør det ideelt for avslappende fritidsaktiviteter.

### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

### **Bygningssakkyndig**

Tommy Berg v/Norconsult

## **Type takst**

### Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Dette er en tomannsbolig fra 2017. Byggegrunnen består av fjell. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås. Bygningen har betonggrunnmur. En forstøtningsmur av betong er plassert på boligens framside. Dreneringen er fra 2017. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår, og fasade/kledning har liggende bordkledning. Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre. Taktekingen er av stål/aluminiumsplater. Det er etablert takrenner, nedløp og beslag av metall. Etasjeskillerne er av trebjelkelag. Gulvet i underetasjen er av betong. Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass, datostemplet 2015, men montert da boligen ble bygd. Det er malt hovedytterdør og boddør, samt en PVC balkongdør. Det er etablert en terrasse i impregnerte trevirke med underliggende metallplater for oppsamling av vann. En markterasse i impregnert trevirke er også etablert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

#### - UTVENDIG - Veggkonstruksjon

Avvik: Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det er avvik: Et kledningsbord på baksiden er delvis løsnet i skjøt.

#### - UTVENDIG - Vinduer

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer. Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Omrammingsbord på siden har til dels store glipper mot overliggende omrammingsbord.

#### - UTVENDIG - Markterasse

Avvik: Det registreres stedvis noe misfarging av trevirke.

#### - INNVENDIG - Overflater

Avvik: Det registreres enkelte fliser i entre med hull under. Dvs. at flisene er delvis løsnet. Dette er årsak til at TG-2 er satt.

#### - INNVENDIG - Radon

Avvik: Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

#### - INNVENDIG - Pipe og ildsted

Avvik: Det mangler en fjær på låsesystem på dør til vedovnen.

#### - INNVENDIG - Rom Under Terreng

#### - INNVENDIG - Innvendige trapper

Avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- INNVENDIG - Innvendige dører

Avvik: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Dør til bad og dør til vaskerom har mindre skader i overflaten.

- INNVENDIG - Andre innvendige forhold

Avvik: Eier informerte om at hun på høst flere år har registrert at det kommer mus inn på loftet. Disse blir tatt med feller hvert år.

- UNDERETASJE - VASKEROM - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- 1. ETASJE - KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: Det er påvist riss i kjøkkenvask. Risset er ikke gjennomgående, og har ikke betydning for funksjonen av kjøkkenet. Betydningen er kun estetisk.

- TOMTEFORHOLD - Fuktsikring og drenering

- TOMTEFORHOLD - Forstøtningsmurer

Avvik: Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- UTVENDIG - Nedløp og beslag

Avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet. Det mangler snøfangere på den ene siden av taket.

- TOMTEFORHOLD - Terrengforhold

Avvik: Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Terrengtet på baksiden av boligen skråer inn mot grunnmur.

- 1. ETASJE - KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: Det er registrert avvik med avtrekk. Avtrekk fungerer ikke. Det er ikke tett rundt rørgjennomføringen på innsiden.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Beskrivelse: Dokumentasjon på dette foreligger ved renovering november 2024. All jobb utført av fagfolk.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Enes/Olsen- tak. Rørtek m.fl.

Beskrivelse: Tak ble renoveret i 2018. Bad renoveret nov. 2024.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Firmanavn: Arbeid utført av Rørtek.

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

Ja

Beskrivelse: Mus på loft på høsten de siste 5 år. Står to feller oppe. Tar ca.3-4 stk. hvert år, ellers ingen observerte skadedyr.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Elektronord

Beskrivelse: Stikkprøvekontroll, småfeil rettet opp. Dokumenter på dette ligger fysisk i husperm.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Stikkprøvekontroll utført 02.05.17.

13. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja

Beskrivelse: Ja ladeboks.

## **Innhold**

1. Etasje:

BRA-i 53 kvm: Soverom, stue og kjøkken

TBA 18 kvm: Terrasse og balkongareal

Underetasje:

BRA-i 45 kvm: Entré, bad, vaskerom og 2 soverom

BRA-e 6 kvm: Bod

TBA 23 kvm: Terrasse og balkongareal

### **Standard**

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat. Det er utstyrt med vannstoppsystem, komfyrvakt og kjøkkenventilator med avtrekk ut. Hvitevarer som kjøleskap, platetopp og stekeovn. Oppvaskmaskinen er ikke integrert. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad i underetasje:

Rommet har balansert ventilasjon.

Vaskerom i underetasje:

Gulvet er flislagt med elektriske varmekabler. Veggene har malte plater og taket er malt. Rommet har opplegg for vaskemaskin, en skyllekum og balansert ventilasjon.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Tapet og malte plater.

Himling: Malte plater.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
- Avløpsrør: Det er avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Boligen har balansert ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.
- Elektrisk anlegg: Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom. Anlegget har skjult installasjon.
- Andre installasjoner: Det er etablert en sentralstøvsuger.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat og monterte røykvarslere.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

2024:

- Totalrenoverte badet, bortsett fra himling. Arbeid utført av Rørtek og Byggmester Binde. Opplyst av eier.

2018:

- Himlinger og veggflater i boligen ble ble renoveret. Unntatt vaskerom og et soverom nede. Himlinger ble sparklet og malt, mens vegger fikk pålagt fiberduk og ble malt. Opplyst av eier.

2018:

- Himling på badet ble pusset opp. Opplyst av eier.

### **Parkering**

På gårdsplass

### **Forsikringsselskap**

Watercircles

### **Polisenummer**

100757029

### **Radonmåling**

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Nabotomt, Magistratbakken 40 er ubebygd , her må man forvente utbygging.

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

## Energi

**Oppvarming**

Elektrisk og vedovn.

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

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Oransje

**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 m<sup>2</sup>. 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](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 3 290 000

**Kommunale avgifter**

Kr 12 851

**Kommunale avgifter år**

2025

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter inkluderer:

Vann og avløp: kr 8469,89

Renovasjonsavgift: kr 4381,25

Eiendomsskatt: kr 7815,00

Totalt: kr 20666,14

**Eiendomsskatt**

Kr 7 815

**Eiendomsskatt år**

2025

**Formuesverdi primær**

Kr 886 388

**Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 3 545 551

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 95, bruksnummer 153, seksjonsnummer 2 i Steinkjer kommune.

**Offentligrettslig pålegg**

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing: 03.10.24 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse. Siste tilsyn: 02.11.23

Neste tilsyn: 2033

Ett ildsted er registrert på skorsteinen. Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.-.

Anmerkninger som er registrert:

1: Manglende dokumentasjon på stålskorstein Kommentar: Manglende dokumentasjon på hva slags type stålskorstein som er montert. Dokumentasjonen er viktig for å se hvilke avstandskrav som gjelder for denne aktuelle skorsteinen.

2: Skorsteins gjennomføringer i tak. Kommentar: Skorsteinen er ikke innsisert i takgjennomføringen. Gjennomføringen bør kontrolleres for å se om det er i samsvar med monteringsveiledningen for det aktuelle produktet.

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

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/95/153/2:

14.10.2015 - Dokumentnr: 950088 - Bestemmelse iflg. skjøte

Bestemmelse om vedlikehold av andel i felles areal og anlegg i boligområdet

Overført fra: Knr:5006 Gnr:95 Bnr:153

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2015 - Dokumentnr: 950088 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighetshaver: Steinkjer Kommune

Org.nr: 840 029 212

Overført fra: Knr:5006 Gnr:95 Bnr:153

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2015 - Dokumentnr: 950088 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Tensio Tn AS

Org.nr: 988 807 648

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Overført fra: Knr:5006 Gnr:95 Bnr:153

Gjelder denne registerenheten med flere

14.10.2015 - Dokumentnr: 950088 - Bestemmelse iflg. skjøte

Rettighetshaver: Telenor Norge AS

Org.nr: 976 967 631

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Overført fra: Knr:5006 Gnr:95 Bnr:153

Gjelder denne registerenheten med flere

11.09.2025 - Dokumentnr: 1076369 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

18.01.2017 - Dokumentnr: 56823 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for "ny tomannsbolig inkl. arrondering av tomt" i

Magistratbakken 36 og 38, datert 22.02.2017.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

22.02.2017.

#### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløpsnett med private stikkledninger ut til kommunens nett. Eier er selv ansvarlig for de private stikkledningene.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Boligbebyggelse

Følger reguleringsplan Øver-Lø - Frøsetåsen, sørvestre del (plan-ID 50042011002).

Eiendommen er i planen avsatt til boligbebyggelse på et delareal på 770 kvm og annen veggrunn - grøntareal på et delareal på 4 kvm.. 22.06.2011

Eiendommen følger Kommunedelplan Sentrum, ikrafttredelse 25.10.2018. For et delareal på 774 kvm er det angitt at gjeldende reguleringsplan skal fortsatt gjelde.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

#### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

#### **Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

#### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for 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.

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.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 290 000 (Prisantydning)

---

##### Omkostninger

82 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

83 600 (Omkostninger totalt)

99 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

3 373 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 389 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 392 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 83 600

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](https://help.no). Det gjøres oppmerksom på at

boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 39 900,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digitalt prospekt
- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 3 500 Tilretteleggingsgebyr
- 1 875 Vederlag overtakelse
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 500 Utlegg fotograf
- 580 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) 2 stk

Totalt kr: 86 200

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

### **Ansvarlig megler**

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

### **Ansvarlig megler bistås av**

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

### **Oppdragstaker**

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145  
Torggata 2, 7713 Steinkjer

