



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 3 240 000,-

Omkostn.: Kr 82 390,-

Total ink omk.: Kr 3 322 390,-

Selger: Karin Selli

Salgsobjekt: Tomannsbolig

Eierform: Eiet

Byggeår: 2017

BRA-i/BRA Total 98/104 kvm

Tomtstr.: 774.3 kvm

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 kvm

BRA - e: 6 kvm

BRA totalt: 104 kvm

TBA: 41 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

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

BRA-e: 6 kvm Bod

1. etasje

BRA-i: 53 kvm Soverom, stue, kjøkken

TBA fordelt på etasje

Underetasje

23 kvm Terrasse- og balkongareal

1. etasje

18 kvm 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 kvm

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for snr 1 og 2 . 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 rapport

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 hullyd 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: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Terrenget på baksiden av boligen skrår 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 renovert i 2018. Bad renovert nov. 2024.

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

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 og Polisenummer

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 ubebygget, 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.

Energimerke

C

Informasjon om energiklasse

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

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 240 000

Omkostninger kjøper

3 240 000 (Prisantydning)

Omkostninger

81 000 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

82 390 (Omkostninger totalt)

99 290 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

102 090 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

3 322 390 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 339 290 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 342 090 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Kommunale avgifter

Kr 12 851 for år 2025

Informasjon om 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 for år 2025

Formuesverdi primærbolig

Kr 886 388 for år 2023

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 545 551 for 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 om 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 inispisert 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.

Boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

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.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 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 Tinglysningsgebyr 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

20.02.2026



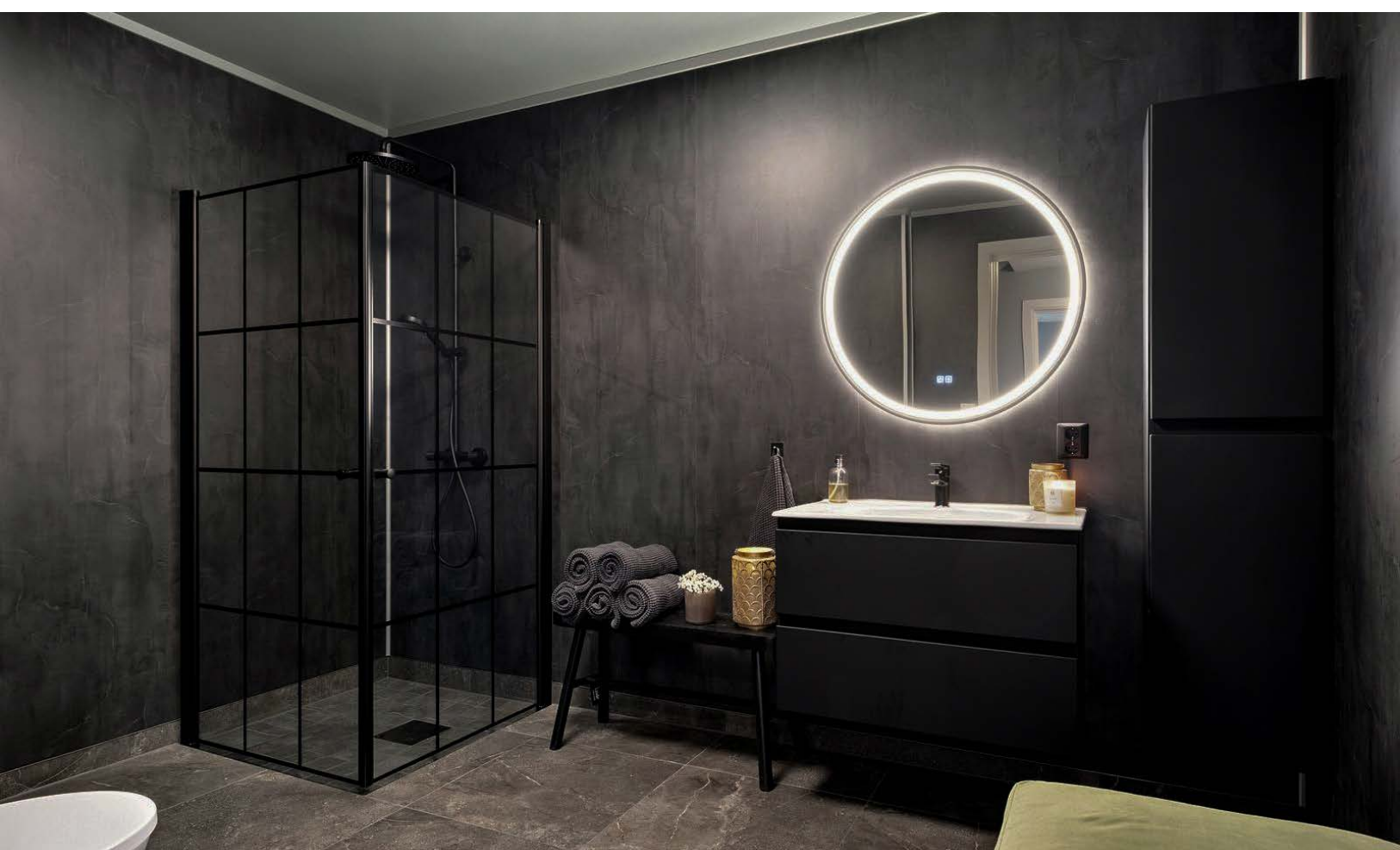








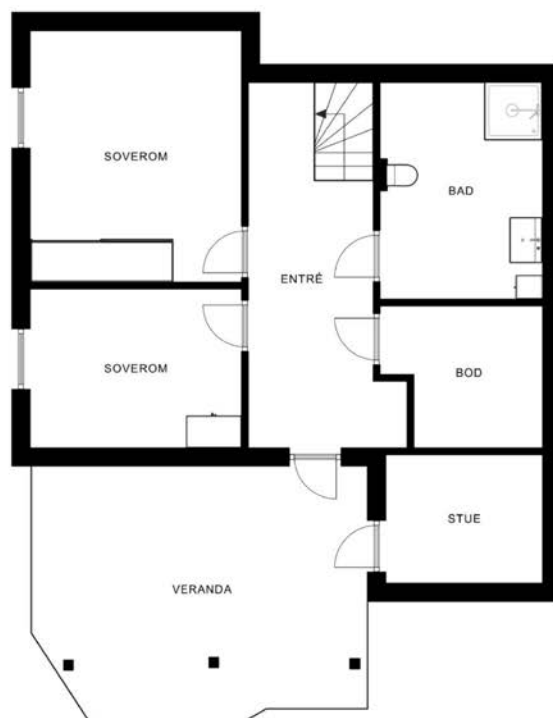








Plantegning

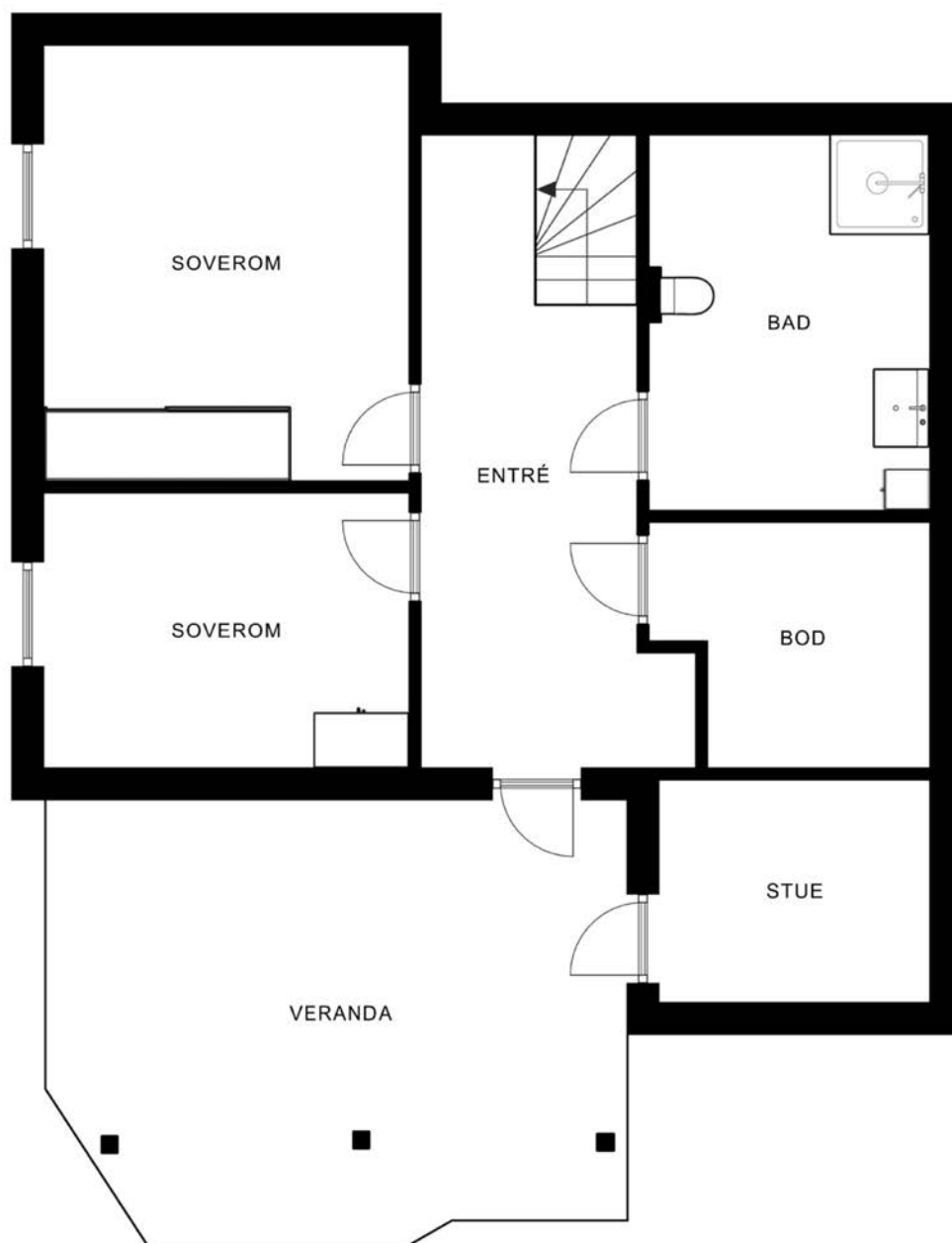


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

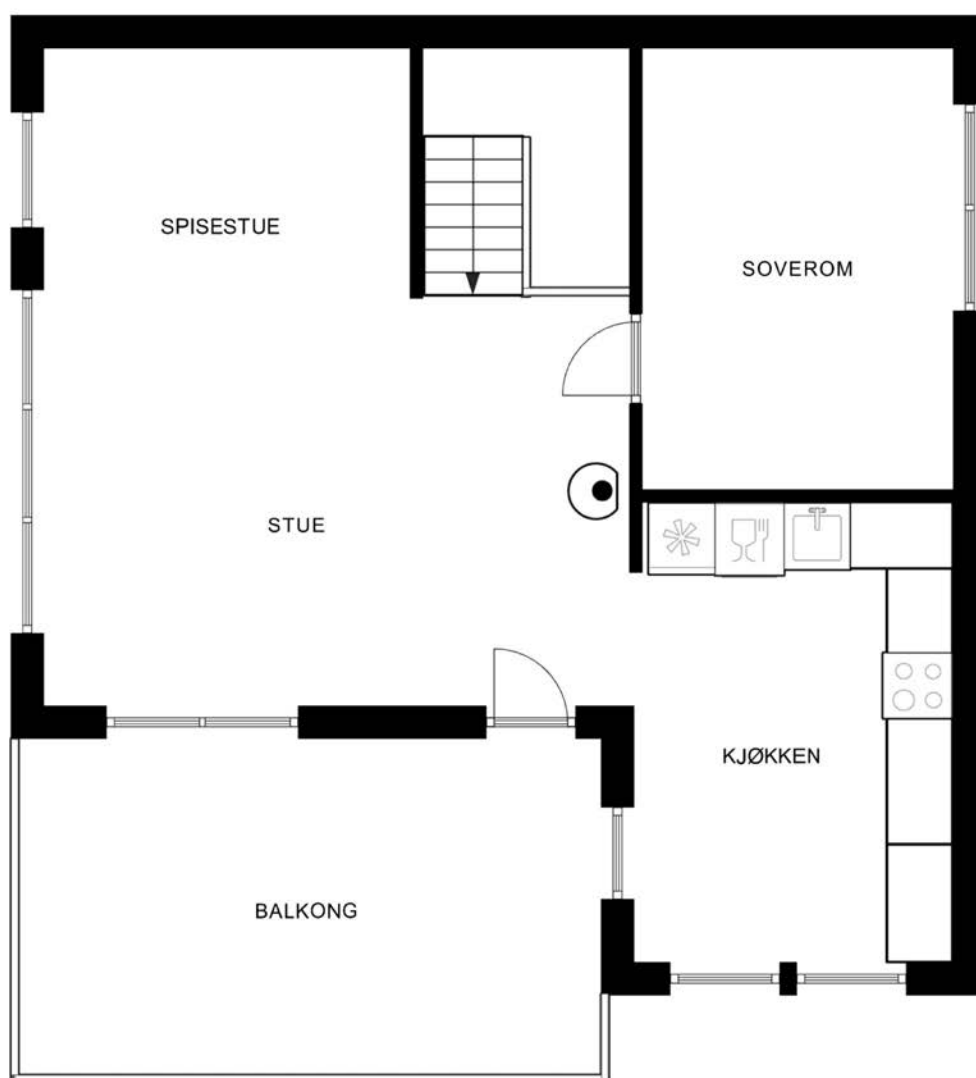


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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.

Hos oss får du **MER BANK FOR PENGENE!**

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Magistratbakken 38, 7712 STEINKJER

 STEINKJER kommune

 gnr. 95, bnr. 153, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 104 m² BRA-i: 98 m²



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.

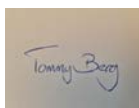
Norconsult Norge AS

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. tiliggende 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

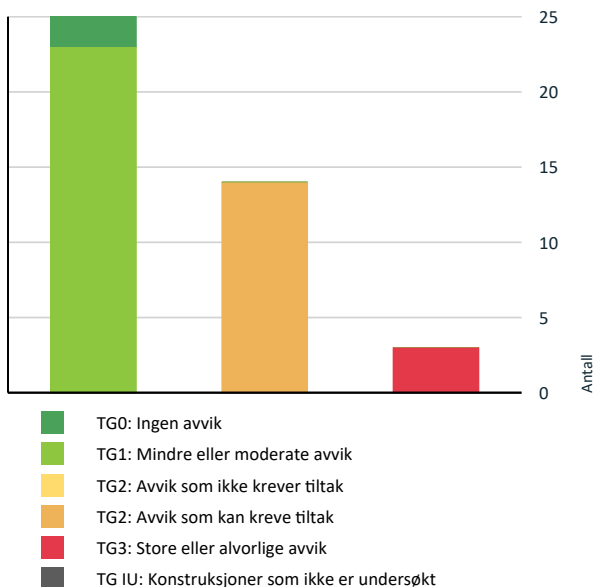
[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

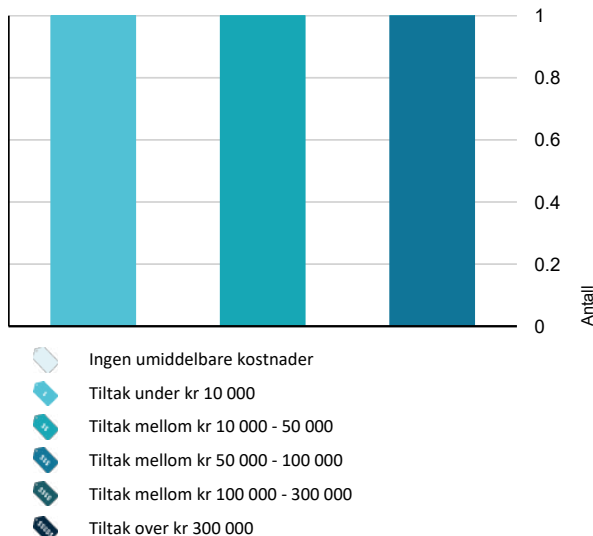
Sammendrag av boligens tilstand

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 insiden.



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. 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.

INNSENDIG

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

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.

Terrengtet 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

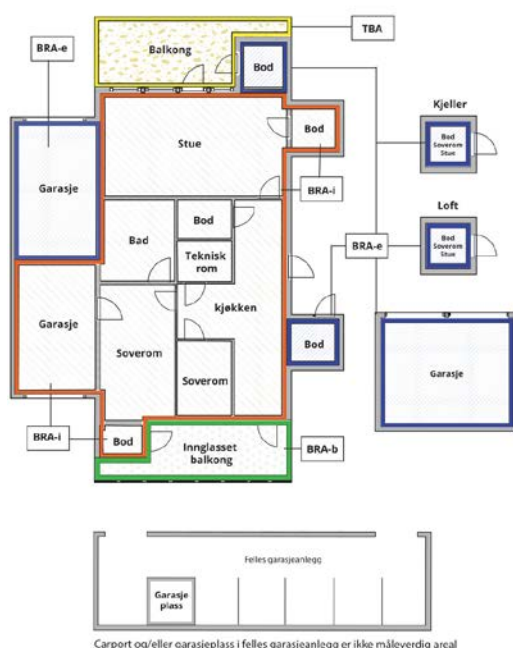
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, 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 ²			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
SUM	98	6			41
SUM BRA	104				

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 ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Magistratbakken 38

Hjemmelshaver

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 elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets 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 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?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ 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

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250248

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

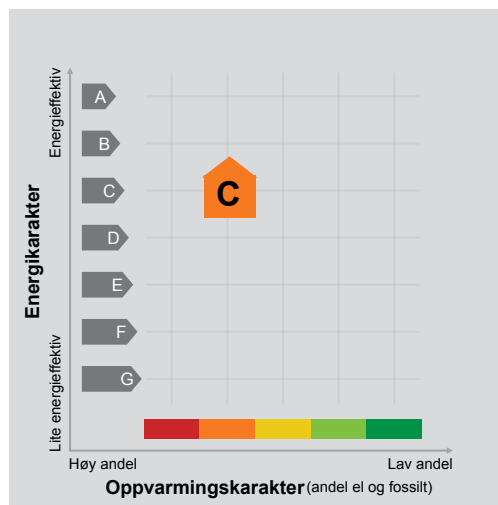
Document reference: 1708250248

- 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.