### **Salgsoppgavedato**

26.09.2025







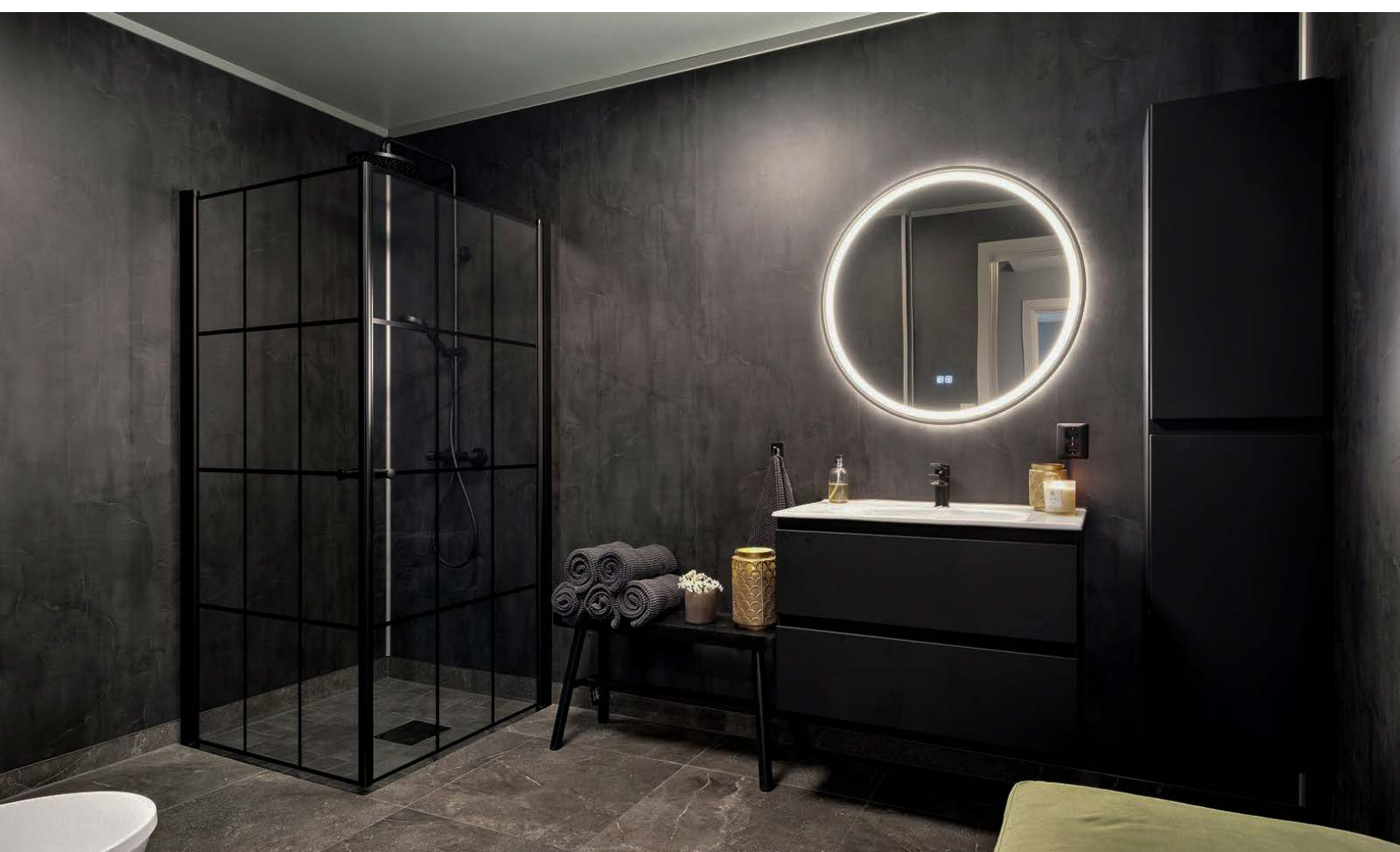








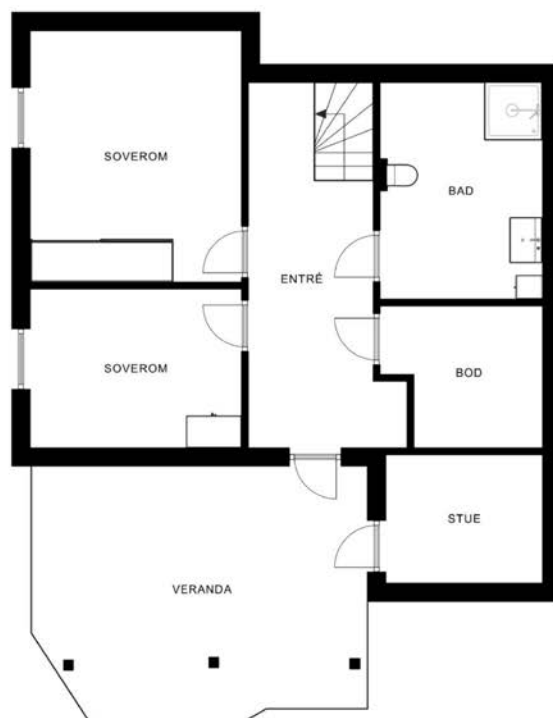








# Plantegning

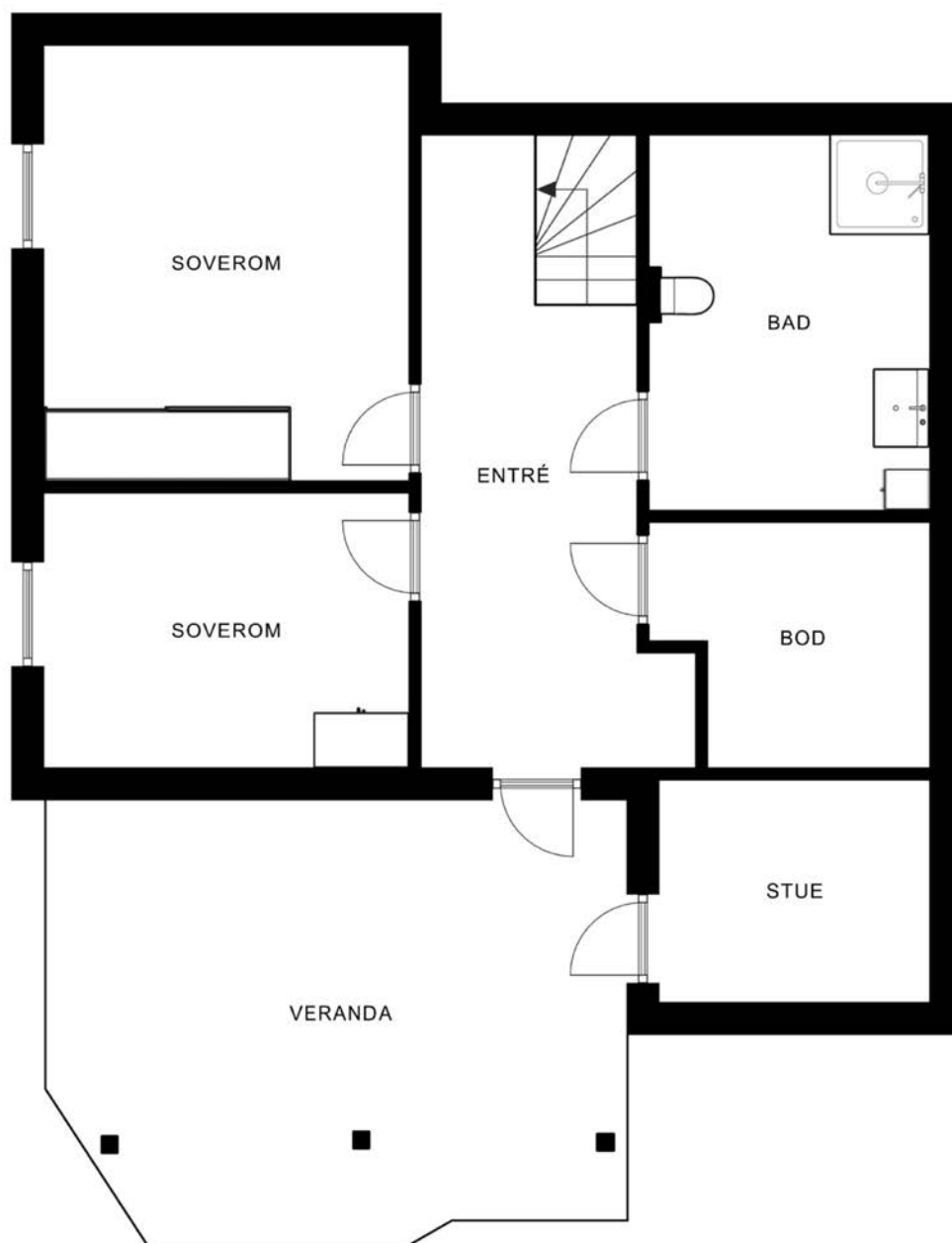


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning

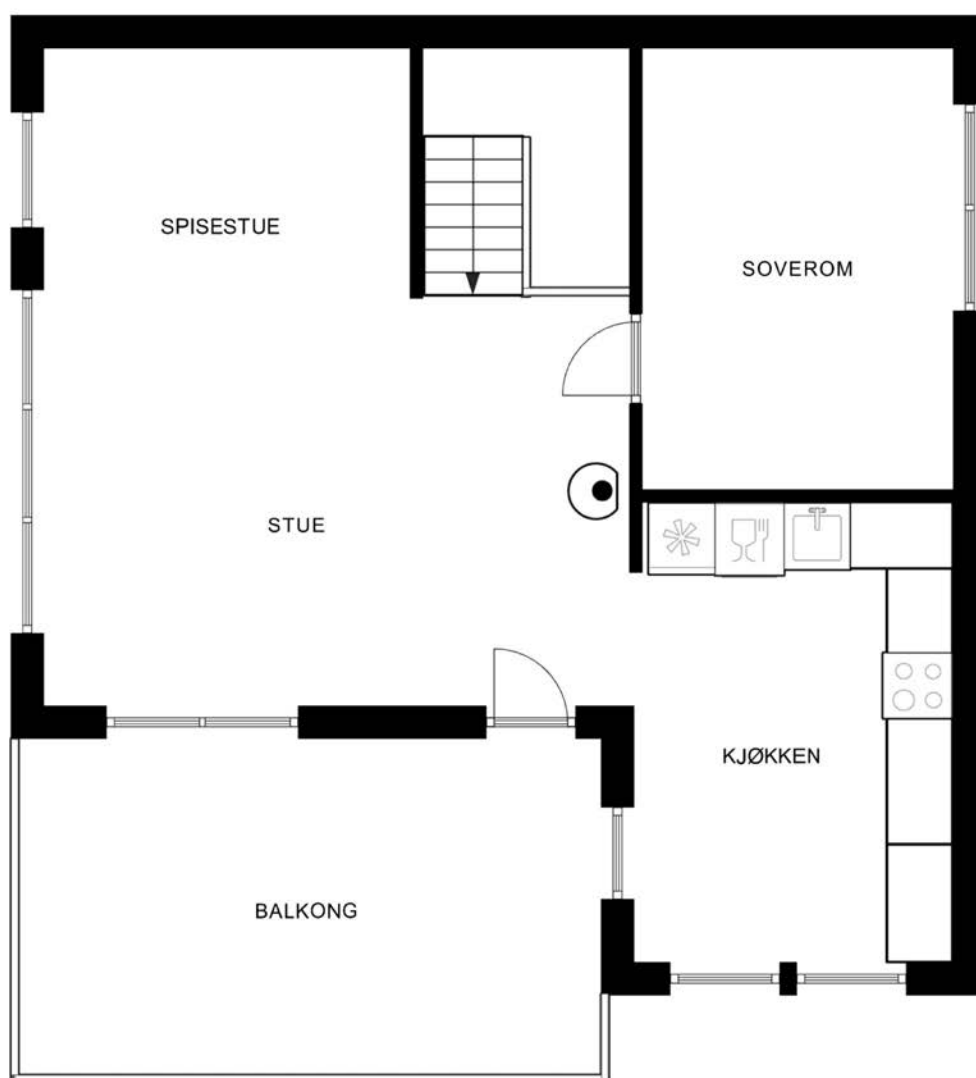


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.  
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

**EFXIT**

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

# Plantegning



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

**EFXIT**

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

# Et trygt valg

## Har du funnet drømmeboligen?

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

### Steinkjer:



**Ida Vassmo**

**Avdelingsbanksjef Steinkjer**

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



**Terje Bjærum Eriksen**

**Autorisert finansiell rådgiver**

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



**Ellen Marie Tørring**

**Autorisert finansiell rådgiver**

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



**Ingrid Einang**

**Autorisert finansiell rådgiver**

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



**Ingunn Merethe Solli**

**Autorisert finansiell rådgiver**

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



**Lena Westrum Eidsmo**

**Autorisert finansiell rådgiver**

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



Verdens **beste** lokalbank - for **deg** - der **du** er!

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Magistratbakken 38, 7712 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 95, bnr. 153, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m<sup>2</sup> BRA-i: 98 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 16.09.2025

Rapportdato: 24.09.2025

Oppdragsnr.: 21983-1126

Referansenummer: KA6437

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

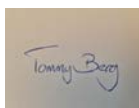
## Norconsult Norge AS

Takstmiljøet i Norconsult består i dag av ca. 20 takstmenn fordelt på flere kontorer i Norge, hvor kompetansen er utviklet gjennom mange års erfaring. Taksering er definert som eget fag med fagnettverk, og det fokuseres på utvikling av kvalitet og kapasitet.

Vi har sertifikater innen følgende områder: Boligtaksering, næringstaksering, landbrukstaksering og skadetaksering.

Norconsult er Norges største og en av de ledende tverrfaglige rådgiverbedriftene i Norden med virksomhet som spenner over fire verdensdeler. Våre tjenester er rettet mot samfunnsplanlegging, prosjektering og arkitektur. Norconsult er engasjert i prosjekter innen bygg og eiendom, samferdsel, energi, industri, vann og avløp, olje og gass, miljø, plan, arkitektur, sikkerhet og IT. Norconsultkonsernet har 6200 medarbeidere fordelt på mer enn 130 kontorer i Norge og internasjonalt. Hovedkontoret ligger i Sandvika utenfor Oslo. Selskapet er et børsnotert selskap, hvor de ansatte har en stor eierandel.

### Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Halvpart av 2-mannsbolig fra 2017.  
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

## Tomannsbolig - Byggeår: 2017

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.  
Det er etablert takrenner, nedløp og beslag av metall.  
Det var oppholdsvær på befaringsdagen, så eventuelle lekkasjer på takrenner vil ikke være registrert.  
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.  
Fasade/kledning har liggende bordkledning.  
Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.  
Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduene er datostemplet 2015 men ble montert da boligen ble bygd.  
Bygningen har malt hovedytterdør og boddør. PVC balkongdør.  
Glippe mellom omrammingsbord på sidene av balkongdøren og overliggende omrammingsbord bør tettes.  
Det er etablert en terrasse i impregnerte trevirke. Terrassen har underliggende metallplater for oppsamling av vann. Det er ikke etablert takrenne i forbindelse med metallplater.  
Det var oppholdsvær på befaringsdagen så eventuelle utettheter i metallplater vil ikke være oppdaget.  
Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.  
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i underetasjen er av betong.  
Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.  
Boligen har isolert stålpipe og vedovn.  
Gulvet har laminat og flis. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner.  
Vegger under bakkeniv er på våtrom, og hulltaking kan derfor ikke foretas.  
Det er i stedet foretatt fuktsøk på grunnmur i utvendig bod.  
Boligen har malt/lakkert tretrapp.  
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.  
Mulig museproblematikk.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad  
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og på boligmappa.no.  
Badet er opplyst renoveret i 2024.  
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.  
Himlingen ble renoveret i 2018.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50 mm fra dør, inklusive nedsenk til dusjsone.  
Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.  
Det er balansert ventilasjon.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp i entre.  
Tilstøtende konstruksjon av betong/mur, yttervegg, annen boenhet eller annen fastmontert inventar/møblement gjør at hulltaking er foretatt mot et område som normalt ikke utsettes for fukt. Det er derfor i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone.

### Vaskerom

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Det er utstedt ferdigattest, og dette anses som dokumentasjon da våtrom er underlagt kontroll før ferdigattest kan utstedes.  
Veggene har malte plater. Taket er malt.  
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21 mm.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Rommet har opplegg for vaskemaskin og en skyllekum.  
Det er balansert ventilasjon.  
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Oppvaskmaskinen er ikke integrert.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.  
Det er avløpsrør av plast.  
Boligen har balansert ventilasjon.  
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.  
Det er etablert en sentralstøvsuger.  
Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.  
Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.  
Skjult installasjon.  
Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslerer montert.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er byggegrunn av fjell.  
Dreneringen er fra 2017.  
Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås.  
Forstøtningsmur av betong på boligens framside.  
Boligen ligger i skrånende terreng.  
Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er

# Beskrivelse av eiendommen

offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann- og avløpsledninger er fra 2017.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

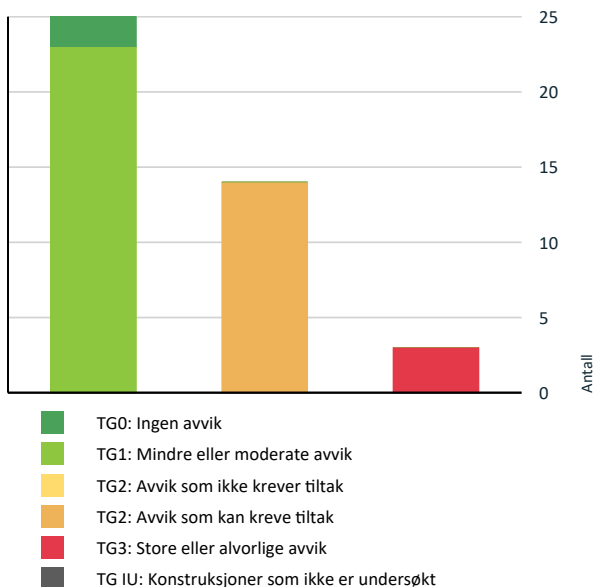
[Gå til side](#)

## Tomannsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Boligen er oppført som den er tegnet.

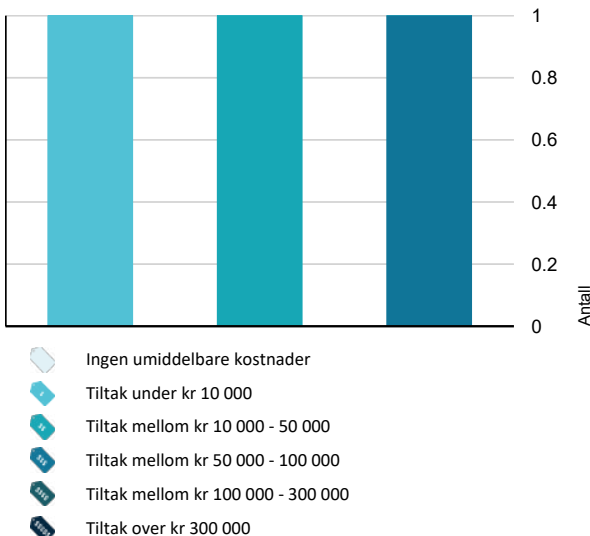
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger, feil/mangler som ikke kunne oppdages etter å ha undersøkt eiendommen som beskrevet ovenfor.

Det er forutsatt at alle opplysninger lagt til grunn i denne rapporten er korrekte, og at all opparbeidelse og bebyggelse på eiendommen er omsøkt og godkjent av bygningsmyndighetene. Videre at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt, og at der ikke foreligger heftelser, servitutter eller lignende som kan påvirke eiendommens verdi.

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befarringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

Teknisk utstyr slik som varmepumper, hvitevarer o.l. er ikke funksjonstestet.

## Oppsummering av avvik

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

## Tomannsbolig

### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



#### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på den ene siden av taket.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



#### Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Terrengtet faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terrengtet på baksiden av boligen skrår inn mot grunnmur.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



#### Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er registrert avvik med avtrekk. Avtrekk fungerer ikke.

Det er ikke tettet rundt rørgjennomføringen på innsiden.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



#### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det er avvik:

Et kledningsbord på baksiden er delvis løsnet i skjøt.

# Sammendrag av boligens tilstand



## Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Omrammingsbord på siden har til dels store glipper mot overliggende omrammingsbord.



## Utvendig > Markterrasse

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres stedvis noe misfarging av trevirke.



## Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres enkelte fliser i entre med hullyd under. Dvs. at flisene er delvis løsnet. Dette er årsak til at TG-2 er satt.



## Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.



## Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler en fjær på låsesystem på dør til vedovnen.



## Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ved fuktsøk med kapasitiv fuktmåler på grunnmur i utvendig bod ble det påvist indikasjon på forhøyede fuktverdier.



## Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.



## Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør til bad og dør til vaskerom har mindre skader i overflaten.



## Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Eier informerte om at hun på høst flere år har registrert at det kommer mus inn på loftet. Disse blir tatt med feller hvert år.



## Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmuren er i stor grad utvendig isolert, men det er ikke etablert beslag over toppen på isolasjonsplatene, og det er heller ikke etablert grunnmursplast på platenes utside.

Deler av utvendig bod mangler både utvendig isolasjon og grunnmursplast.

Ved fuktsøk på grunnmur i utvendig bod ble det registrert forhøyede fuktverdier. Dette er kun en indikasjon, og ikke nøyaktige målinger. Målinger i treverk er ikke mulig da rom under bakkenivå er våtrom, og hulltaking kan derfor ikke foretas.



## Tomteforhold > Forstøtningsmur

[Gå til side](#)

Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.



## Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er påvist riss i kjøkkenvask. Risset er ikke gjennomgående, og har ikke betydning for funksjonen av kjøkkenet. Betydningen er kun estetisk.



## Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

# Tilstandsrapport

## TOMANNSBOLIG



### Byggeår

2017

### Anvendelse

Boligformål.

### Standard

Normal standard.

### Vedlikehold

Boligen er jevnlig vedlikeholdt.

### Kommentar

Oppyst på Ambita.

### Tilbygg / modernisering

|      |               |                                                                                                                                                                                                                                               |
|------|---------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2018 | Modernisering | Himling på badet ble pusset opp. Opplyst av eier.<br>Himlinger og veggflater i boligen ble ble renoveret. Unntatt vaskerom og et soverom nede. Himlinger ble sparklet og malt, mens vegger fikk pålagt fiberduk og ble malt. Opplyst av eier. |
| 2023 | Modernisering | Monterte takstige. Opplyst av eier.                                                                                                                                                                                                           |
| 2024 | Modernisering | Totalrenoverte badet, bortsett fra himling. Arbeid utført av Rørtek og Byggmester Binde. Opplyst av eier.                                                                                                                                     |

## UTVENDIG

### Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

### Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag av metall.

Det var oppholdsvær på befaringsdagen, så eventuelle lekkasjer på takrenner vil ikke være registrert.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Det mangler snøfangere på den ene siden av taket.

#### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må monteres snøfangere på den siden av taket der det mangler.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

# Tilstandsrapport



## TG 2 Veggkonstruksjon

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

### Vurdering av avvik:

- Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.
- Det er avvik:

Et kledningsbord på baksiden er delvis løsnet i skjøt.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.
- Tiltak:

Kledningsbord bør festes bedre i skjøt.  
Stedvis overflatebehandlinger må påregnes.

## TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre.



## TG 2 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Vinduene er datostemplet 2015 men ble montert da boligen ble bygd.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader. Omrammingsbord på siden har til dels store glipper mot overliggende omrammingsbord.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tiltak mot fuktopptrekk i omrammingsbord bør tas.

Omrammingsbord på sidene bør flyttes opp så det ikke er glipper mot overliggende omrammingsbord.

# Tilstandsrapport

## TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og boddør. PVC balkongdør.  
Glippe mellom omrammingsbord på sidene av balkongdøren og overliggende omrammingsbord bør tettes.

## TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse i impregnerte trevirke. Terrassen har underliggende metallplater for oppsamling av vann. Det er ikke etablert takrenne i forbindelse med metallplater.  
Det var oppholdsvær på befaringsdagen så eventuelle utettheter i metallplater vil ikke være oppdaget.

## TG 2 Markterrasse

Det er etablert en markterrasse i impregnert trevirke.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres stedvis noe misfarging av trevirke.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatebehandling må påregnes.

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres enkelte fliser i entre med hullyd under. Dvs. at flisene er delvis løsnet. Dette er årsak til at TG-2 er satt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fliser med hullyd/løse fliser bør festes bedre.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Gulv i underetasjen er av betong.

## TG 2 Radon

Bygget er opplyst utført med radonsperre men ingen dokumentasjon foreligger.

### Vurdering av avvik:

- Dokumentasjon på radonsperre foreligger ikke.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

## TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpipes og vedovn.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

Det mangler en fjær på låsesystem på dør til vedovnen.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Låsemekanisme på dør til vedovn må utbedres.

For utfyllende informasjon henvises det til rapport fra brann/feiervesen.

## ❗ TG 2 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Gulvet har laminat og flis. Veggene har plater. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. Vegger under bakkenivå er på våtrom, og hulltaking kan derfor ikke foretas.

Det er i stedet foretatt fuktsøk på grunnmur i utvendig bod.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ved fuktsøk med kapasitiv fuktmåler på grunnmur i utvendig bod ble det påvist indikasjon på forhøyede fuktverdier.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke konstatert fuktskade i treverk i vegg da det ikke er mulig å foreta hulltaking og piggmåling. Forholdet må holdes under jevnlig oppsyn for å kartlegge eventuell utvikling ved mye nedbør.