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, 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.

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 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

VANNAVGIFT - FAST	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
AVLØPSAVGIFT - FAST	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
SEPTIKTØMMING:	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		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 505,00		
SUM eks. mva.	Kr.	3 505,00		
25% mva.	Kr.	876,25		
SUM inkl. mva.		4 381,25		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	7 815,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år		Kr.	20 666,14	
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

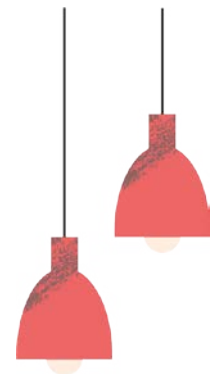
Adresse: Magistratbakken 38

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp	X	

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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



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



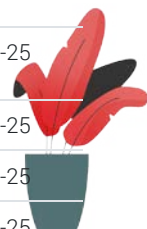
Boligmappa

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	☐	☒
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 Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte 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 ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SELLI KARIN F200472*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	MAGISTRATBAKKEN 38 7712 7712 STEINKJER	Bosatt (B)

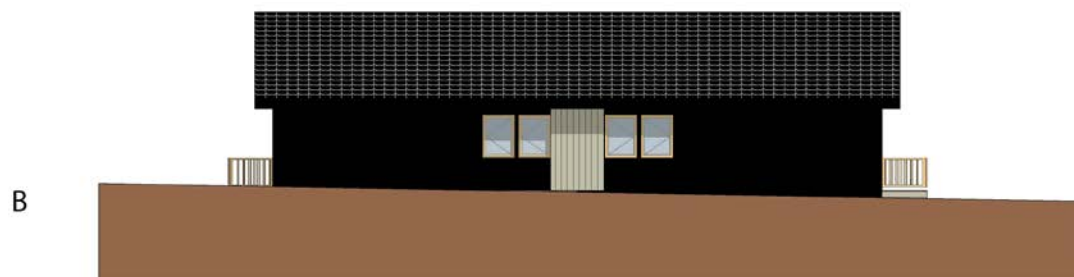
Seksjonert eiendom: Grunneiendom 95/153

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			

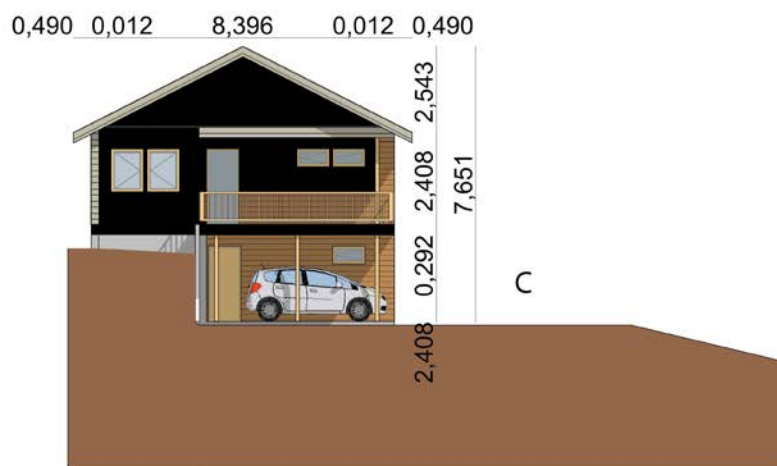
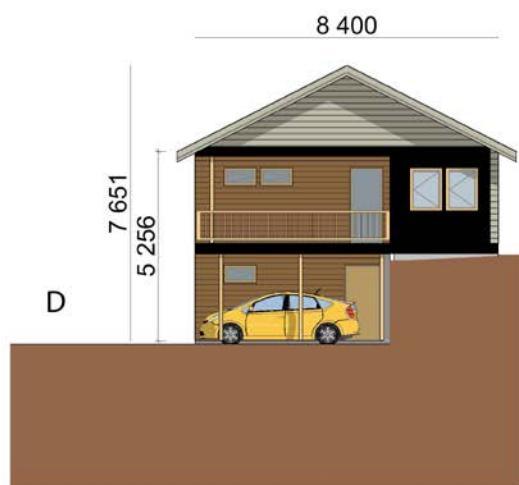
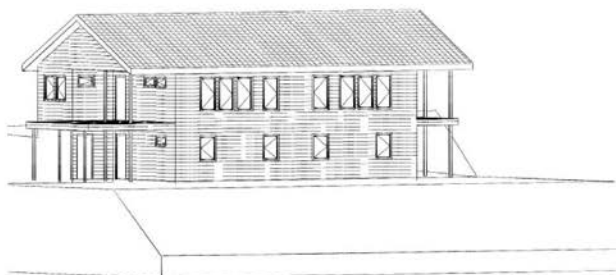
- ☒ Tinglyst ☐ Del i samla fast eiendom ☐ Grunnforurensning ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
☒ Bestående ☐ Under sammenslåing ☐ Kulturminne
☒ Seksjonert ☐ Klage er anmerket ☐ Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
☐ Har fester ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

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

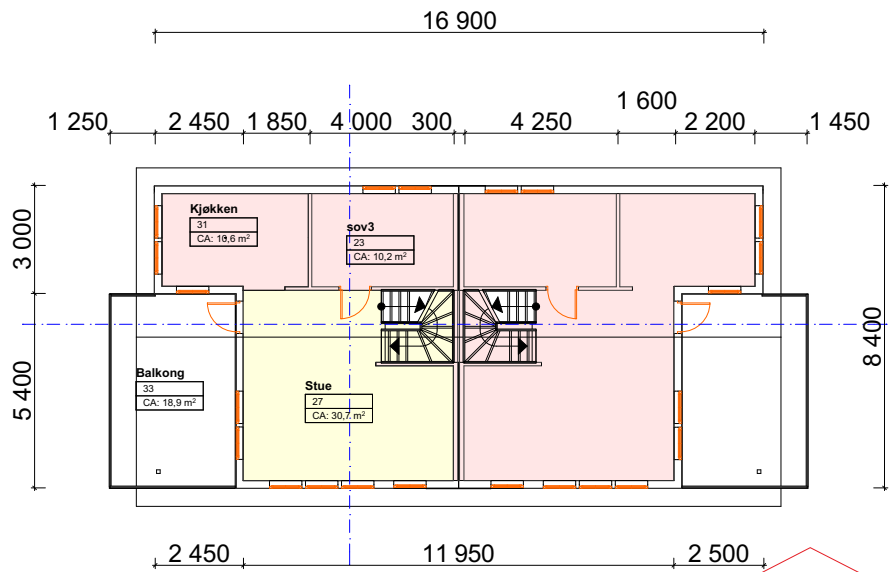


HIMO AS Jordmorsvingen 4, 5200 Os Org 992224908	DATE:	06.08.2015	FOR:	HIMO AS	SCALE/DRAWING:	1:100
	ADDRESS:	Steinkjer / Magistratbakken 38				95/153
	PROJECT:	Nybygg tomannsbolig				
	TEGNING:	Fasade				



HIMO AS Jordmorvingen 4, 5200 Os Org 992224908	DATE:	06.08.2015	FOR:	HIMO AS	SCALE/DRAWING:	1:100
	ADDRESS:	Steinkjer / Magistratbakken 38				95/153
	PROSJEKT:	Nybygg tomannsbolig				
	TEGNING:	Fasade				

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 Jordmorsvingen 4, 5200 Os 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

8 392 4 000 6 153 6 000

bod 1 6 CA: 5,3 m²

bod teknisk vaskerom 29 CA: 5,1 m²

bad1 15 CA: 8,4 m²

entre / gang 19 CA: 12,3 m²

sov2 11 CA: 7,5 m²

sov1 9 CA: 10,9 m²

Brutto areal 70,0 m²

2 250 12 400 2 250

8 788 4 048

2016

Det vil ikke være behov for støttemurer med søknadspliktig høyde.

PROFIL, STIGNINGSGRAD
ADKOMST

SKULDER 2,0m Samme fall som primærveiens tverrfall

Maks. stigning 1:8 (125‰)

Avrettingslag min. 10 cm.

BRA under etg. 141,8m²
BRA hovedetg. / kjeilighet 123,92m²
BRA totalt inkl carport, boder og altan 265,72m²

141,8m²
123,92m²
265,72m²

DATO 06.08.2015 FOR HIMO AS

AUÐRE 5200 Os

HIMO AS
Jordmørsvingen 4
5200 Os
Org.992224908

Steinkjer / Magistratbakken 38
Nybygg tomannsbolig
Plan, U. etg.