Det er ukjent om det er fukt i øvrige vegger under bakkenivå, da det ikke er mulig å undersøke uten å ta hull i vegger på våtrom.

Det kan ikke utelukkes fukt i disse veggene, og det bør om mulig undersøkes. Om ikke må forholdet overvåkes over tid for å avdekke eventuelle avvik.

## ❗ TG 2 Innvendige trapper

Boligen har malt/lakkert tretrapp.

## Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

## Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

## ❗ TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Dør til bad og dør til vaskerom har mindre skader i overflaten.

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Noe overflatebehandling må påregnes.

## ❗ TG 2 Andre innvendige forhold

Mulig museproblematikk.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier informerte om at hun på høst flere år har registrert at det kommer mus inn på loftet.

Disse blir tatt med feller hvert år.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør undersøkes nærmere et eventuelt omfang av mus, og det bør avdekkes hvor mus kommer inn.

Tiltak mot mus må påregnes.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### UNDERETASJE > BAD

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura og på boligmappa.no.  
Badet er opplyst renovert i 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.  
Himlingen ble renovert i 2018.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 50 mm fra dør, inklusive nedsenk til dusjsonen. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2024

Kilde: Eier



### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2024

Kilde: Eier

### UNDERETASJE > BAD

#### TG 1 Ventilasjon

# Tilstandsrapport

Det er balansert ventilasjon.

## UNDERETASJE > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp i entre.  
Tilstøtende konstruksjon av betong/mur, yttervegg, annen boenhet eller annen fastmontert inventar/møblement gjør at hulltaking er foretatt mot et område som normalt ikke utsettes for fukt. Det er derfor i tillegg foretatt søk med kapasitiv fuktmåler i og rundt våtsone.



## UNDERETASJE > VASKEROM

### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Det er utstedt ferdigattest, og dette anses som dokumentasjon da våtrom er underlagt kontroll før ferdigattest kan utstedes.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket er malt.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 21 mm fra dør. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 21 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

#### Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

# Tilstandsrapport



## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har opplegg for vaskemaskin og en skyllekum.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

## UNDERETASJE > VASKEROM

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i entre.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

#### TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, platetopp, stekeovn, vannstoppsystem og komfyrvakt. Oppvaskmaskinen er ikke integrert.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist riss i kjøkkenvask. Risset er ikke gjennomgående, og har ikke betydning for funksjonen av kjøkkenet. Betydningen er kun estetisk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak, men om man ikke vil ha riss i kjøkkenvasken må den påregnes skiftet.

### 1. ETASJE > KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## TG 3 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Avtrekk fungerer ikke.

Det er ikke tett rundt rørgjennomføringen på innsiden.

### Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.
- Andre tiltak:

Det bør tettes rundt rørgjennomføring i vegg.  
Kostnadsoverslag knyttes til bytte av ventilator.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

### TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

### TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

### TG 1 Andre installasjoner

Det er etablert en sentralstøvsuger.

### TG 1 Elektrisk anlegg

# Tilstandsrapport

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

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

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert på vaskerom.

Skjult installasjon.

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

**Nei**

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2017**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Dokumentasjon bl.a. på boligmappa.no.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

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

**Nei**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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

**Nei**

## Generell kommentar

# Tilstandsrapport

Nyere elanlegg med dokumentasjon på utført arbeid.

## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell.

## TG 2 Fuktsikring og drenering

*Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'*

Dreneringen er fra 2017.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Grunnmuren er i stor grad utvendig isolert, men det er ikke etablert beslag over toppen på isolasjonsplatene, og det er heller ikke etablert grunnmursplast på platenes utside.

Deler av utvendig bod mangler både utvendig isolasjon og grunnmursplast.

Ved fuktsøk på grunnmur i utvendig bod ble det registrert forhøyede fuktverdier. Dette er kun en indikasjon, og ikke nøyaktige målinger. Målinger i treverk er ikke mulig da rom under bakkenivå er våtrom, og hulltaking kan derfor ikke foretas.

### Konsekvens/tiltak

- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.
- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås.

## TG 2 Forstøtningsmurer

# Tilstandsrapport

Forstøtningsmur av betong på boligens framside.

**Vurdering av avvik:**

- Det er påvist mindre sprekker og/eller skjevheter i muren.

**Konsekvens/tiltak**

- Andre tiltak:

Forholdet bør observeres over tid for å se om det er stabilt eller ikke. Tiltak kan på sikt ikke utelukkes.

## **Terrengforhold**

Boligen ligger i skrånende terreng.

**Vurdering av avvik:**

- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Terreng på baksiden av boligen skrår inn mot grunnmur.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres forskriftsmessig fall ut fra grunnmur.

Kostnadsoverslaget knyttes til enkel terrengjustering på boligens bakside. Kostnadsoverslaget forutsetter graving i løsmasse, da det er ukjent om man treffer fjell rett under overflaten. Kostnadsoverslaget hensyntar heller ikke eventuelle tiltak som kan måtte fattes opp mot vei like over boligen.

Kostnadsoverslaget gjelder ikke for Magistratbakken 36 som er 2. halvdel av bygget.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

Utvendige avløpsrør er av plast. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Vann- og avløpsledninger er fra 2017.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

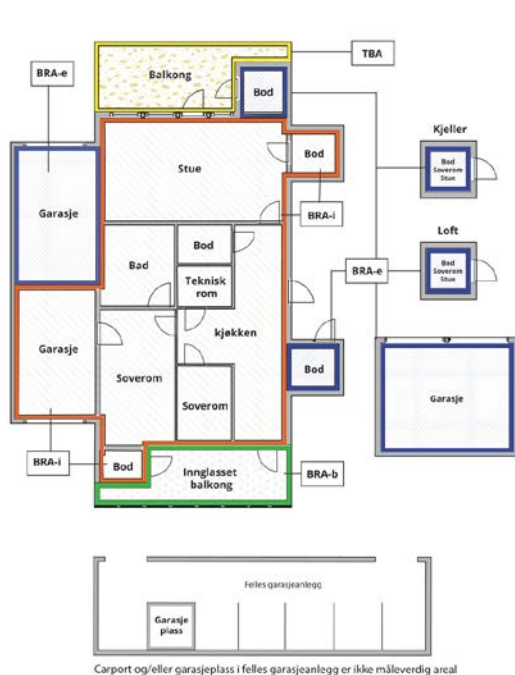
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Internt bruksareal (BRA-i)      | Arealet innenfor boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Eksternt bruksareal (BRA-e)     | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Innglasset balkong mv (BRA-b)   | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Gulvareal (GUA)                 | Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Tomannsbolig

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1. etasje      | 53                            |                             |                            | 53  | 18                              |
| Underetasje    | 45                            | 6                           |                            | 51  | 23                              |
| <b>SUM</b>     | <b>98</b>                     | <b>6</b>                    |                            |     | <b>41</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>104</b>                    |                             |                            |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje      | Internt bruksareal (BRA-i)               | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|-------------|------------------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1. etasje   | Soverom, stue, kjøkken                   |                             |                            |
| Underetasje | Entré, soverom, soverom 2, bad, vaskerom | Bod                         |                            |

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Boligen er oppført som den er tegnet.

### Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Badet ble renoveret i 2024. Opplyst av eier.

☒ Ja ☐ Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

|              | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------|------------|------------|
| Tomannsbolig | 98         | 6          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede   | Rolle         |
|-----------|-------------|---------------|
| 16.9.2025 | Tommy Berg  | Takstingeniør |
|           | Karin Selli | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune                              | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal            | Kilde                 | Eieforhold    |
|--------------------------------------|------|------|------|------|------------------|-----------------------|---------------|
| 5006 STEINKJER                       | 95   | 153  |      | 2    | 0 m <sup>2</sup> | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |
| <b>Adresse</b><br>Magistratbakken 38 |      |      |      |      |                  |                       |               |
| <b>Hjemmelshaver</b><br>Selli Karin  |      |      |      |      |                  |                       |               |

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Boligen ligger i Frøsetåsen, ca 4 km fra Steinkjer sentrum.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

### Om tomten

Tomten ligger i skrånende terreng.

### Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

## Siste hjemmelsovergang

| Kjøpesum  | År   |
|-----------|------|
| 2 390 000 | 2017 |

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse   | Dato | Kommentar                                     | Status           | Sider | Vedlagt |
|---------------|------|-----------------------------------------------|------------------|-------|---------|
| Egenerklæring |      | Undertegnede har ikke motatt egenerklæringen. | Ikke gjennomgått |       | Nei     |
| Ordregrunnlag |      |                                               | Ikke gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 24.09.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/KA6437>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |              |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| Meglerfirma                                                         |              |
| Aktiv EM Steinkjer                                                  |              |
| Oppdragsnr.                                                         |              |
| 1708250248                                                          |              |
| Selger 1 navn                                                       |              |
| Karin Selli                                                         |              |
| Gateadresse                                                         |              |
| Magistratbakken 38                                                  |              |
| Poststed                                                            | Postnr       |
| STEINKJER                                                           | 7712         |
| Er det dødsbo?                                                      |              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |              |
| Avdødes navn                                                        |              |
|                                                                     |              |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |              |
| Hjemmelshavers navn                                                 |              |
|                                                                     |              |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |              |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |              |
| Når kjøpte du boligen?                                              |              |
| År                                                                  | 2016         |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |              |
| Antall år                                                           | 8            |
| Antall måneder                                                      | 7            |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |              |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |              |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |              |
| Forsikringsselskap                                                  | Watercircles |
| Polise/avtalnr.                                                     | 100757029    |

Document reference: 1708250248

## 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

Beskrivelse

Dokumentasjon på dette foreligger ved renovering november 2024. All jobb utført av fagfolk.

Initialer selger: KS

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Tak ble renoveret i 2018. Bad renoveret nov. 2024.

Arbeid utført av

Enes/Olsen- tak. Rørtek m.fl.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Arbeid utført av Rørtek.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Mus på loft på høsten de siste 5 år. Står to feller oppe. Tar ca.3-4 stk. hvert år, ellers ingen observerte skadedyr.

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

Stikkprøvekontroll, småfeil rettet opp. Dokumenter på dette ligger fysisk i husperm.

Arbeid utført av

Elektronord

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

Stikkprøvekontroll utført 02.05.17.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja ladeboks.

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250248

## 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 næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250248

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Karin Selli    | c1361feca719d72f62409b1<br>4092fac4c2acbce97 | 24.09.2025<br>09:40:02 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

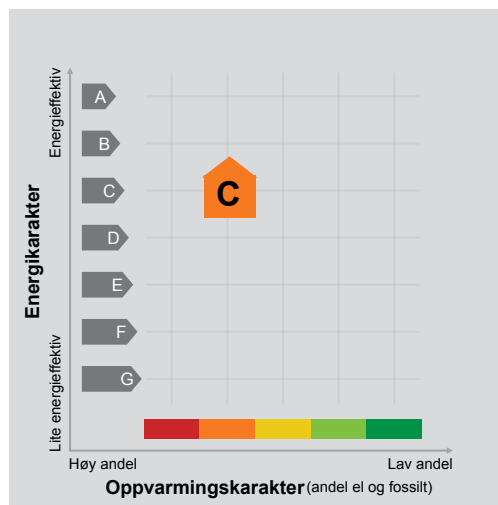
Document reference: 1708250248

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer>

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Magistratbakken 38       |
| Postnummer        | 7712                     |
| Sted              | STEINKJER                |
| Kommunenavn       | STEINKJER                |
| Gårdsnummer       | 95                       |
| Bruksnummer       | 153                      |
| Seksjonsnummer    |                          |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       |                          |
| Bygningsnummer    |                          |
| Bruksenhetsnummer |                          |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-169095 |
| Dato              | 16.09.2025               |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen

**Tips 2:** Luft kort og effektivt

**Tips 3:** Redusér innnetemperaturen

**Tips 4:** Bruk varmtvann fornuftig

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

- **Slå el.apparater helt av**
- **Tiltak utendørs**

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

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Småhus  
**Bygningstype:** Tomannsbolig vertikal delt  
**Byggeår** 2017  
**Bygningsmateriale:** Tre  
**BRA:** 104  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 2  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Balansert ventilasjon

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Tiltak utendørs

#### Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

#### Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

#### Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

#### Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

### Brukertiltak

#### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

#### Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

#### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

**Tiltak 11: Fyr riktig med ved**

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

**Tiltak 12: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

**Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

**Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen**

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

**Tiltak 15: Redusér innetemperaturen**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

**Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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



## KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 95

Bnr: 153

Snr: 2

Adresse: Magistratbakken 38

|                               |     |          |                                                              |       |
|-------------------------------|-----|----------|--------------------------------------------------------------|-------|
| <b>VANNAVGIFT - FAST</b>      | Kr. | 1 453,00 |                                                              |       |
| Forbruksgebyr måler           | Kr. | 1 844,48 | Basert på siste års forbruk                                  | 88 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert       | Kr. | 0,00     | Basert på reg. bruksareal                                    | 0 m2  |
| <b>AVLØPSAVGIFT - FAST</b>    | Kr. | 1 535,00 |                                                              |       |
| Forbruksgebyr måler           | Kr. | 2 532,64 | Basert på siste års forbruk                                  | 88 m3 |
| Forbruksgebyr stipulert       | Kr. | 0,00     | Basert på reg. bruksareal                                    | 0 m2  |
| <b>SEPTIKTØMMING:</b>         | Kr. | 0,00     |                                                              |       |
| SUM eks. mva.                 | Kr. | 7 365,12 |                                                              |       |
| 15% mva.                      | Kr. | 1 104,77 | Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming. |       |
| SUM inkl. mva.                |     | 8 469,89 |                                                              |       |
| <b>RENOVASJONSAVGIFT:</b>     | Kr. | 3 505,00 |                                                              |       |
| SUM eks. mva.                 | Kr. | 3 505,00 |                                                              |       |
| 25% mva.                      | Kr. | 876,25   |                                                              |       |
| SUM inkl. mva.                |     | 4 381,25 |                                                              |       |
| <b>EIENDOMSSKATT:</b>         | Kr. | 7 815,00 | Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt                      |       |
| <b>FESTEAVGIFT:</b>           | Kr. | 0,00     | Det beregnes ikke mva. av festeavgift                        |       |
| Sum pr. år                    |     | Kr.      | <b>20 666,14</b>                                             |       |
| <hr/>                         |     |          |                                                              |       |
| Vannmålerstand pr 01.01.2025: |     |          | 870 m3                                                       |       |
| Totalt utfakt. forskudd 2025: |     |          | 59 m3                                                        |       |



Steinkjer kommune



## TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

**GnrBnr:** 95/153/0/2

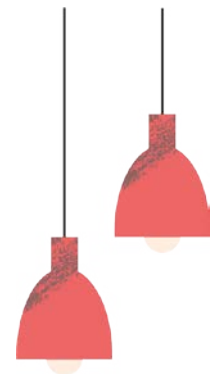
**Adresse:** Magistratbakken 38

| <b>Tilknyttet kommunalt:</b> | <b>JA</b> | <b>NEI</b> |
|------------------------------|-----------|------------|
| 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](mailto:postmottak@steinkjer.kommune.no)



# SAMMENDRAG

**Boligmappennummer:** BCH3574  
**Matrikkel:** 5006-95/153/0/2  
**Bruksenhet:** H0101  
**Andelsnr:** 0



**Hjemmelshavere:**  
Karin Selli



**Adresse:**  
Magistratbakken 38,  
7712 STEINKJER

## LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 20 dokumenter)

| Tittel                                                                                               | Oppdatert av          | Fagområde        | Dato       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|------------------|------------|
| NELFO Risikovurdering R1                                                                             | E-NOR INSTALLASJON AS | Elektriker       | 2023-03-09 |
| NELFO Sluttkontroll R1                                                                               | E-NOR INSTALLASJON AS | Elektriker       | 2023-03-09 |
| NELFO Samsvarserklæring                                                                              | E-NOR INSTALLASJON AS | Elektriker       | 2023-03-09 |
| NH004 - Samsvarserklæring v.240703.pdf                                                               | ELEKTRO NORD AS       | Ikke spesifisert | 2024-11-23 |
| NH003 - Sluttkontroll v.240703.pdf                                                                   | ELEKTRO NORD AS       | Ikke spesifisert | 2024-11-23 |
| NH001 - Risikovurdering v.240703.pdf                                                                 | ELEKTRO NORD AS       | Ikke spesifisert | 2024-11-23 |
| Fordelerskap                                                                                         | Rør Tek A/S           | Rørlegger        | 2024-11-25 |
| Opplegg i vegg utført da bad var nytt. Kun utført noen små høydejustering. Nye boksforlengere monter | Rør Tek A/S           | Rørlegger        | 2024-11-25 |
| Ny pilisluk montert i gammelt pilibend oppstikk                                                      | Rør Tek A/S           | Rørlegger        | 2024-11-25 |
| Tece ramme, ikke utført noe jobb med den. Står som da bad var nytt.                                  | Rør Tek A/S           | Rørlegger        | 2024-11-25 |
| Membran golv                                                                                         | Rør Tek A/S           | Rørlegger        | 2024-11-25 |
| Membran golv                                                                                         | Rør Tek A/S           | Rørlegger        | 2024-11-25 |
| Membran under dør                                                                                    | Rør Tek A/S           | Rørlegger        | 2024-11-25 |
| Dusj                                                                                                 | Rør Tek A/S           | Rørlegger        | 2024-11-25 |
| Servant                                                                                              | Rør Tek A/S           | Rørlegger        | 2024-11-25 |
| Servant                                                                                              | Rør Tek A/S           | Rørlegger        | 2024-11-25 |
| Wc                                                                                                   | Rør Tek A/S           | Rørlegger        | 2024-11-25 |



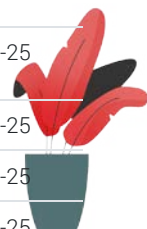
**Boligmappa**

**Post og bask**

Postboks 2923 Solli  
Dronning Mauds gate 10  
0230 Oslo

**Kontakt**

Telefon: 919 18 400  
kundeservice@boligmappa.no



| Tittel                          | Oppdatert av | Fagområde | Dato       |
|---------------------------------|--------------|-----------|------------|
| Servant                         | Rør Tek A/S  | Rørlegger | 2024-11-25 |
| Dør vegg                        | Rør Tek A/S  | Rørlegger | 2024-11-25 |
| overtakelsesprotokoll Selli.pdf | Rør Tek A/S  | Rørlegger | 2024-12-06 |

#### LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

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



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

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



# Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer  
Telefon 464 46 000

Ambita AS  
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 10.09.2025

## MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8744827  
Kommune: 5006 Steinkjer  
Gårdsnr: 95  
Bruksnr: 153

Adresse: Magistratbakken 38, 7712 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

|               |          |                |                             |
|---------------|----------|----------------|-----------------------------|
| Siste feiing: | 03.10.24 | Feiehyppighet: | Kategori 2, lav sotdannelse |
| Siste tilsyn: | 02.11.23 | Neste tilsyn:  | 2033                        |

Ett ildsted er registrert på skorsteinen.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.-.