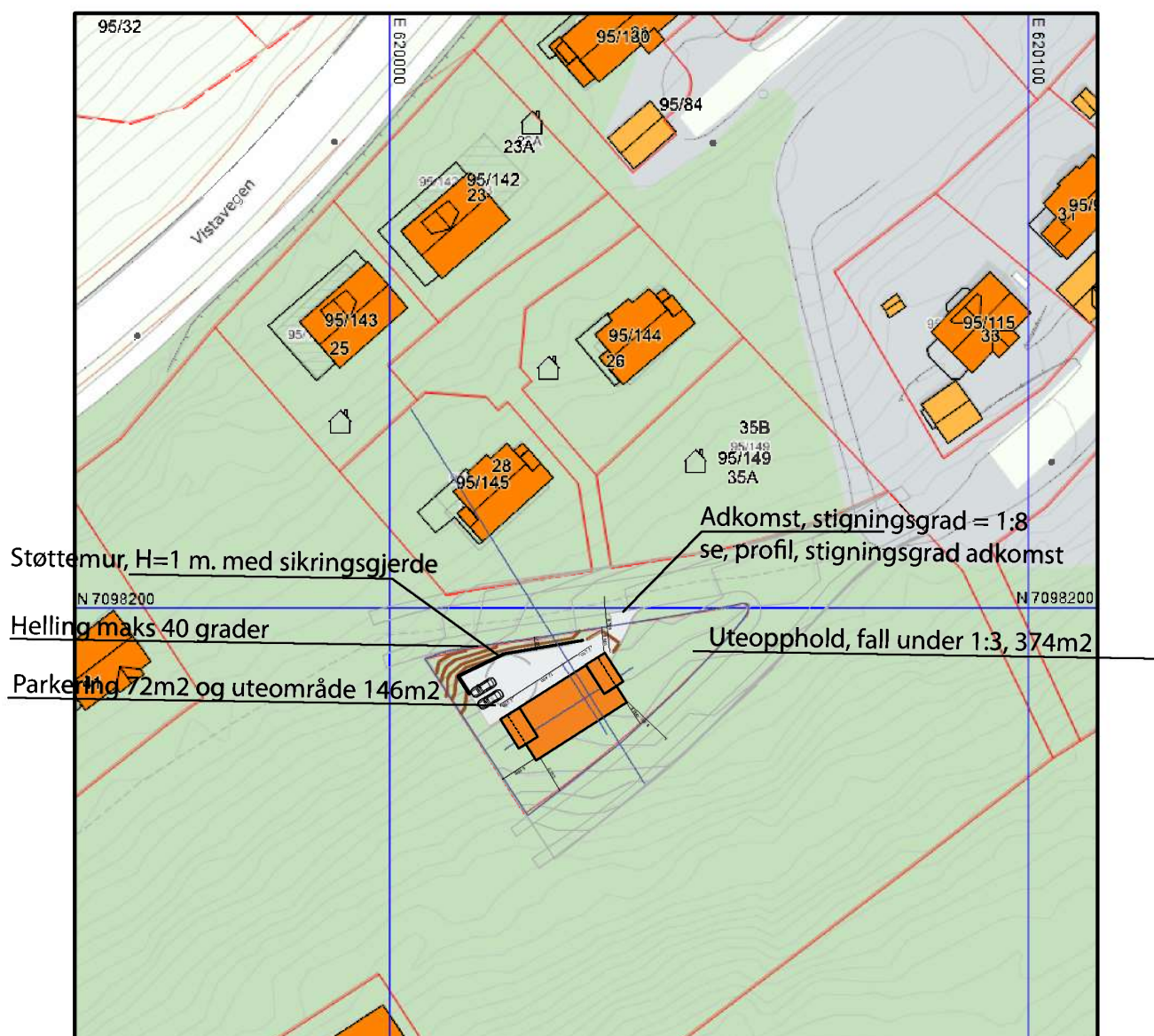
1:100
95/15

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

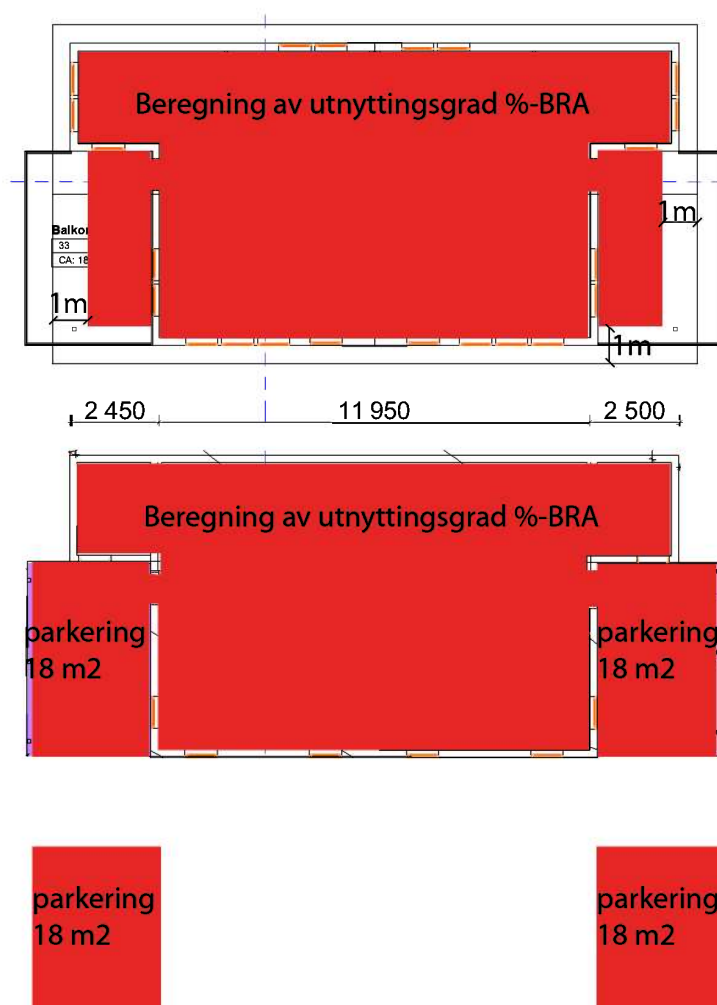


1:1000

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.: 95/153	Byggested: Magistratbakken 38
Tiltakshaver: Karin Selli	
Ansvarlig søker: Levanger varmesenter	
Tiltakets art: Montering av stålppe	

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.

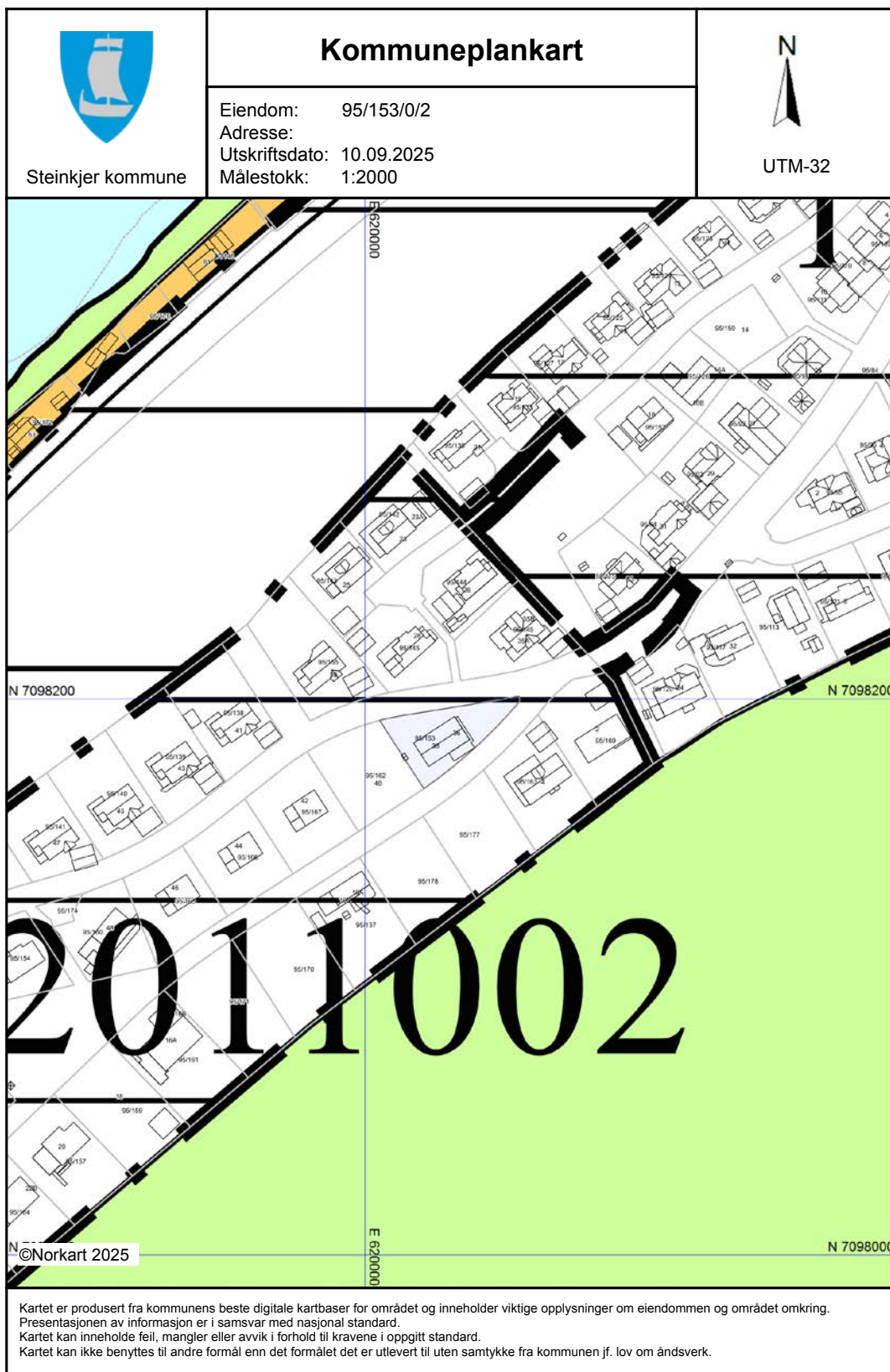
Id	50042018002
Navn	Kommunedelplan Sentrum
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.10.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 774 m ² KPHensynsonenavn 2011002 KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042011002
Navn	Øver-Lø - Frøsetåsen, sørvestre del
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse	22.06.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/609/2011002_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 4 m ² Formål Annen veggrunn - grøntareal Feltnavn o_Annen veggrunn - g
	Delareal 770 m ² Formål Boligbebyggelse Feltnavn B9



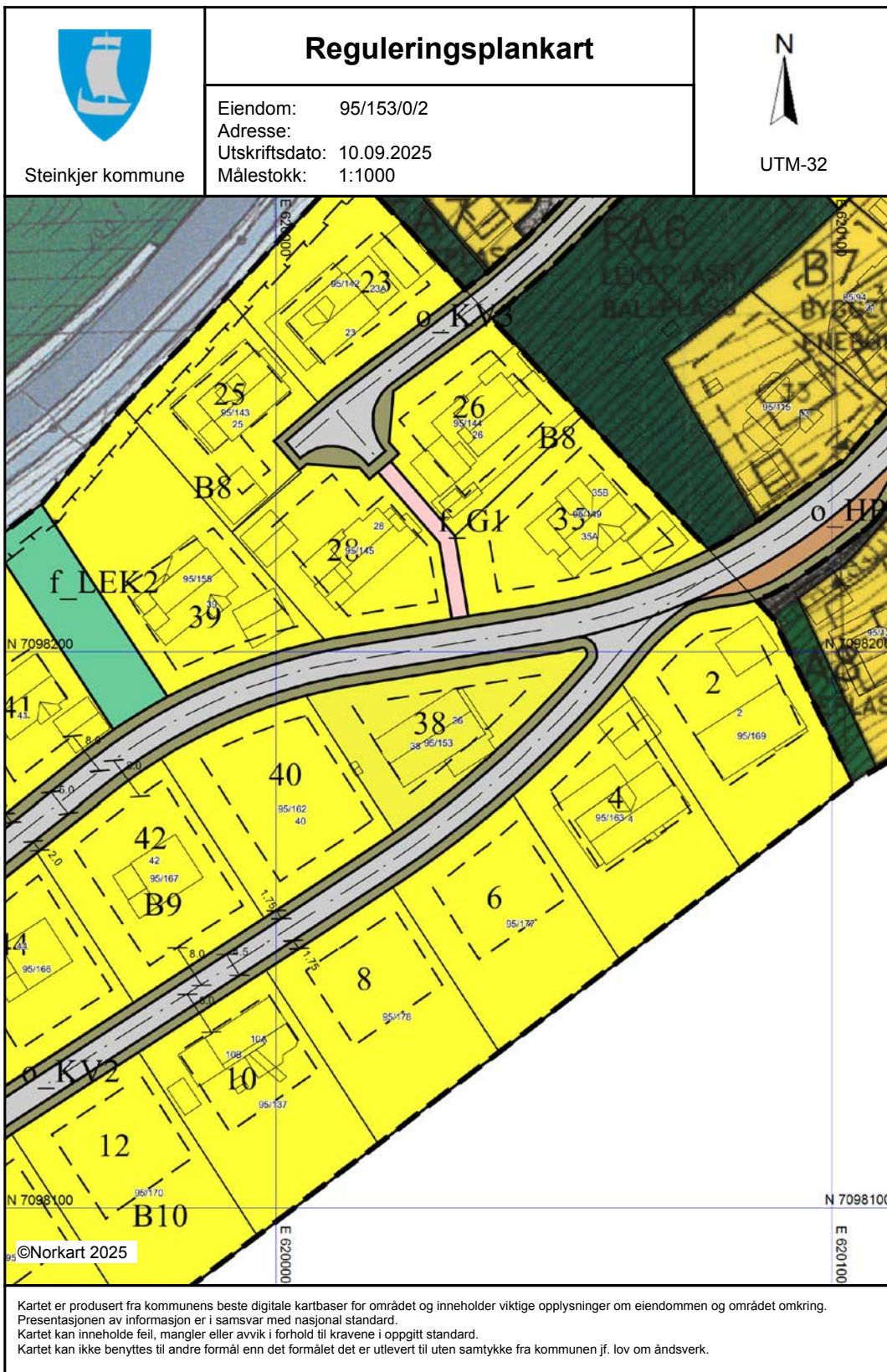
Tegnforklaring

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 tomtgrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert støyskjerm

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift bredde

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn <i>Himohus steinkjer AS</i>	
Adresse <i>Jordmorsvingen 4</i>	
Postnr. <i>5200</i>	Poststed <i>OS</i>
(under-)organisasjonsnr./fødselsnr. <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) ²⁾						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1702	Steinkjer	95	153			
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn		Overdragelsen omfatter transport av festeretten				
☒ Nei ☐ Ja		☐ Nei ☐ Ja				
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht tomtefestelovens kap. 4 eller avtale		Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser				
☐ Nei ☐ Ja		☐ Nei ☐ 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		
☐ Nei ☐ Ja				☐ Nei ☐ Ja		
Beskaffenhets						
☐ 1. Bebygd ☒ 2. Ubebygd						
Bruk av grunn						
Bolig. Fritids. Forretning/						
☒ B eiendom ☐ F eiendom ☐ V kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet						
Type bolig						
☒ FB enebolig ☐ TB bolig ☐ RK kjede ☐ BL leilighet ☐ AN Annet/Terrassehus						
2. Kjøpesum						
Kr 413.000,00					Utløst til salg på det frie marked	
					☒ Ja ☐ Nei	
Omsetningstype						
☒ 1 Fritt salg ☐ 2 el. delvis ☐ 3 prasjon ☐ 4 auksjon ☐ 6 oppgjør ☐ 8 Annet						
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.						
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ³⁾						
Kr						
4. Overdras fra						
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn					Ideell andel
840 029 212	Steinkjer kommune					1/1
5. Til						
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾	Navn				Fast bosatt i Norge	Ideell andel
915384803	Himohus steinkjer AS				☒ Ja ☐ 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)
Kjøpekontrakt datert 15.04.2015.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon ⁵⁾	
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

8. Erklæring om sivilstand m.v. ⁶⁾	
1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja	☒ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares
2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?	
☐ Ja	☒ 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?	
☐ Ja	☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke til overdragelsen.

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

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

⁸⁾ 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

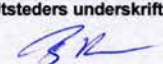
Bortfesters underskrift	Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
-------------------------	---

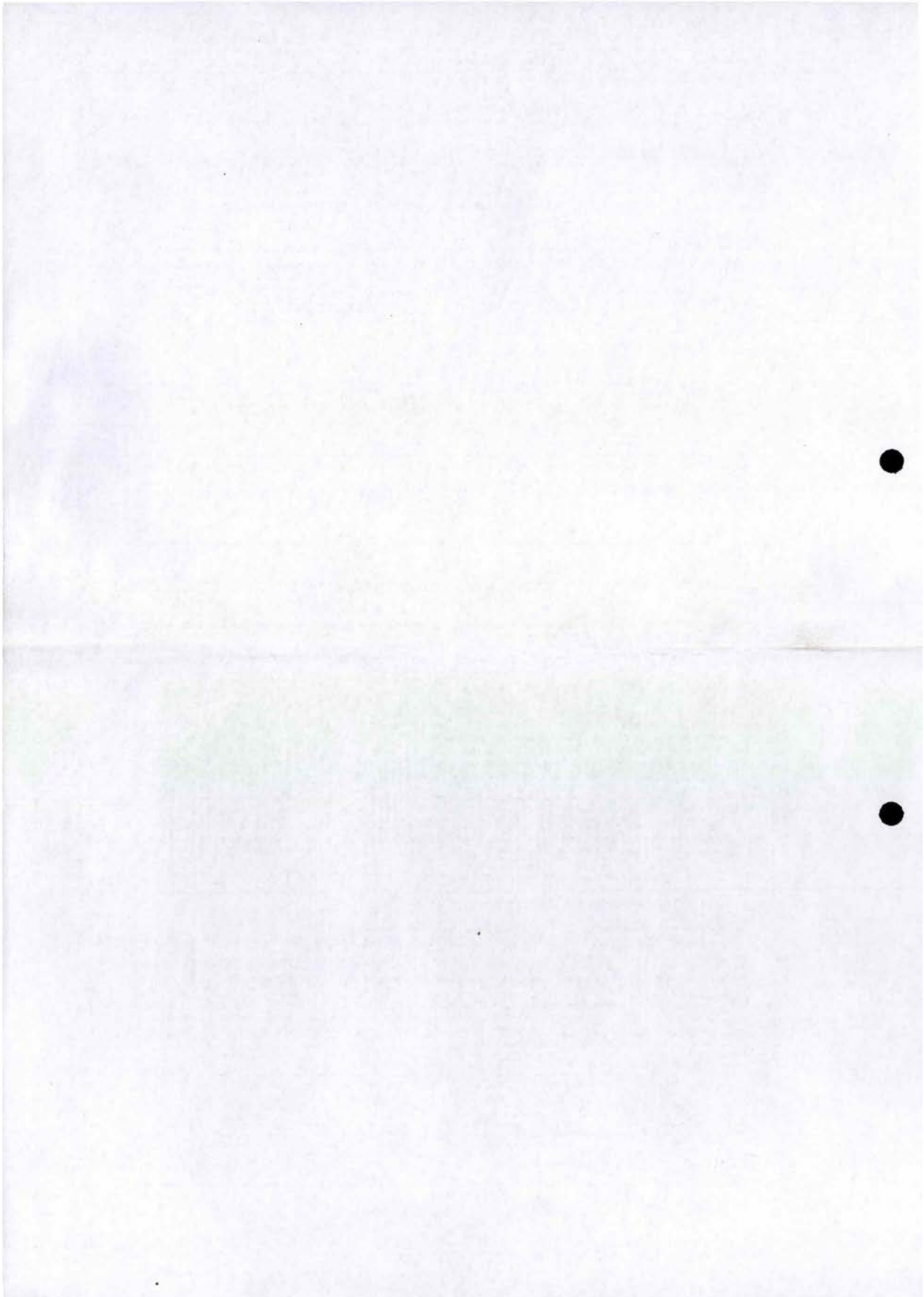
Dato	Utstedeers underskrift
24/7-15	<i>BR</i>

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾	
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?	
☐ Ja	☐ Nei
Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares	
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?	
☐ Ja	☐ 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?	
☐ Ja	☐ Nei
Hvis ja, må ektefellen(e) /registrert(e) partner(e) samtykke til overdragelsen.	