Anmerkninger som er registrert:

- 1: Manglende dokumentasjon på stålskorstein Kommentar: Manglende dokumentasjon på hva slags type stålskorstein som er montert. Dokumentasjonen er viktig for å se hvilke avstandskrav som gjelder for denne aktuelle skorsteinen.
- 2: Skorsteins gjennomføringer i tak. Kommentar: Skorsteinen er ikke inspisert i takgjennomføringen. Gjennomføringen bør kontrolleres for å se om det er i samsvar med monteringsveiledningen for det aktuelle produktet.

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

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

Vennlig hilsen Brannvesenet Midt IKS

## MEGLEROPPLYSNINGER

|          |                                    |            |     |          |   |             |   |
|----------|------------------------------------|------------|-----|----------|---|-------------|---|
| Gårdsnr: | 95                                 | Bruksnr:   | 153 | Festenr: | 0 | Seksjonsnr: | 2 |
| Adresse: | Magistratbakken 38, 7712 STEINKJER |            |     |          |   |             |   |
| Dato:    | 10.09.2025                         | Målnummer: |     |          |   |             |   |

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

|                                                    |                          |                                     |
|----------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------|
|                                                    | Ja                       | Nei                                 |
| Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg | <input type="checkbox"/> | <input checked="" type="checkbox"/> |
| I tilfelle ja, hvilke?                             |                          |                                     |
| Dato for siste kontroll av anlegget:               | 02.05.2017               |                                     |
| Merknader:                                         |                          |                                     |

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

### Eiendomsdata (Seksjon)

|                |              |                      |     |
|----------------|--------------|----------------------|-----|
| Bruksnavn      |              | Beregnet areal       | 0   |
| Etablert dato  | 18.01.2017   | Arealmerknader       |     |
| Oppdatert dato | 20.12.2023   | Antall teiger        | 0   |
| Seksjonsformål | Boligseksjon | Tilleggsareal (Bygg) |     |
| Sameiebrøk     | 1/2          | Bruk av grunn        | ( ) |

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

### Forretninger

| Brukstilfelle<br>Forretningstype | Forr.dato<br>M.før.dato | Kom. saksref.<br>Annen ref. | Tingl.status<br>Endr.dato | Involverte<br>Berørte          |
|----------------------------------|-------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Omnummerering                    | 01.01.2020              |                             | Tinglyst                  | 95/153, 95/153/0/1, 95/153/0/2 |
| Omnummerering                    | 01.01.2020              |                             | 01.01.2020                |                                |
| Omnummerering                    | 01.01.2018              |                             | Tinglyst                  | 95/153, 95/153/0/1, 95/153/0/2 |
| Omnummerering                    | 01.01.2018              |                             | 02.01.2018                |                                |
| Seksjonering                     | 11.01.2017              | 2016/7394                   | Tinglyst                  |                                |
| Seksjonering                     | 11.01.2017              |                             | 21.01.2017                |                                |

### Tinglyste eierforhold

| Navn<br>ID                  | Rolle<br>Andel           | Adresse<br>Poststed                       | Status<br>Kategori |
|-----------------------------|--------------------------|-------------------------------------------|--------------------|
| SELLI KARIN<br>F200472***** | Hjemmelshaver (H)<br>1/1 | MAGISTRATBAKKEN 38<br>7712 7712 STEINKJER | Bosatt (B)         |

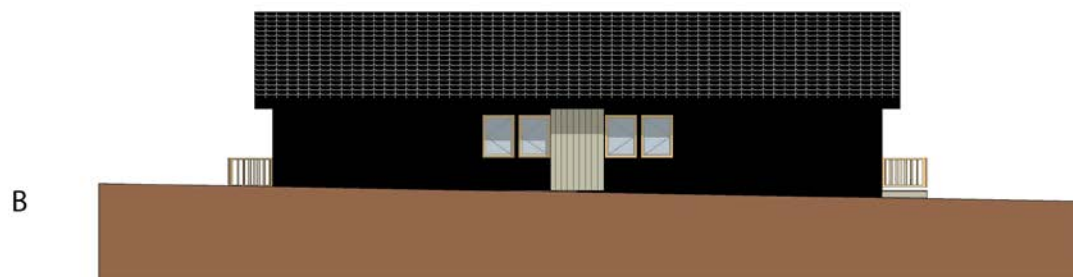
### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 95/153

|                |            |                         |                  |
|----------------|------------|-------------------------|------------------|
| Bruksnavn      |            | Beregnet areal          | 774.3            |
| Etablert dato  | 06.07.2015 | Historisk oppgitt areal | 0                |
| Oppdatert dato | 20.12.2023 | Historisk arealkilde    | Ikke oppgitt (0) |
| Skyld          | 0          | Antall teiger           | 1                |
| Bruk av grunn  |            |                         |                  |
| Arealmerknader |            |                         |                  |

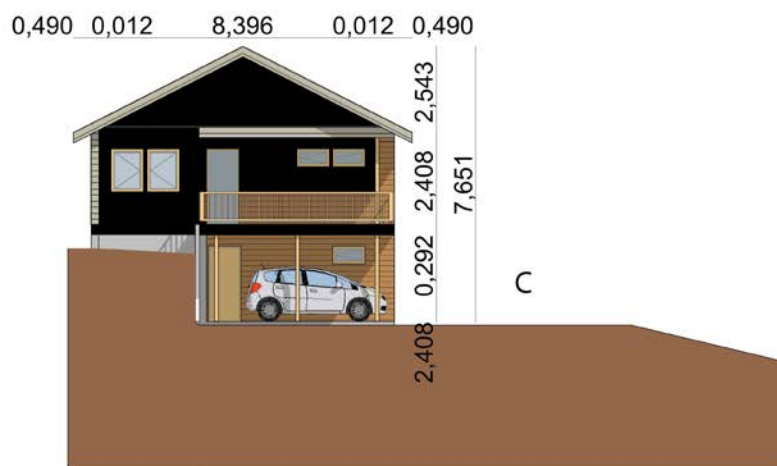
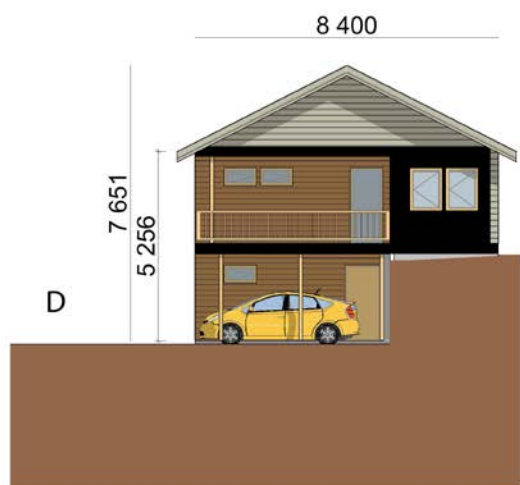
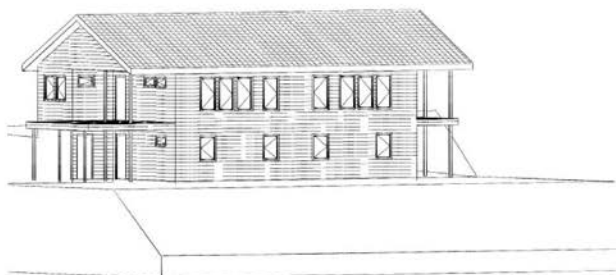
- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv  
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne  
☒ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist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

### Teiger

| Type teig    | X         | Y         | H | H.teig | Ber. areal | Arealmerknad |
|--------------|-----------|-----------|---|--------|------------|--------------|
| Eiendomsteig | 7098184.5 | 620022.97 |   | Ja     | 774.3      |              |



|                                                          |          |                                |      |         |                |        |
|----------------------------------------------------------|----------|--------------------------------|------|---------|----------------|--------|
| HIMO AS<br>Jordmorsvingen 4,<br>5200 Os<br>Org 992224908 | DATE:    | 06.08.2015                     | FOR: | HIMO AS | SCALE/DRAWING: | 1:100  |
|                                                          | ADDRESS: | Steinkjer / Magistratbakken 38 |      |         |                | 95/153 |
|                                                          | PROJECT: | Nybygg tomannsbolig            |      |         |                |        |
|                                                          | TEGNING: | Fasade                         |      |         |                |        |



|          |                                |      |         |            |        |
|----------|--------------------------------|------|---------|------------|--------|
| DATE:    | 06.08.2015                     | FOR: | HIMO AS | SCALE:     | 1:100  |
| ADDRESS: | Steinkjer / Magistratbakken 38 |      |         | DISP/STRT: | 95/153 |
| PROJECT: | Nybygg tomannsbolig            |      |         |            |        |
| TEGNING: | Fasade                         |      |         |            |        |

SKALA 1:100

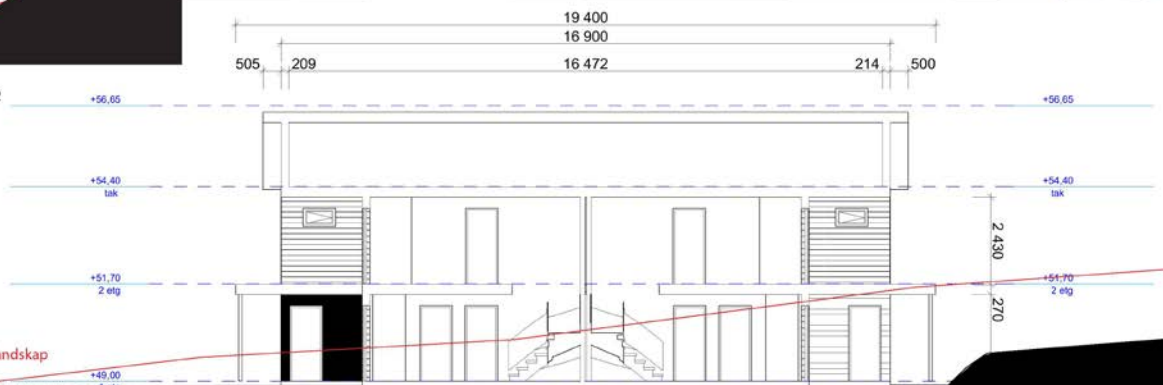
snitt 1



Nytt landskap

Eksisterende land

snitt 2

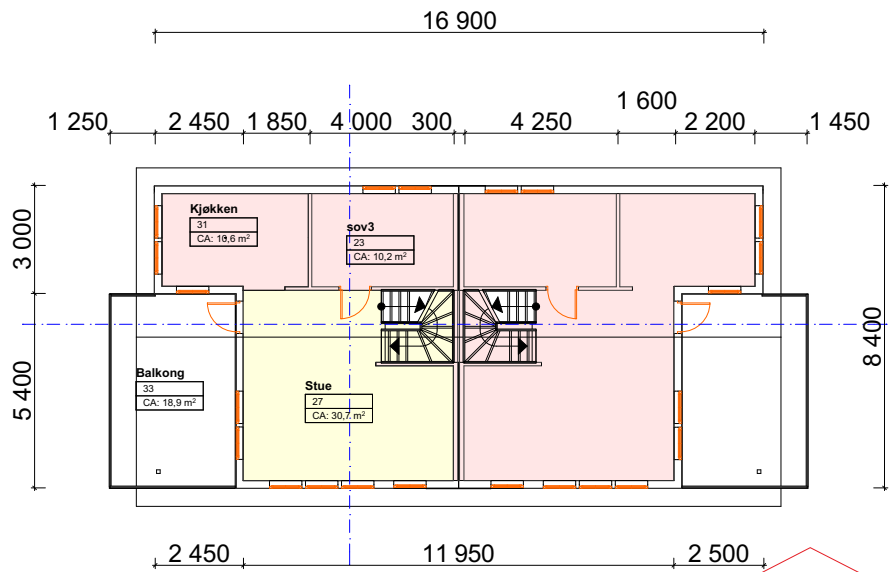


Eksisterende landskap



|                                                          |           |                                |     |         |           |        |
|----------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------|-----|---------|-----------|--------|
| HIMO AS<br>Jordmorsvingen 4,<br>5200 Os<br>Org 992224608 | DATE      | 06.08.2015                     | FOR | HIMO AS | SCALE     | 1:100  |
|                                                          | ADDRESS   | Steinkjer / Magistratbakken 38 |     |         | PROJECT   | 95/153 |
|                                                          | PROJECT   | Nybygg tomannsbolig            |     |         | TECHNICAL |        |
|                                                          | TECHNICAL | Snitt                          |     |         |           |        |

# HOVEDETASJE



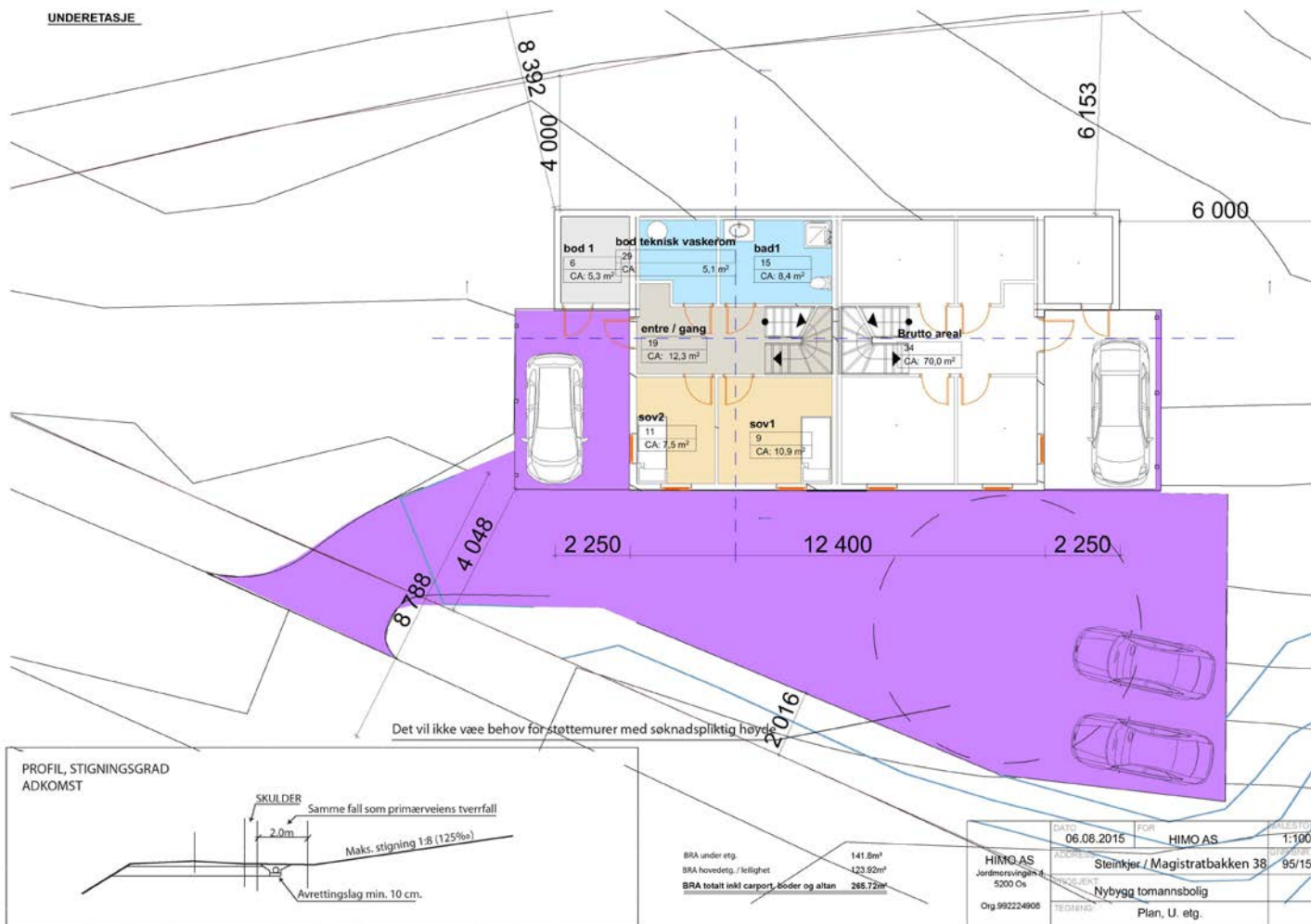
Nytt landskap

Eksisterende landskap

BRA under etg. 141.8m²  
BRA hovedetg. / leilighet 123.02m²  
**BRA totalt inkl carport, bodar og altan 265.72m²**

|                                                          |           |                                |     |         |           |        |
|----------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------|-----|---------|-----------|--------|
| HIMO AS<br>Jordmorsvingen 4,<br>5200 Os<br>Org 992224908 | DATE      | 06.08.2015                     | FOR | HIMO AS | MALESTORR | 1:100  |
|                                                          | ADDRESS:  | Steinkjer / Magistratbakken 38 |     |         | UNRBNR    | 95/153 |
|                                                          | PROSJEKT: | Nybygg tomannsbolig            |     |         |           |        |
|                                                          | TEGNING:  | Plan 1. etg.                   |     |         |           |        |