11. Underskrifter og bekreftelser		
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
⁸⁾ 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		

Noter: 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 www.tinglysing.no. 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. 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. 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 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. 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. 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.

Dato	Utsteders underskrift
24/11-15	



Melding til tinglysning

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

Løpenummer for forretning: 602114936
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysning

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 tinglysning er hjemlet i Matrikkeloven § 24



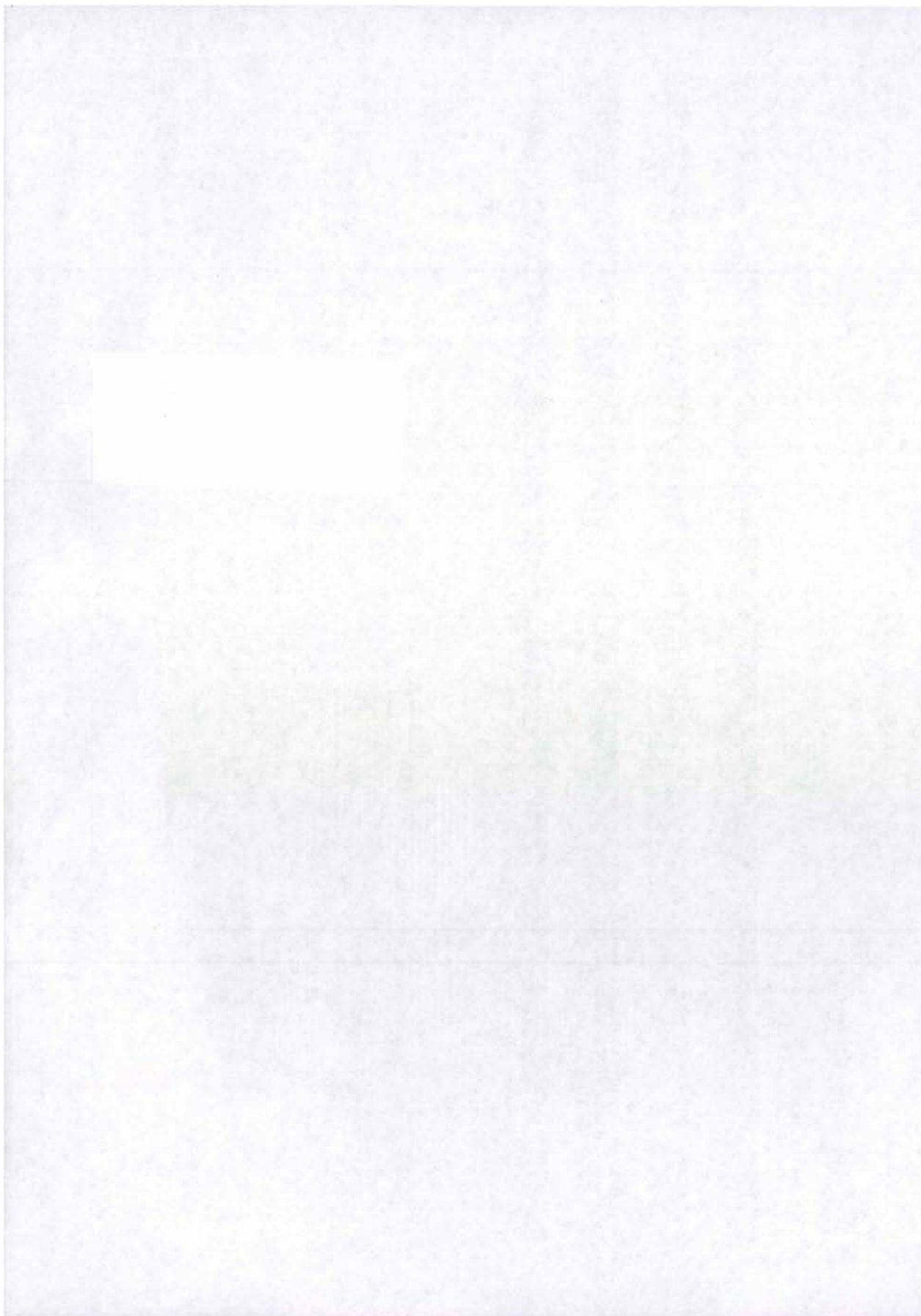
Doknr: 56823 Tinglyst: 18.01.2017
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

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.

Begjæring¹⁾ 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) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
915 384 803	Himohus Steinkjer AS	1/1

3. Begjæring

S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾	S.-nr	Formål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Tilleggsareal ⁶⁾
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			

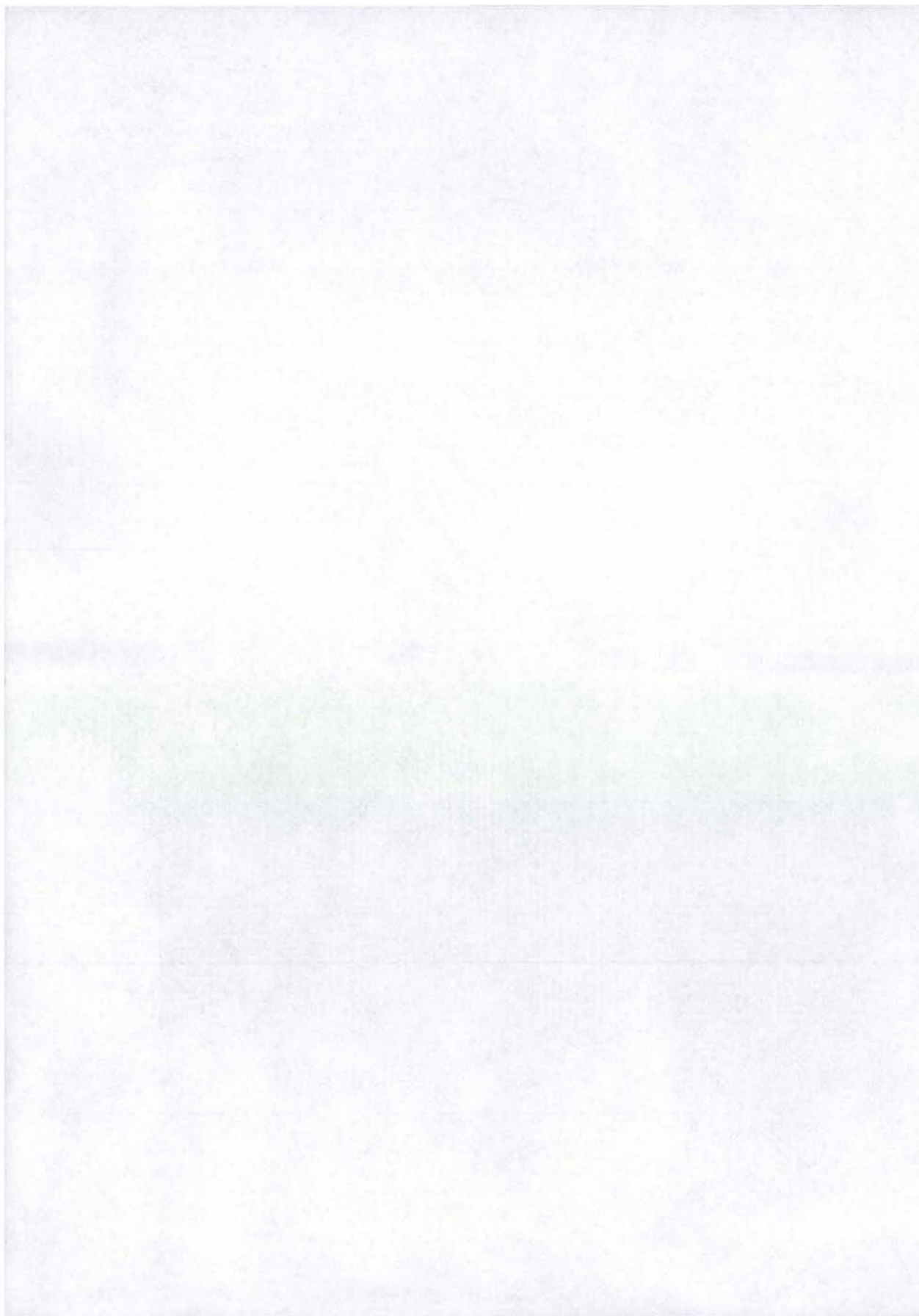
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

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



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) ☐ seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
☒ seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) ☒ seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) ☒ inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) ☒ bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
☐ det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ☒ 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) ☒ 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) ☒ hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) ☒ hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
☐ boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) ☒ det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted og dato

20/10-16

Steinkjer

Børge Hirth Moberg

Børge Hirth Moberg

Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)

Ektefelle/registrert partner
(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/
registrert partner hvor sameiebraken reduseres)

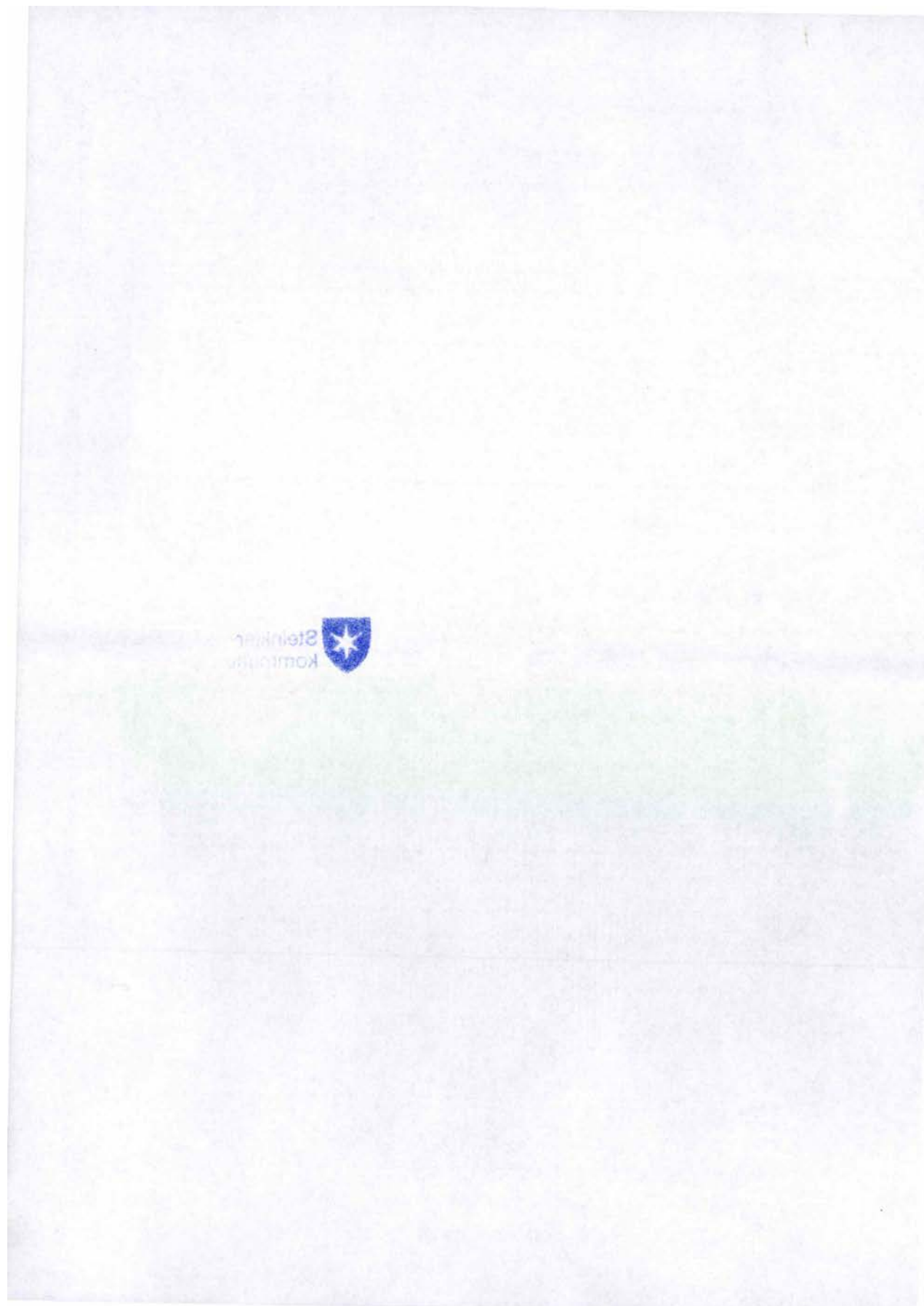
8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering ⁹⁾	
☐ Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller ☐ Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted og dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering	
☐ Befaring er foretatt ☐ Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ ☐ Tillatelsen er inntatt nedenfor ☒ 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.

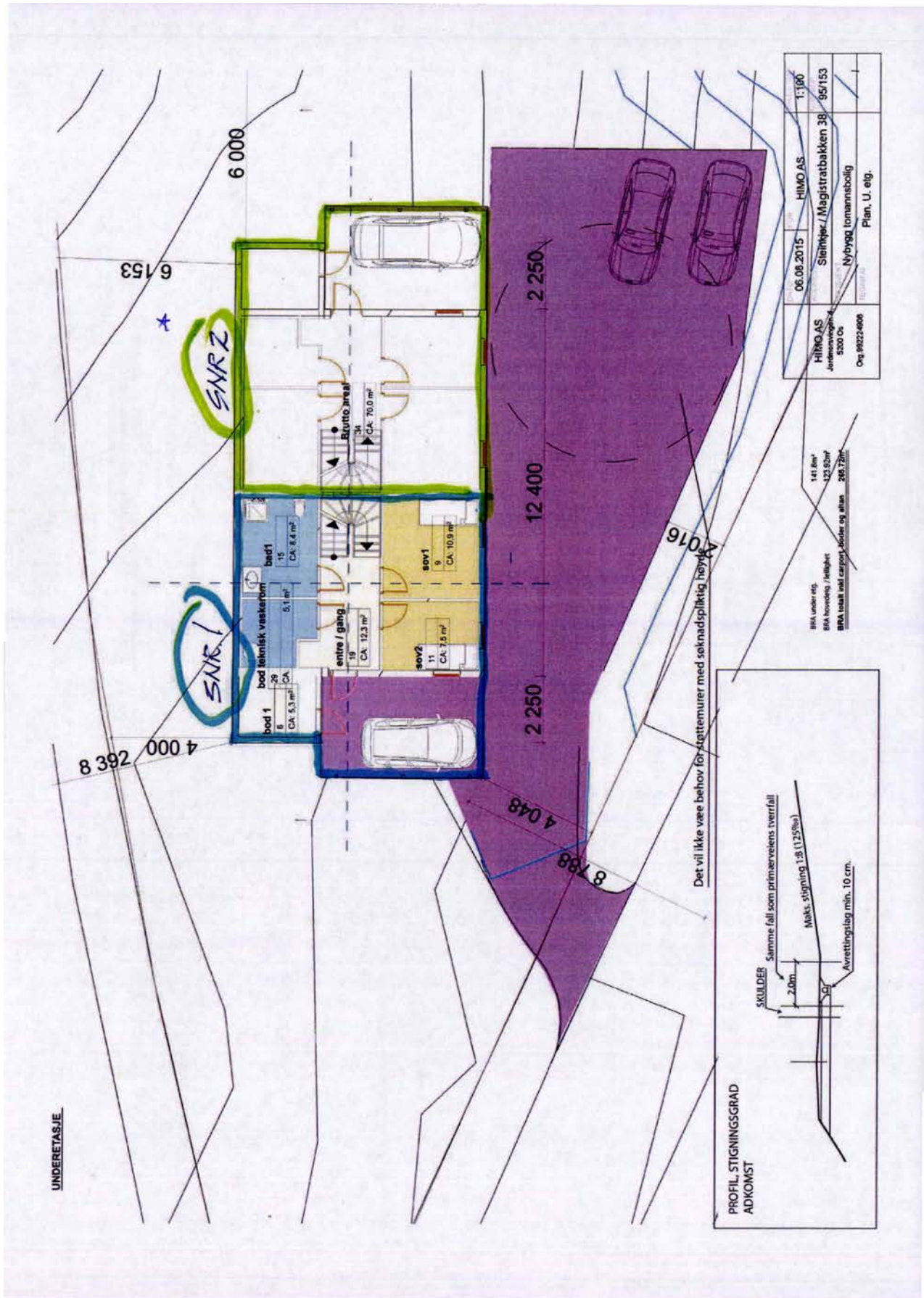
Dato	Partenes underskrift
24.12.16	Børge R. M. M. M.