# UNDERETASJE



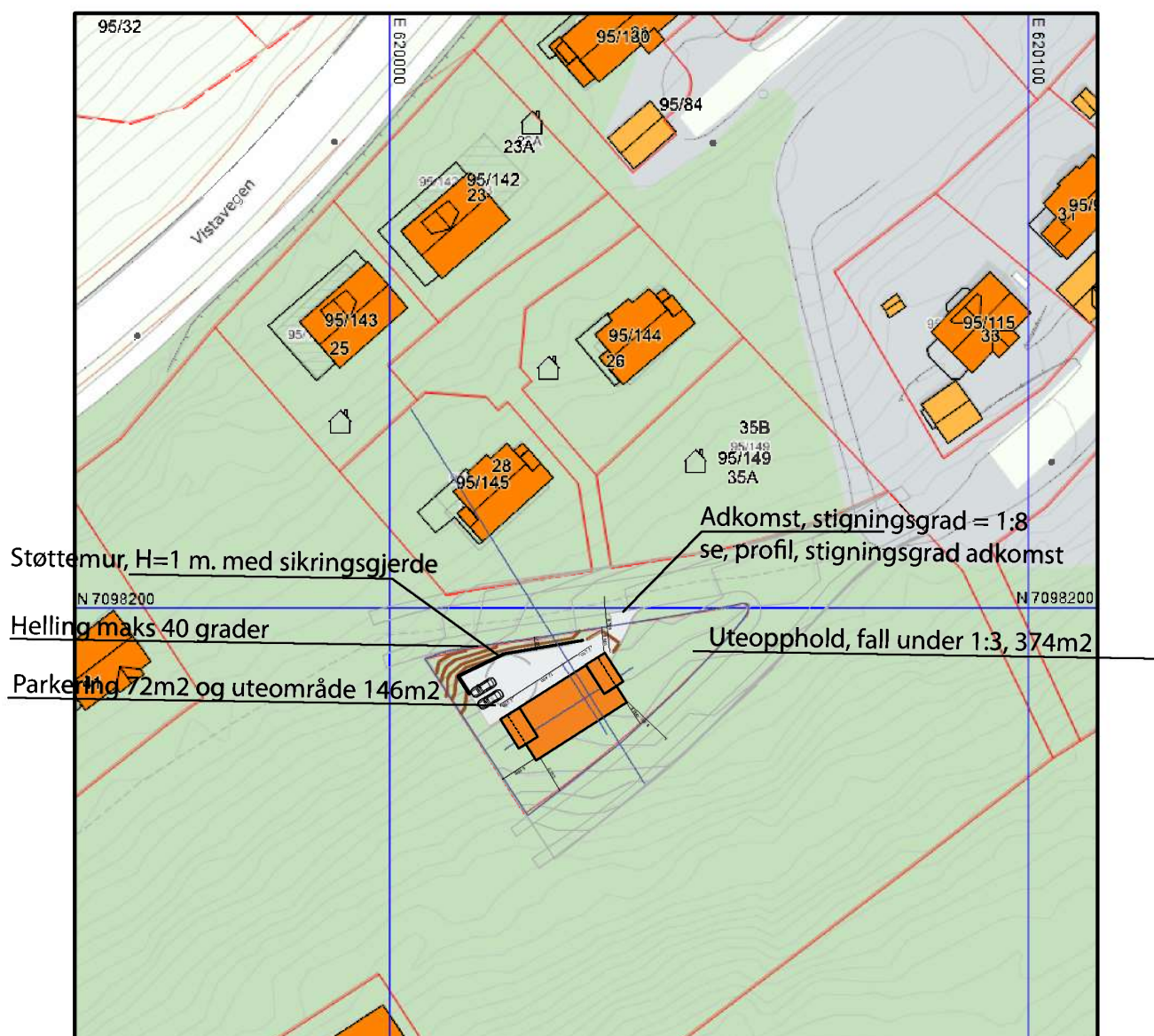
|               |            |     |                                |         |        |
|---------------|------------|-----|--------------------------------|---------|--------|
| DATE          | 06.08.2015 | FOR | HIMO AS                        | PROJEKT | 1:100  |
| ALOK          |            |     |                                |         |        |
| PROJEKT       |            |     | Steinkjer / Magistratbakken 38 |         | 95/153 |
| TEMA          |            |     | Nybygg tomannsbolig            |         |        |
| TEMA          |            |     | Plan, U. etg.                  |         |        |
| Org 592224906 |            |     |                                |         |        |

Plan for Magistratbakken 38  
 Boligfelt Øverlø/Frøsetåsen 2. etappe.  
 Tomannsbolig

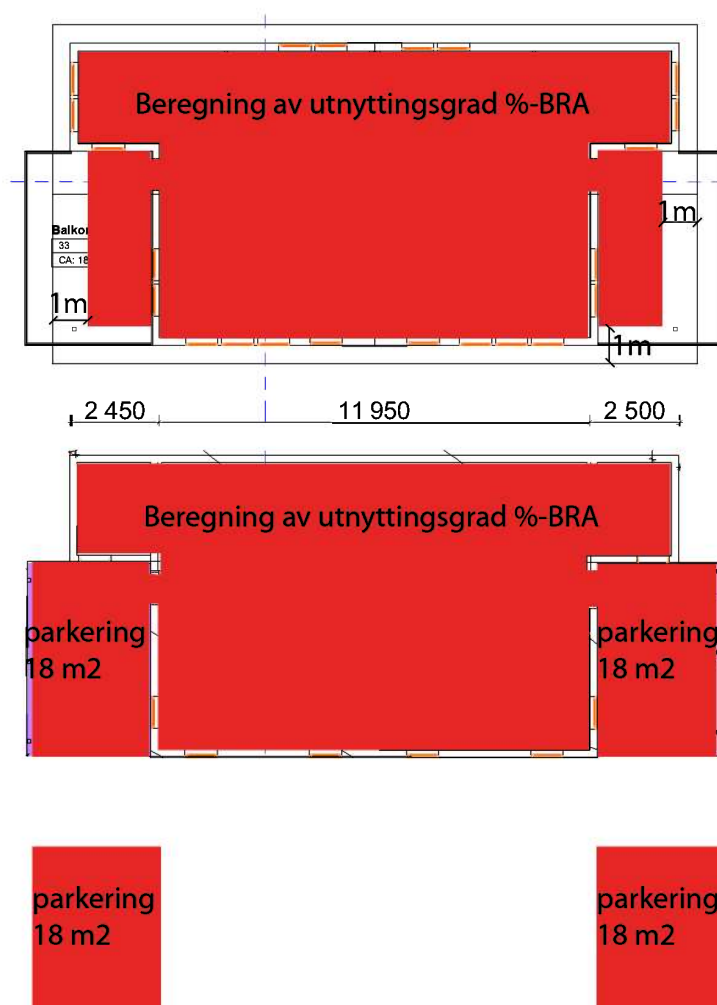


1:1000

02.07.2015



## Beregning av utnyttingsgrad %-BRA



## Oppbrutt bygningsform.



Fasadene er brutt på begge kortsidene samt på langsiden i front av bygget, i disse bruddene er også farge endret for å forsterke effekten av disse. Det er videre endret retning i deler av kledningen fra horisontal til vertikal for å gi en forsterket følelse av en oppbrutt fasade. Dette gjelder også baksiden av bygget.

Hvis man skulle sammenligne denne bolig med andre boliger i området, vil man se at den har samme karakter, men en mer oppbrutt og spennende fasade.





HIMO AS  
Jordmorsvingen 4

5200 OS

Vår ref.:  
2015/3519-6529/2017/EHGR

Arkiv:  
95/153/L42

Deres ref.:

Dato:  
22.02.2017

**Ferdigattest for ny tomannsbolig inkl. arrondering av tomt - gbnr. 95/153 -  
adr. Magistratbakken 36 og 38 - HIMO AS**

Kommunen har mottatt søknad om ferdigattest fra ansvarlig søker for ovennevnte tiltak.

Ansvarlig søker bekrefter at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest, og at det ikke er foretatt søknadspliktige endringer i forhold til tillatelsen datert: 17.0.2015.

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, utstedes med dette ferdigattest.

Med hilsen

Odd Vengstad  
fagansvarlig  
e.f.

Eva-Helen Grøtan  
avdelingsarkitekt

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.*



Levanger varmesenter AS  
Skoleparken 1

7604 LEVANGER

Vår ref.:  
2016/6538-42081/2016/JIKR

Arkiv:  
95/153/L42

Deres ref.:

Dato:  
15.11.2016

## Tillatelse til montering av stålppe

|                                                 |                                         |
|-------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Gnr/Bnr/Fnr/Snr.:<br><b>95/153</b>              | Byggested:<br><b>Magistratbakken 38</b> |
| Tiltakshaver:<br><b>Karin Selli</b>             |                                         |
| Ansvarlig søker:<br><b>Levanger varmesenter</b> |                                         |
| Tiltakets art:<br><b>Montering av stålppe</b>   |                                         |

Det vises til søknad om tillatelse til montering av stålppe registrert mottatt her 10.11.2016.

Bygningsmyndigheten i Steinkjer kommune har fattet følgende

### Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 20-3 (tiltak m/ansvarsrett) gis det tillatelse til montering av stålppe på eiendommen gbnr. 95/153 – Magistratbakken 38 i Steinkjer.

Tillatelsen gis på følgende vilkår:

- Saksopplysninger som fremgår i søknaden legges til grunn for tillatelsen.

### Saksopplysninger:

#### Tiltak:

Det søkes om oppføring og montering av stålppe i ny bolig på eiendommen gbnr. 95/153 – Magistratbakken 38 i Steinkjer.

#### Erklæring om ansvarsrett:

Følgende foretak erklærer ansvarsrett i tiltaket:

- Levanger varmesenter AS, org. nr. 911752999
  - SØK/PRO/UTF – tiltaksklasse 1: Hele tiltaket

### **Saksvurdering:**

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig. Bygningsmyndigheten har ingen merknader til det omsøkte tiltak.

### **Gebyr:**

Det skal ikke betales saksbehandlingsgebyr for behandling av denne søknaden.

### **Øvrige opplysninger:**

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med reglene i plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift TEK10.

### **Orientering om klageadgang:**

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

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

Med hilsen

Geir Gilde  
enhetsleder

Jan Inge Kristiansen  
saksbehandler

*Elektronisk dokumentert godkjenning uten underskrift.*

Kopi til:

Karin Selli   Balders Veg 3 B   7724   Steinkjer



# Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 11.09.2025

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

|            |      |          |    |          |     |          |  |             |   |
|------------|------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|---|
| Kommunenr. | 5006 | Gårdsnr. | 95 | Bruksnr. | 153 | Festenr. |  | Seksjonsnr. | 2 |
|------------|------|----------|----|----------|-----|----------|--|-------------|---|

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

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

### Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

☑ Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

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

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

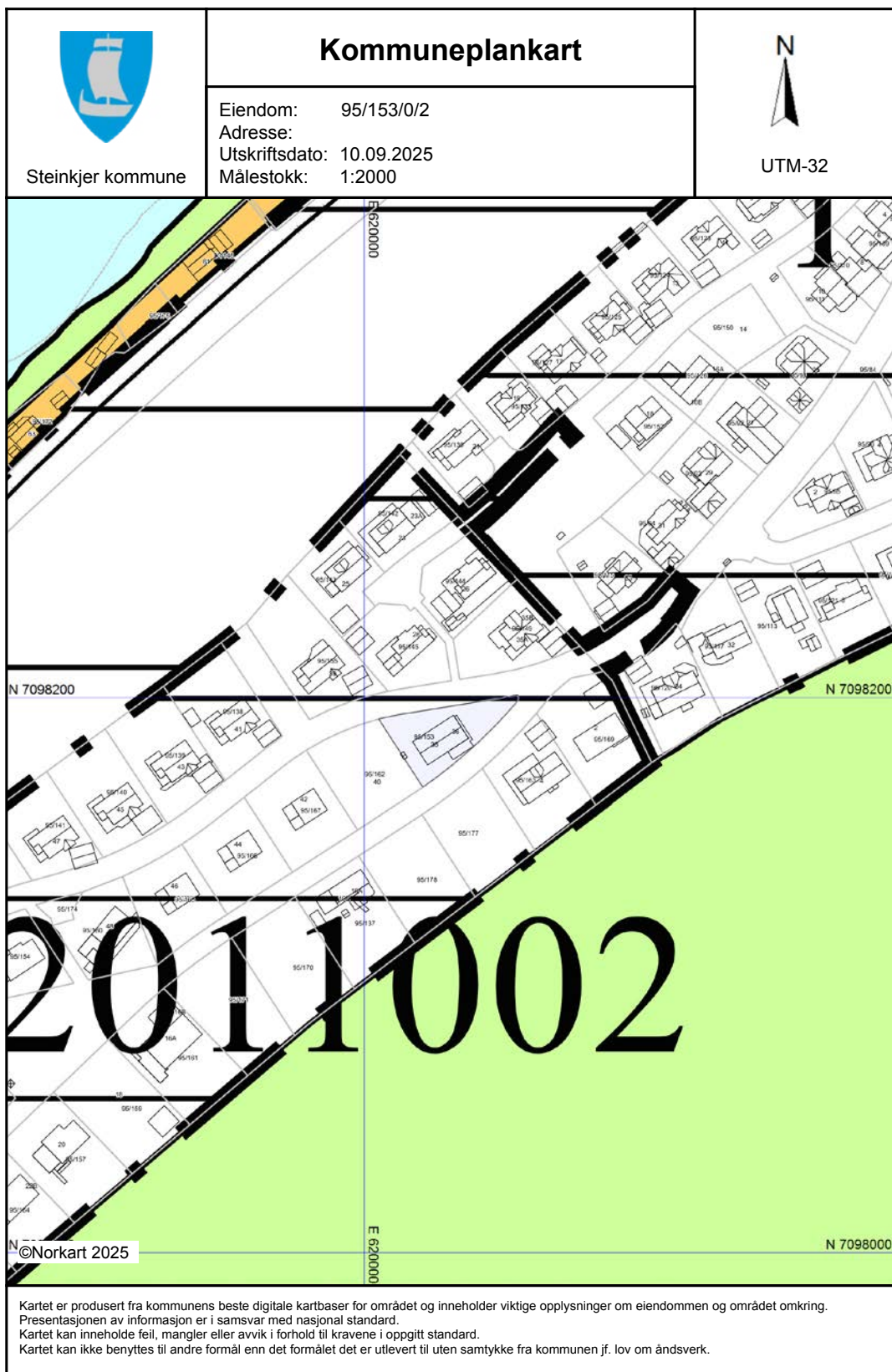
|                       |                                                                                                                                                                   |
|-----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Id</b>             | 50042018002                                                                                                                                                       |
| <b>Navn</b>           | Kommunedelplan Sentrum                                                                                                                                            |
| <b>Plantype</b>       | Kommunedelplan                                                                                                                                                    |
| <b>Status</b>         | Endelig vedtatt arealplan                                                                                                                                         |
| <b>Ikrafttredelse</b> | 25.10.2018                                                                                                                                                        |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 774 m <sup>2</sup><br><b>KPHensynsonenavn</b> 2011002<br><b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde                                |

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

|                 |                                     |
|-----------------|-------------------------------------|
| <b>Id</b>       | 50042011002                         |
| <b>Navn</b>     | Øver-Lø - Frøsetåsen, sørvestre del |
| <b>Plantype</b> | Detaljregulering                    |
| <b>Status</b>   | Endelig vedtatt arealplan           |

|                       |                                                                                                                                                                 |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ikrafttredelse</b> | 22.06.2011                                                                                                                                                      |
| <b>Bestemmelser</b>   | - <a href="https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/609/2011002_bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/609/2011002_bestemmelser.pdf</a> |
| <b>Delarealer</b>     | <b>Delareal</b> 4 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Annen veggrunn - grøntareal<br><b>Feltnavn</b> o_Annen veggrunn - g                                           |
|                       | <b>Delareal</b> 770 m <sup>2</sup><br><b>Formål</b> Boligbebyggelse<br><b>Feltnavn</b> B9                                                                       |



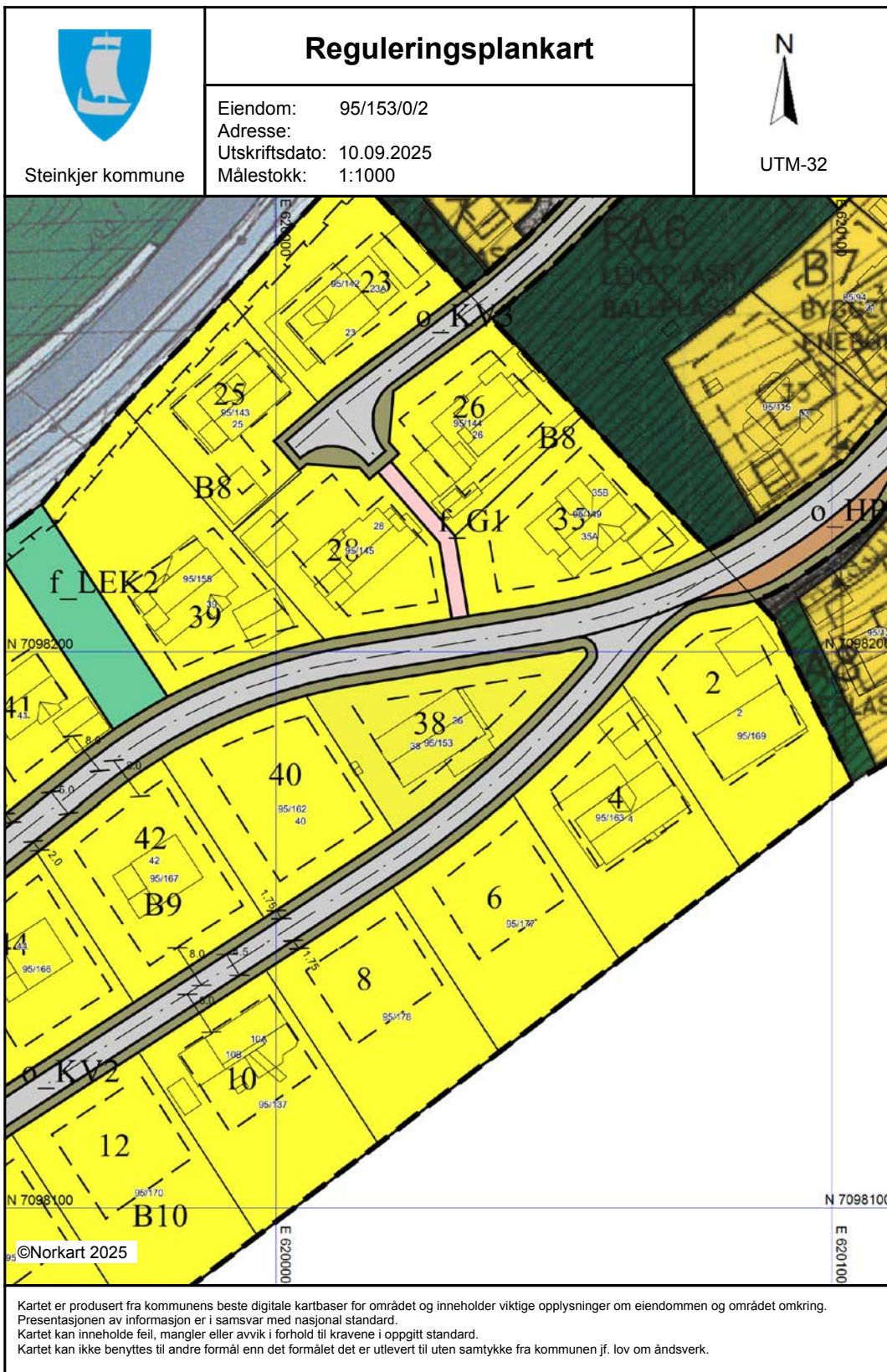
## Tegnforklaring

*Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Detaljeringsgrense
-  Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt
-  Boligbebyggelse - fremtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Veg - fremtidig
-  LNFR-areal - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

*Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensnig
-  Grense for arealformål
-  Jernbane - nåværende
-  Påskrift områdenavn



## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985*

 Område for boliger med tilhørende anlegg

### *Reguleringsplan PBL 2008*

 Boligbebyggelse

 Lekeplass

 Kjøreveg

 Gangveg/gangareal/gågate

 Annen veggrunn - grøntareal

 Holdeplass/plattform

### *Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008*

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert støyskjerm

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift bredde

# Skjøte<sup>1)</sup>

|                                                         |                       |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|
| Rekvirentens navn<br><i>Himohus steinkjer AS</i>        |                       |
| Adresse<br><i>Jordmorsvingen 4</i>                      |                       |
| Postnr.<br><i>5200</i>                                  | Poststed<br><i>OS</i> |
| (under-)organisasjonsnr./fødselsnr.<br><i>915384803</i> | Ref.nr.               |

Plass for tinglyingsstempel


Doknr: 950088 Tinglyst: 14.10.2015  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen(e) <sup>2)</sup>                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| Kommunenr.                                                                                                                                                                                                                                                      | Kommunenavn          | Gnr.                                                                                           | Bnr. | Festenr.                                                                                             | Seksjonsnr.                                                         | Ideell andel |
| 1702                                                                                                                                                                                                                                                            | Steinkjer            | 95                                                                                             | 153  |                                                                                                      |                                                                     |              |
| Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn                                                                                                                                                                                                                      |                      | Overdragelsen omfatter transport av festeretten                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                                             |                      | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                       |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht tomtefestelovens kap. 4 eller avtale                                                                                                                                                                                |                      | Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                                                        |                      | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                       |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis                                                                                                                                                                       |                      | Størrelse ideell andel                                                                         |      | Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d |                                                                     |              |
| <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                |      | <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja                                             |                                                                     |              |
| Beskaffenhets                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| <input type="checkbox"/> 1. Bebygd <input checked="" type="checkbox"/> 2. Ubebygd                                                                                                                                                                               |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| Bruk av grunn                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| Bolig. Fritids. Forretning/                                                                                                                                                                                                                                     |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| <input checked="" type="checkbox"/> B eiendom <input type="checkbox"/> F eiendom <input type="checkbox"/> V kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| Type bolig                                                                                                                                                                                                                                                      |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| <input checked="" type="checkbox"/> FB enebolig <input type="checkbox"/> TB bolig <input type="checkbox"/> RK kjede <input type="checkbox"/> BL leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet/Terrassehus                                                         |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| 2. Kjøpesum                                                                                                                                                                                                                                                     |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| Kr 413.000,00                                                                                                                                                                                                                                                   |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      | Utløst til salg på det frie marked                                  |              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei |              |
| Omsetningstype                                                                                                                                                                                                                                                  |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| <input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 el. delvis <input type="checkbox"/> 3 prasjon <input type="checkbox"/> 4 auksjon <input type="checkbox"/> 6 oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet                                |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.                                                                                                                                                                                                                         |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| 3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag <sup>3)</sup>                                                                                                                                                                                                                     |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| Kr                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| 4. Overdras fra                                                                                                                                                                                                                                                 |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>                                                                                                                                                                                                                                | Navn                 |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     | Ideell andel |
| 840 029 212                                                                                                                                                                                                                                                     | Steinkjer kommune    |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     | 1/1          |
| 5. Til                                                                                                                                                                                                                                                          |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| Fødselsnr./Org.nr. <sup>4)</sup>                                                                                                                                                                                                                                | Navn                 |                                                                                                |      |                                                                                                      | Fast bosatt i Norge                                                 | Ideell andel |
| 915384803                                                                                                                                                                                                                                                       | Himohus steinkjer AS |                                                                                                |      |                                                                                                      | <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei | 1/1          |
| 998024226                                                                                                                                                                                                                                                       | Hime Utvikling AS    |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| 6. Særskilte avtaler                                                                                                                                                                                                                                            |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses                                                                                                                                                                                                     |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| a. Eier av parsellen har plikt til å delta i vedlikehold av andel felles areal og anlegg i boligområdet.                                                                                                                                                        |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| b. Steinkjer kommune org.nr. 840 029 212, NTE Nett AS org.nr. 988 807 648 og Telenor ASA org.nr. 976 967 631, samt tomteiere i samme boligområde har rett til å framlegge vann- og avløpsledninger og kabler over/ved parsellen i samsvar med godkjente planer. |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |
| Dato <i>24/9-15</i> Utsteders underskrift <i>SR</i>                                                                                                                                                                                                             |                      |                                                                                                |      |                                                                                                      |                                                                     |              |

(Henv.: Frøsetllskjøterisk.MAG38)

|                                                                                 |
|---------------------------------------------------------------------------------|
| Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)<br><br>Kjøpekontrakt datert 15.04.2015. |
|---------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                                                                 |                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon <sup>5)</sup></b>                            |                           |
| Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i ervervsloven § 22 tredje ledd. |                           |
| Dato                                                                                                            | Sted                      |
| Kjøpers/erverters underskrift                                                                                   | Gjenta med blokkbokstaver |

|                                                                                                                                        |                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>8. Erklæring om sivilstand m.v. <sup>6)</sup></b>                                                                                   |                                                                                                                         |
| 1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?                                                                                |                                                                                                                         |
| <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares                                            |
| 2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?                                     |                                                                                                                         |
| <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares                                           |
| 3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? |                                                                                                                         |
| <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                            | <input checked="" type="checkbox"/> Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke til overdragelsen. |

|                                         |                                                |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>9. Underskrifter og bekreftelser</b> |                                                |
| Sted, dato                              | 29/6-15.                                       |
| Steinkjer                               |                                                |
| Utsteders underskrift <sup>7)</sup>     | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver        |
| <i>Bjørn Arild Gram</i>                 | Bjørn Arild Gram<br>Ordfører Steinkjer kommune |

|                                                                |                                            |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen |                                            |
| Dato                                                           | Ektefelles/registrert partners underskrift |
|                                                                | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver    |

<sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

|                     |                                         |
|---------------------|-----------------------------------------|
| 1. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|---------------------|-----------------------------------------|

Adresse

|                     |                                         |
|---------------------|-----------------------------------------|
| 2. vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|---------------------|-----------------------------------------|

Adresse

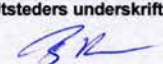
|                         |                                         |
|-------------------------|-----------------------------------------|
| Bortfesters underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
|-------------------------|-----------------------------------------|

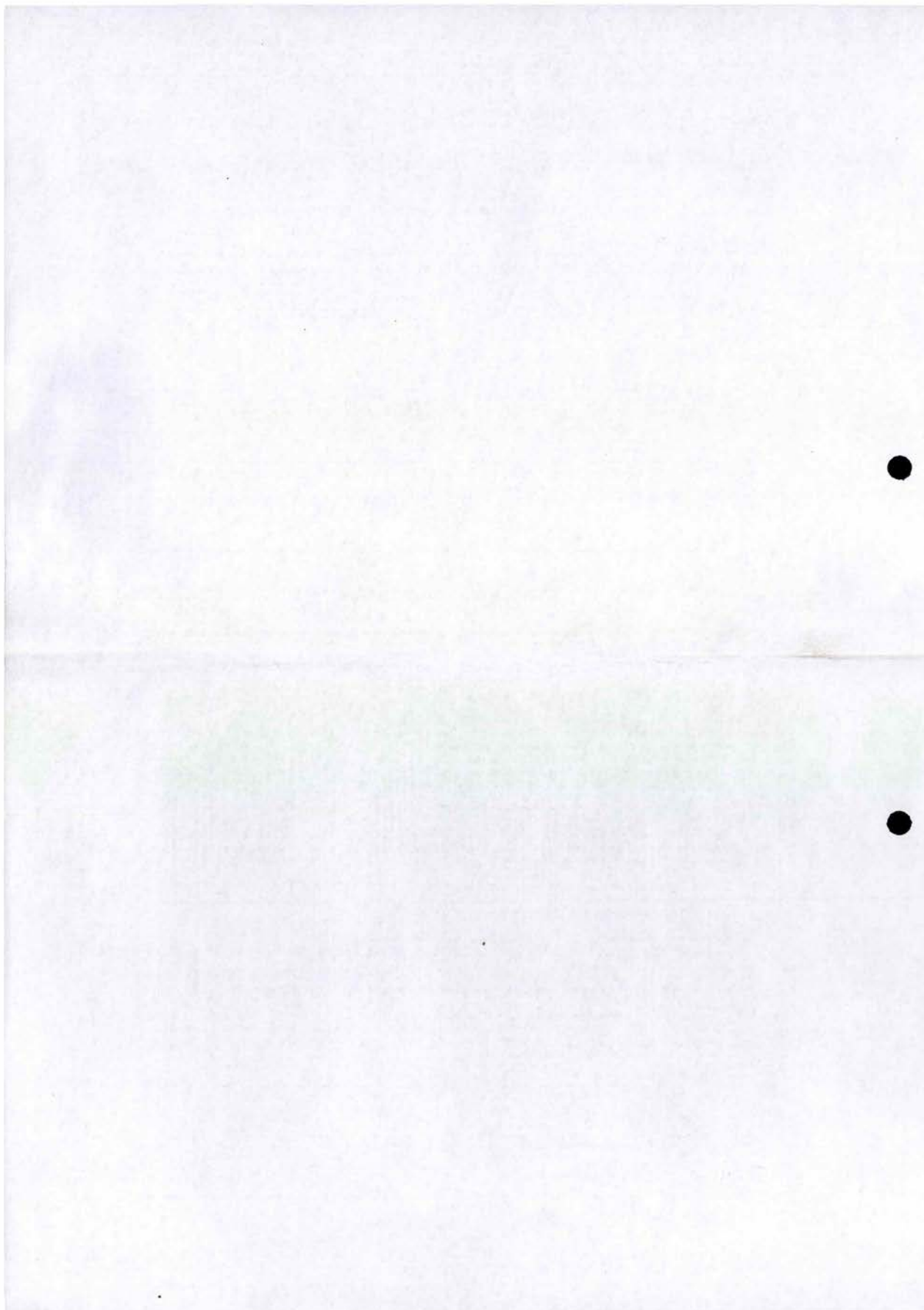
|         |                       |
|---------|-----------------------|
| Dato    | Utsteders underskrift |
| 24/7-15 | <i>BR</i>             |

|                                                                                                                                            |                              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <b>10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver <sup>7)</sup></b>                                                                    |                              |
| 1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?                                                                               |                              |
| <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                | <input type="checkbox"/> Nei |
| Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares                                                                                                       |                              |
| 2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?                              |                              |
| <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                | <input type="checkbox"/> Nei |
| Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares                                                                                                      |                              |
| 3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dennes/deres ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? |                              |
| <input type="checkbox"/> Ja                                                                                                                | <input type="checkbox"/> Nei |
| Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke til overdragelsen.                                                            |                              |

|                                                                                                                                                                                                              |                                           |                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>11. Underskrifter og bekreftelser</b>                                                                                                                                                                     |                                           |                                         |
| Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen                                                                                                                                                |                                           |                                         |
| Sted, dato                                                                                                                                                                                                   |                                           |                                         |
| Dato                                                                                                                                                                                                         | Underskrift                               | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
| Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen                                                                                                                                |                                           |                                         |
| Dato                                                                                                                                                                                                         | Ektefelle/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
| <sup>8)</sup> Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge. |                                           |                                         |
| 1. vitneunderskrift                                                                                                                                                                                          |                                           | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
| Adresse                                                                                                                                                                                                      |                                           |                                         |
| 2. vitneunderskrift                                                                                                                                                                                          |                                           | Gjentas med maskin eller blokkbokstaver |
| Adresse                                                                                                                                                                                                      |                                           |                                         |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Noter:</b></p> <p>1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Statens Kartverk. Ansvaret for tinglysing av fast eiendom er under flytting fra domstolene til Statens Kartverk Dette skjer fortløpende i perioden mars 2004-2007. Dokumentavgiften og tinglysningsgebyret må betales forskuddsvis ved innsendelse til den lokale tingrett. Ved innsendelse til Statens Kartverk vil dokumentavgiften og tinglysningsgebyret bli innkrevd i ettertid, se nærmere informasjon på <a href="http://www.tinglysing.no">www.tinglysing.no</a>.</p> <p>2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.</p> <p>3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsvedtakets § 1, 2. ledd, § 2 f og § 3.</p> <p>4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.</p> <p>5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.</p> <p>6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.</p> <p>7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.</p> <p>8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbeholdning, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|          |                                                                                     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Dato     | Utsteders underskrift                                                               |
| 24/11-15 |  |



## Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen  
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 602114936  
Vedlegg: Ja

### Rekvirent av tinglysing

| Organisasjonsnr | Navn              | Adresse                          |
|-----------------|-------------------|----------------------------------|
| 974782286       | STEINKJER KOMMUNE | Serviceboks 2530, 7729 STEINKJER |

### Rekvirent(er) av forretning

| Fødselsdato/Orgnr | Navn                 | Bruksenhet | Adresse                   |
|-------------------|----------------------|------------|---------------------------|
| 915384803         | HIMOHUS STEINKJER AS |            | Jordmorsvingen 4, 5200 OS |

### Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

| Knr  | Gnr | Bnr |
|------|-----|-----|
| 1702 | 95  | 153 |

### Nye seksjoner

| Knr  | Gnr | Bnr | Fnr | Snr | Sameiebrøk | Formålkode   | Tilleggsareal bygning | Eksklusivt uteareal |
|------|-----|-----|-----|-----|------------|--------------|-----------------------|---------------------|
| 1702 | 95  | 153 | 0   | 1   | 1/2        | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |
| 1702 | 95  | 153 | 0   | 2   | 1/2        | Boligseksjon | Nei                   | Nei                 |