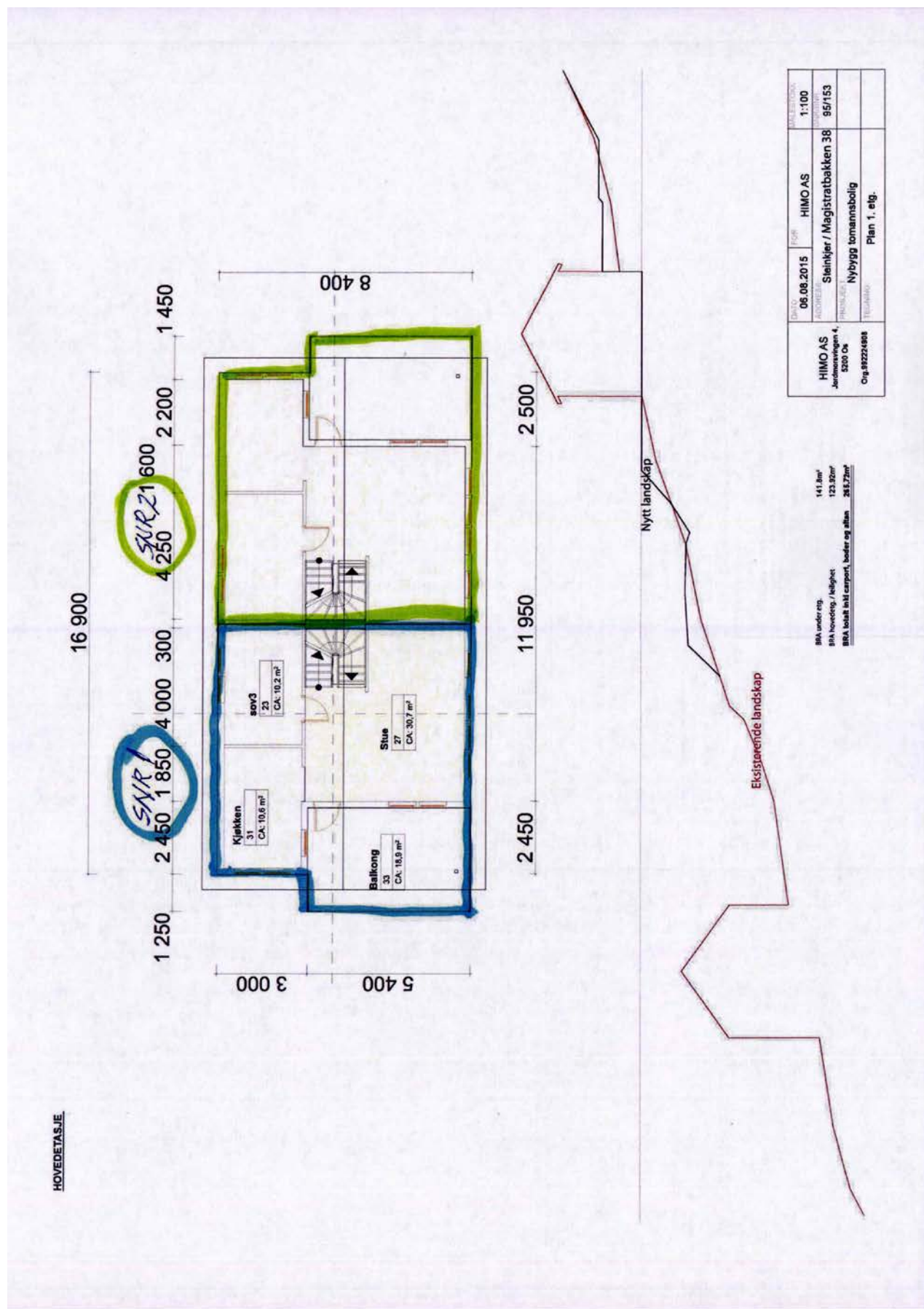


Utskrift

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

Skoler

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

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

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 95/100



Kvalitet på skolene

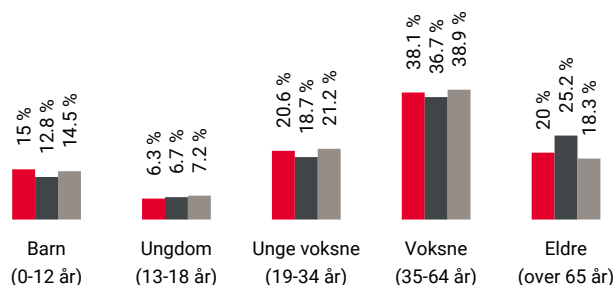
Veldig bra 87/100



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

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

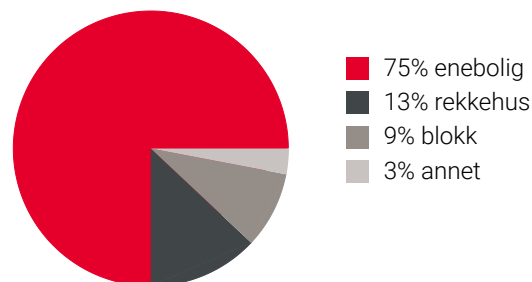
 Frøsetåsen ballbinge 2 min 
Ballspill 0.1 km

 Lø skole 23 min 
Aktivitetshall, ballspill, fotball 1.9 km

 Motus Treningssenter 5 min 

 3T-Steinkjer 6 min 

Boligmasse



«Godt å bo her, stille og rolig.»

Sitat fra en lokalkjent

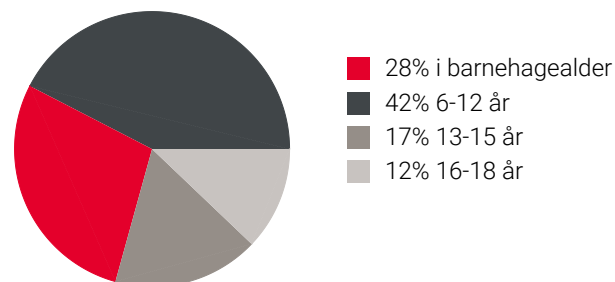


Varer/Tjenester

 AMFI Steinkjer 6 min 

 Vitusapotek Elgen 6 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

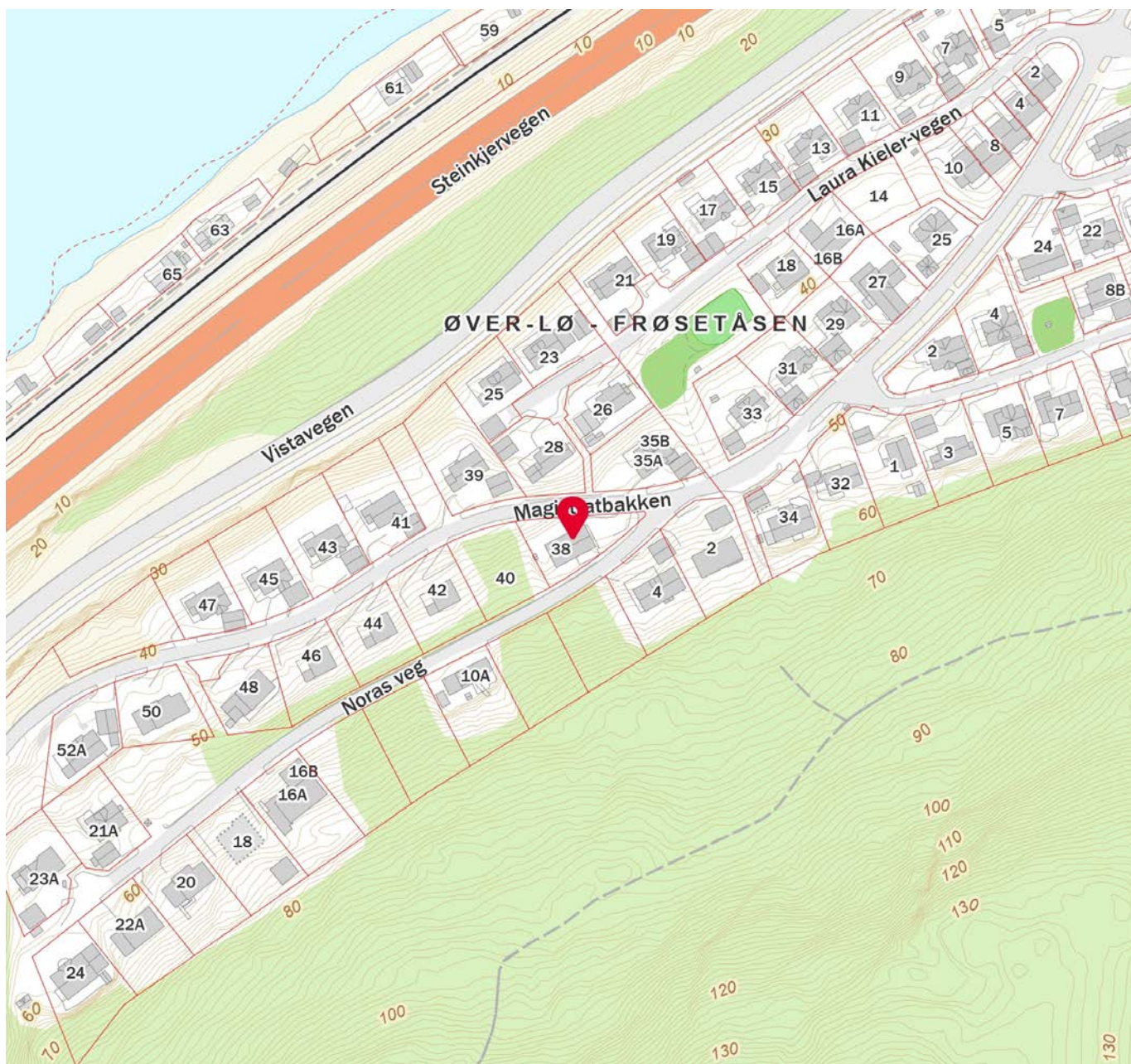