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24



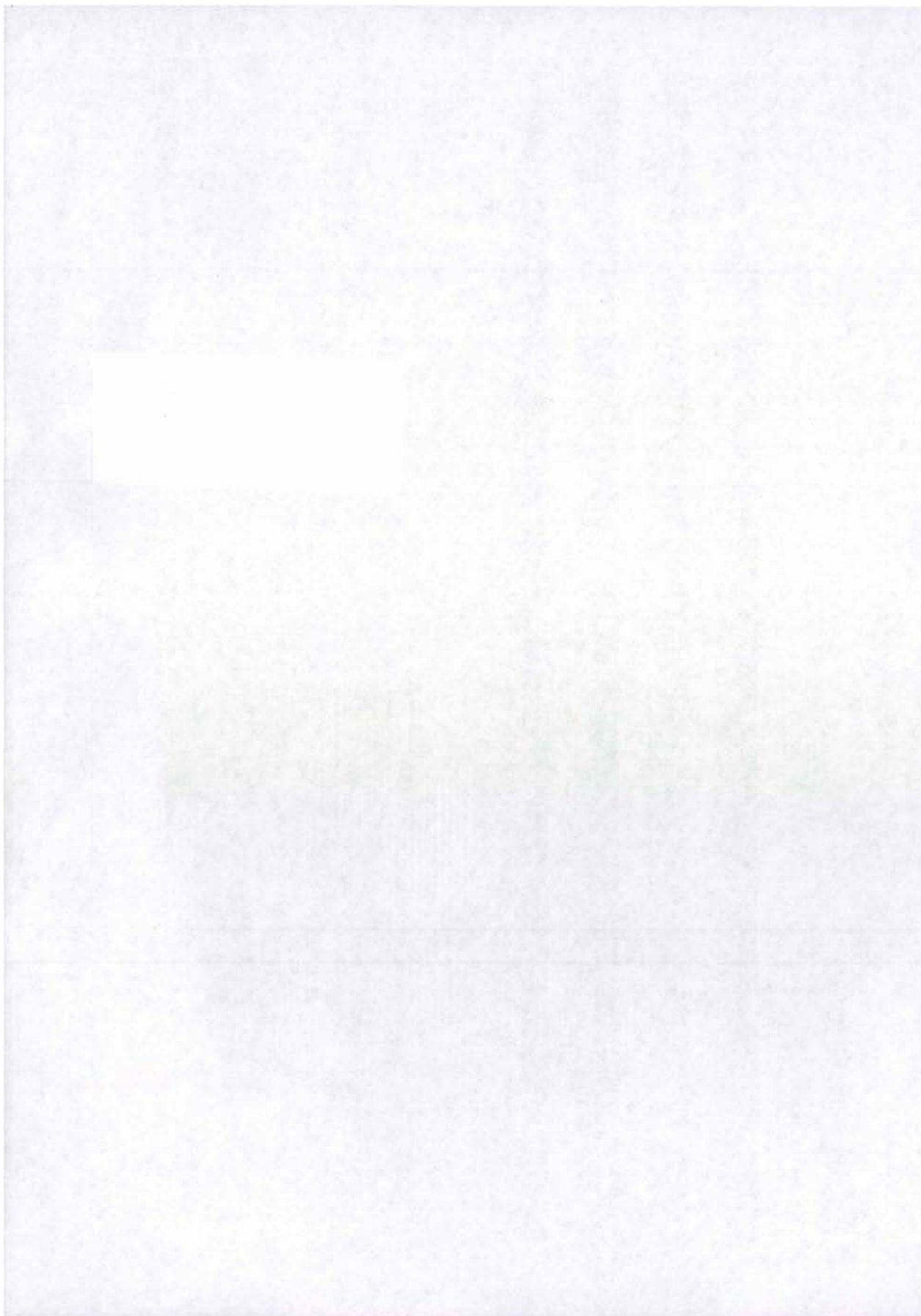
Doknr: 56823 Tinglyst: 18.01.2017  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

*Tegninger for snr 1 og 2  
er identiske ifølge  
Bjørn Gude/Steinkjer  
kommune.*



11.01.2017 15.14

Side 1 av 1



Returneres til:  
Himohus Steinkjer AS  
Jordmorsvingen 4  
5200 Os

Fødselsnr./Org.nr:  
915 384 803  
Ref.nr.

**Begjæring<sup>1)</sup> om:**

- ☒ Oppdeling i eierseksjoner  
☐ Reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen**

| Kommunenr | Kommunens navn    | Gnr. | Bnr. | Festenr. | Snr. |
|-----------|-------------------|------|------|----------|------|
| 1702      | Steinkjer kommune | 95   | 153  |          |      |

**2. Hjemmelshaver(e)**

| Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup> | Navn                 | Ideell andel <sup>3)</sup> |
|------------------------------------------------|----------------------|----------------------------|
| 915 384 803                                    | Himohus Steinkjer AS | 1/1                        |
|                                                |                      |                            |
|                                                |                      |                            |
|                                                |                      |                            |
|                                                |                      |                            |

**3. Begjæring**

| S.-nr | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggsareal <sup>6)</sup> | S.-nr | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggsareal <sup>6)</sup> | S.-nr | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggsareal <sup>6)</sup> | S.-nr | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggsareal <sup>6)</sup> | S.-nr | Formål <sup>4)</sup> | Brøk (teller) <sup>5)</sup> | Tilleggsareal <sup>6)</sup> |
|-------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|-------|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| 1     | B                    | 1                           |                             | 13    |                      |                             |                             | 25    |                      |                             |                             | 37    |                      |                             |                             | 49    |                      |                             |                             |
| 2     | B                    | 1                           |                             | 14    |                      |                             |                             | 26    |                      |                             |                             | 38    |                      |                             |                             | 50    |                      |                             |                             |
| 3     |                      |                             |                             | 15    |                      |                             |                             | 27    |                      |                             |                             | 39    |                      |                             |                             | 51    |                      |                             |                             |
| 4     |                      |                             |                             | 16    |                      |                             |                             | 28    |                      |                             |                             | 40    |                      |                             |                             | 52    |                      |                             |                             |
| 5     |                      |                             |                             | 17    |                      |                             |                             | 29    |                      |                             |                             | 41    |                      |                             |                             | 53    |                      |                             |                             |
| 6     |                      |                             |                             | 18    |                      |                             |                             | 30    |                      |                             |                             | 42    |                      |                             |                             | 54    |                      |                             |                             |
| 7     |                      |                             |                             | 19    |                      |                             |                             | 31    |                      |                             |                             | 43    |                      |                             |                             | 55    |                      |                             |                             |
| 8     |                      |                             |                             | 20    |                      |                             |                             | 32    |                      |                             |                             | 44    |                      |                             |                             | 56    |                      |                             |                             |
| 9     |                      |                             |                             | 21    |                      |                             |                             | 33    |                      |                             |                             | 45    |                      |                             |                             | 57    |                      |                             |                             |
| 10    |                      |                             |                             | 22    |                      |                             |                             | 34    |                      |                             |                             | 46    |                      |                             |                             | 58    |                      |                             |                             |
| 11    |                      |                             |                             | 23    |                      |                             |                             | 35    |                      |                             |                             | 47    |                      |                             |                             | 59    |                      |                             |                             |
| 12    |                      |                             |                             | 24    |                      |                             |                             | 36    |                      |                             |                             | 48    |                      |                             |                             | 60    |                      |                             |                             |

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

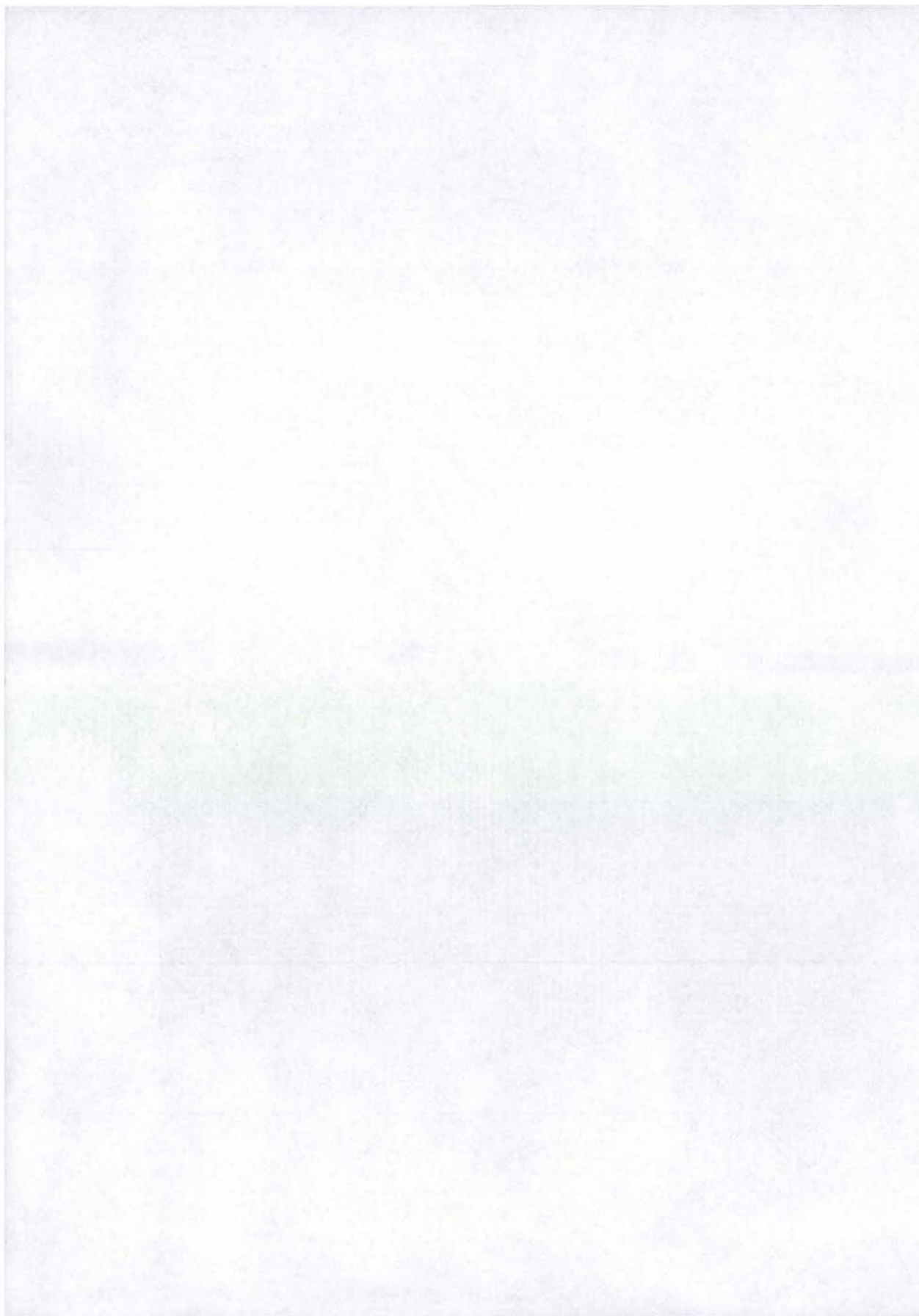
Sum tellere: 2

= nevner: 2

**4. Supplerende tekst** 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: 2012-11  
Partenes underskrift: Ragnhild A. Moberg



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                          |                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>5. Egenerklæring</b><br>Undertegnede erklærer at                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                          |                                                                                                                                   |
| a) <input type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller<br><input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd                                                                                                                                                                                                                    |                                          |                                                                                                                                   |
| b) <input checked="" type="checkbox"/> seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                          |                                                                                                                                   |
| c) <input checked="" type="checkbox"/> inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                          |                                                                                                                                   |
| d) <input checked="" type="checkbox"/> bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller<br><input type="checkbox"/> det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven                                                                                                                                                                                                                                             |                                          |                                                                                                                                   |
| e) <input checked="" type="checkbox"/> ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov                                                                                                                                      |                                          |                                                                                                                                   |
| f) <input checked="" type="checkbox"/> areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)                                                                                                                                                                                                                            |                                          |                                                                                                                                   |
| g) <input checked="" type="checkbox"/> hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                          |                                                                                                                                   |
| h) <input checked="" type="checkbox"/> hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller<br><input type="checkbox"/> boligseksjonen er en fritidsbolig, eller<br><input type="checkbox"/> alle boligene inngår i en samleseksjon bolig                                                                                                                                                                   |                                          |                                                                                                                                   |
| i) <input checked="" type="checkbox"/> det er fastsatt vedtekter (§ 28)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                          |                                                                                                                                   |
| Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                          |                                                                                                                                   |
| <b>6. Tegninger mv.</b><br>Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                          |                                                                                                                                   |
| a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).<br>b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.<br>På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).<br>c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)<br>d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)<br>e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13). |                                          |                                                                                                                                   |
| <b>7. Underskrifter</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                          |                                                                                                                                   |
| Sted og dato<br><i>26/12-16</i><br>Steinkjer<br><br><i>Børge Hirth Moberg</i><br>Børge Hirth Moberg                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner<br>(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebraken reduseres) |

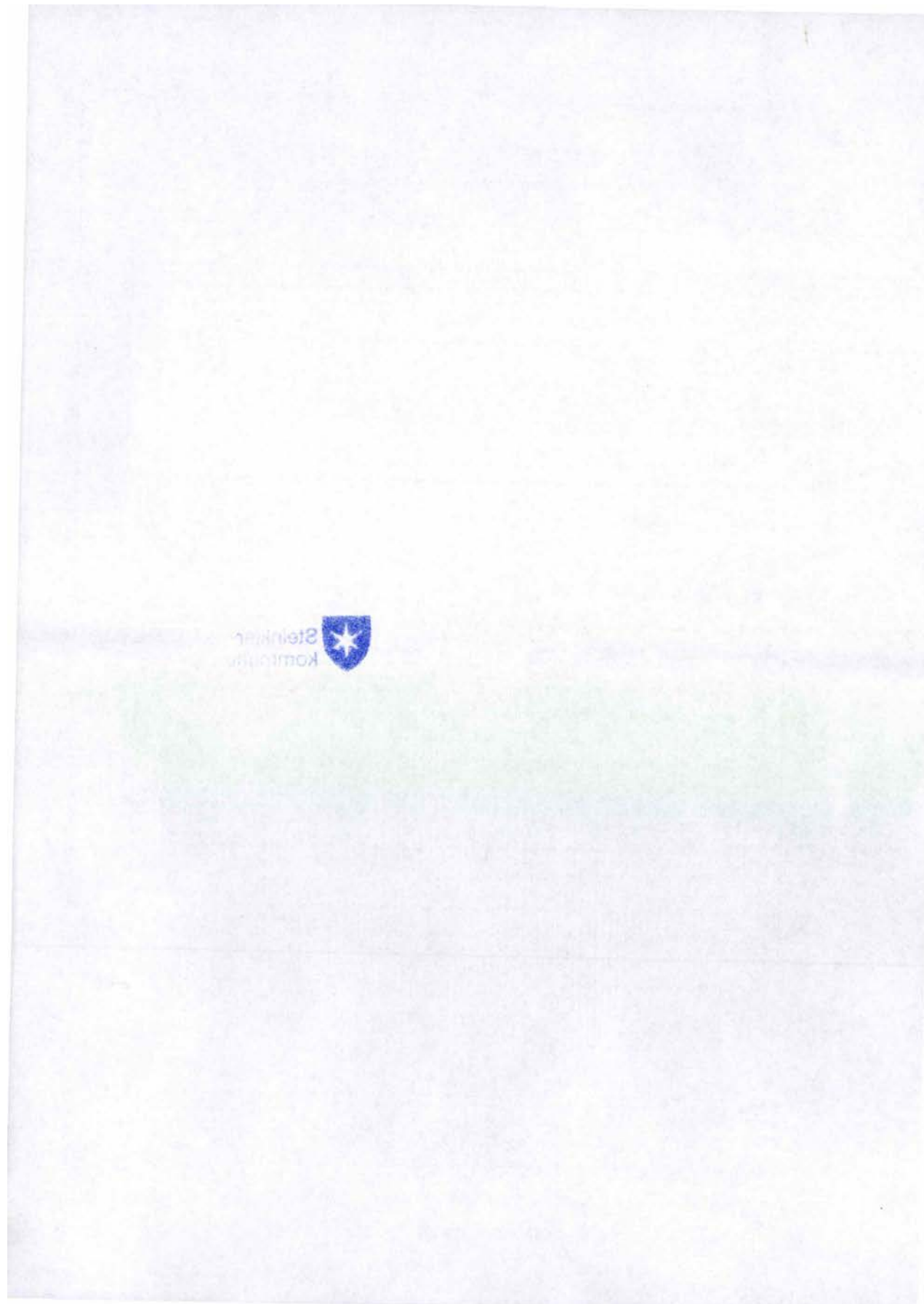
| 8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering <sup>9)</sup>                                                                                                                     |             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12),<br>eller<br><input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30) |             |
| Sted og dato                                                                                                                                                                 | Underskrift |

| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering                                                                                                                                                                                                                       |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt<br><input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup><br><input type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor<br><input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt |                        |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:                                                                                                                                                                                                  |                        |
| Gnr. 95                                                                                                                                                                                                                                                                       | Bnr. 153               |
| Fnr.                                                                                                                                                                                                                                                                          | Snr.                   |
| Steinkjer kommune                                                                                                                                                                                                                                                             |                        |
| Sted og dato                                                                                                                                                                                                                                                                  | Stempel og underskrift |
| Steinkjer, 9/1-2017                                                                                                                                                                                                                                                           | Grete Småvolden        |

**Noter:**

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideel andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjennpart.

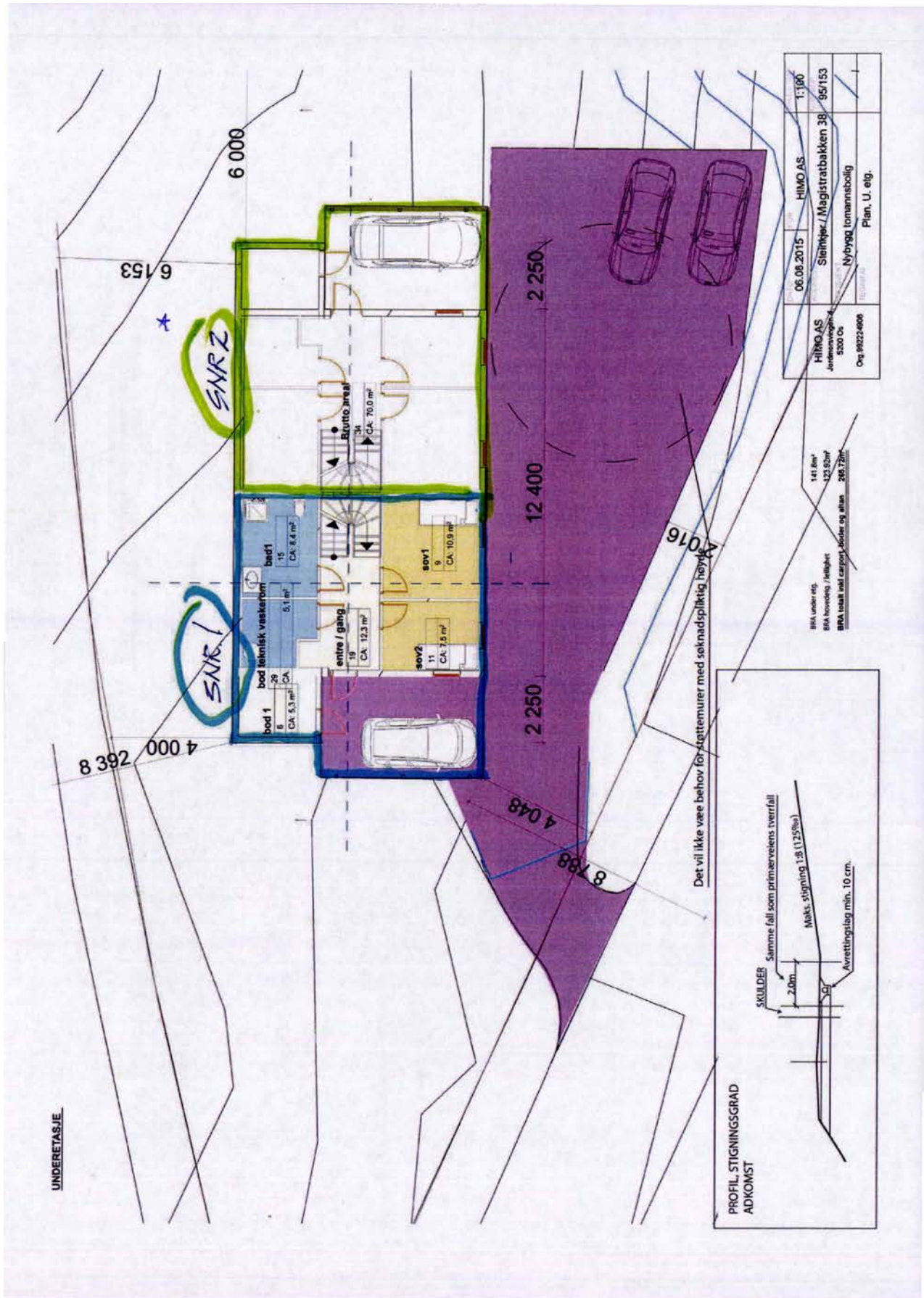
|          |                      |
|----------|----------------------|
| Dato     | Partenes underskrift |
| 24.12.16 | Børge R. M. M. M.    |

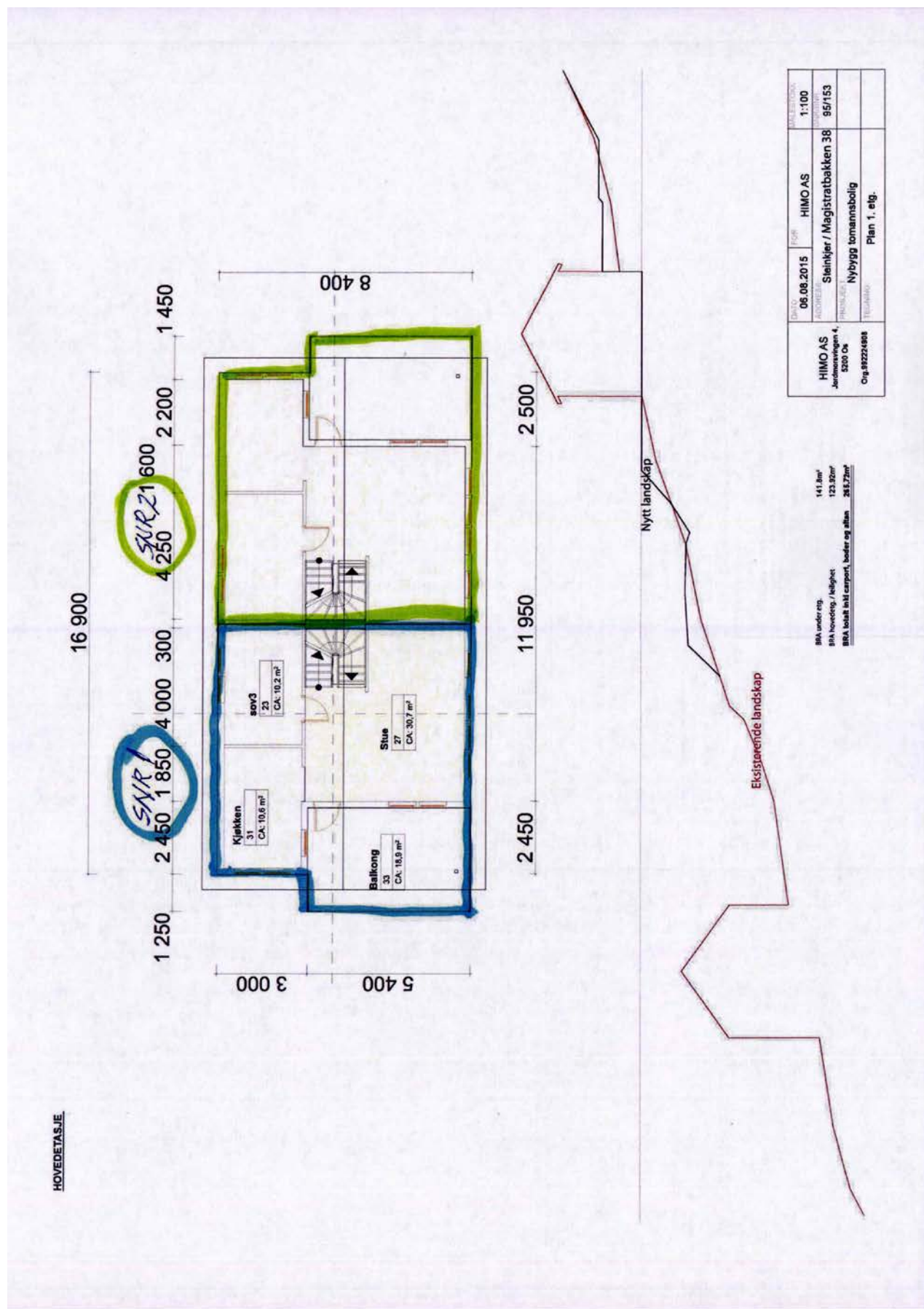


Utskrift

Side 1 av 1







# Nabolagsprofil

Magistratbakken 38 - Nabolaget Sørliia - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

|                               |            |        |
|-------------------------------|------------|--------|
| Ytre Sørliia                  | 5 min      | 0.5 km |
| Linje 455, 640, 680, 722, 723 |            |        |
| Steinkjer stasjon             | 7 min      | 3.9 km |
| Linje F7, R70                 |            |        |
| Namsos lufthavn               | 1 t 13 min |        |
| Trondheim Værnes              | 1 t 18 min |        |

## Skoler

|                                   |        |        |
|-----------------------------------|--------|--------|
| Lø skole (1-7 kl.)                | 3 min  | 2.2 km |
| 160 elever, 9 klasser             |        |        |
| Steinkjer skole (1-7 kl.)         | 6 min  | 3.9 km |
| 342 elever, 21 klasser            |        |        |
| Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) | 10 min | 5.7 km |
| 499 elever, 37 klasser            |        |        |
| Egge ungdomsskole (8-10 kl.)      | 11 min | 7 km   |
| 293 elever, 17 klasser            |        |        |
| Steinkjer vgs                     | 10 min | 5.7 km |
| 750 elever, 44 klasser            |        |        |
| Mære landbruksskole               | 8 min  | 7.6 km |
| 165 elever                        |        |        |

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

Sitat fra en lokalkjent



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



## Kvalitet på skolene

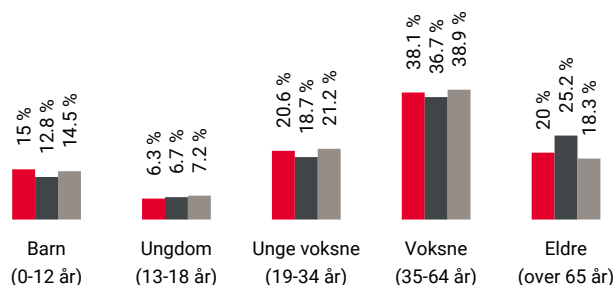
Veldig bra 87/100



## Naboskapet

Godt vennskap 79/100

## 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 | 2.5 km |
| 77 barn                                   |       |        |
| Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) | 5 min | 3.7 km |
| 53 barn                                   |       |        |
| Kringla friluftsbarnhage (1-5 år)         | 5 min | 4.4 km |
| 42 barn                                   |       |        |

## Dagligvare

|                         |        |  |
|-------------------------|--------|--|
| Kiwi Sannan             | 5 min  |  |
| Rema 1000 Sørsia        | 6 min  |  |
| Post i butikk, PostNord | 3.8 km |  |

## Primære transportmidler

 1. Egen bil

 2. Sykkel



### Støynivået

Lite støynivå 93/100



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



### Trafikk

Lite trafikk 89/100

## Sport

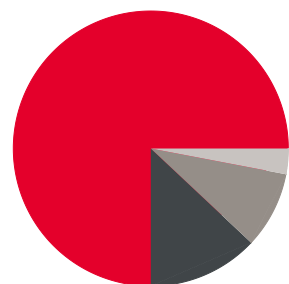
 Frøsetåsen ballbinge 2 min   
Ballspill 0.1 km

 Lø skole 23 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.9 km

 Motus Treningssenter 5 min 

 3T-Steinkjer 6 min 

## Boligmasse



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

«Godt å bo her, stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

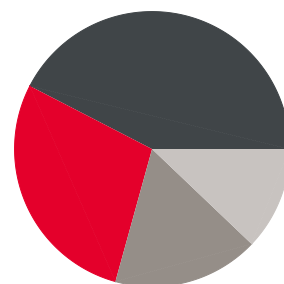


## Varer/Tjenester

 AMFI Steinkjer 6 min 

 Vitusapotek Elgen 6 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

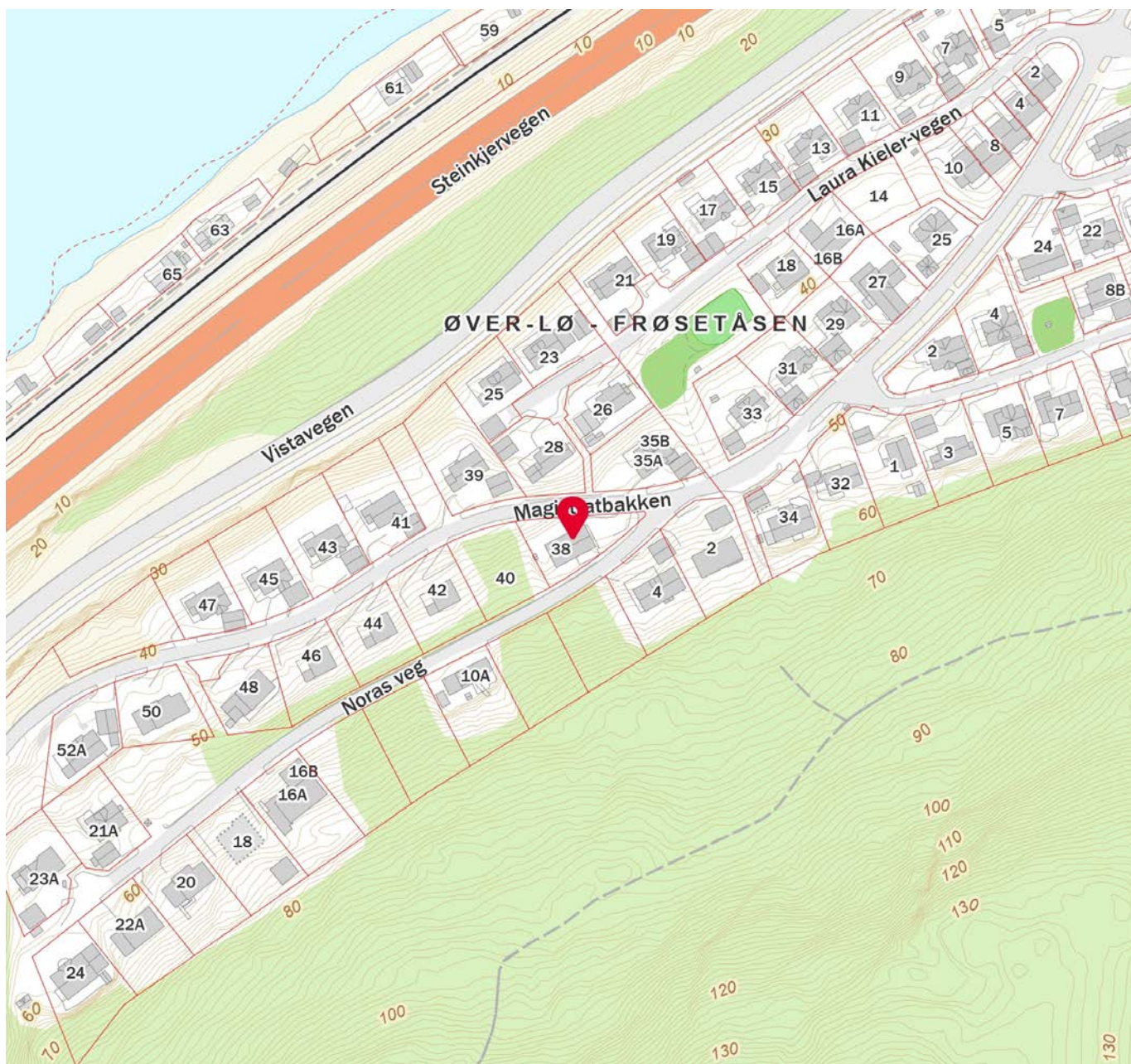
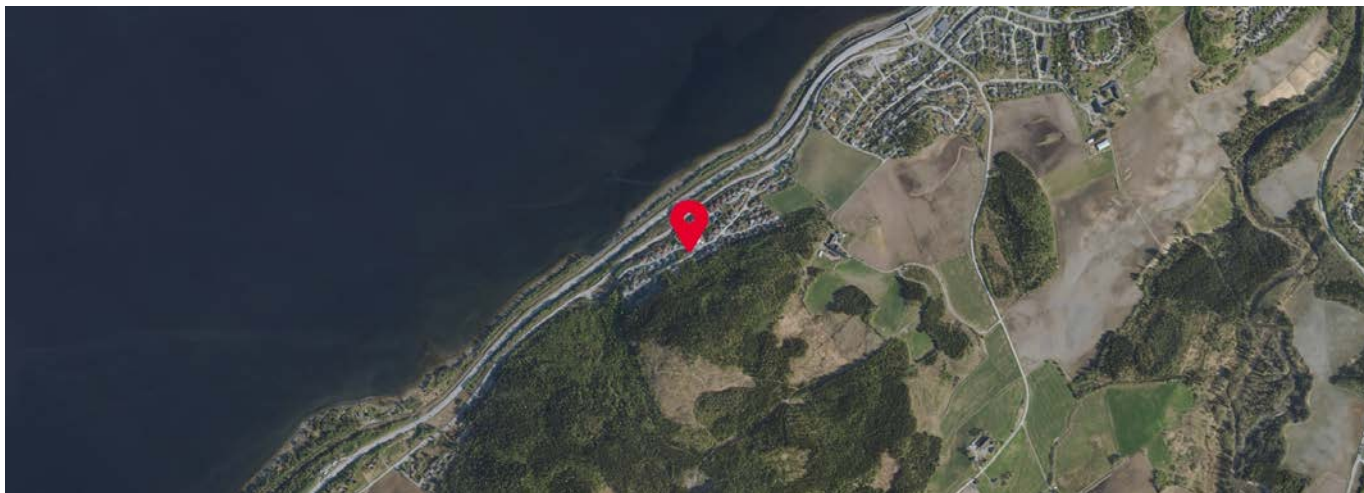


0% 46%

■ Sørria  
■ Steinkjer  
■ Norge

## Sivilstand

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





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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



# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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:** Magistratbakken 38  
7712 STEINKJER

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Tomas Høin

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

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

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

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre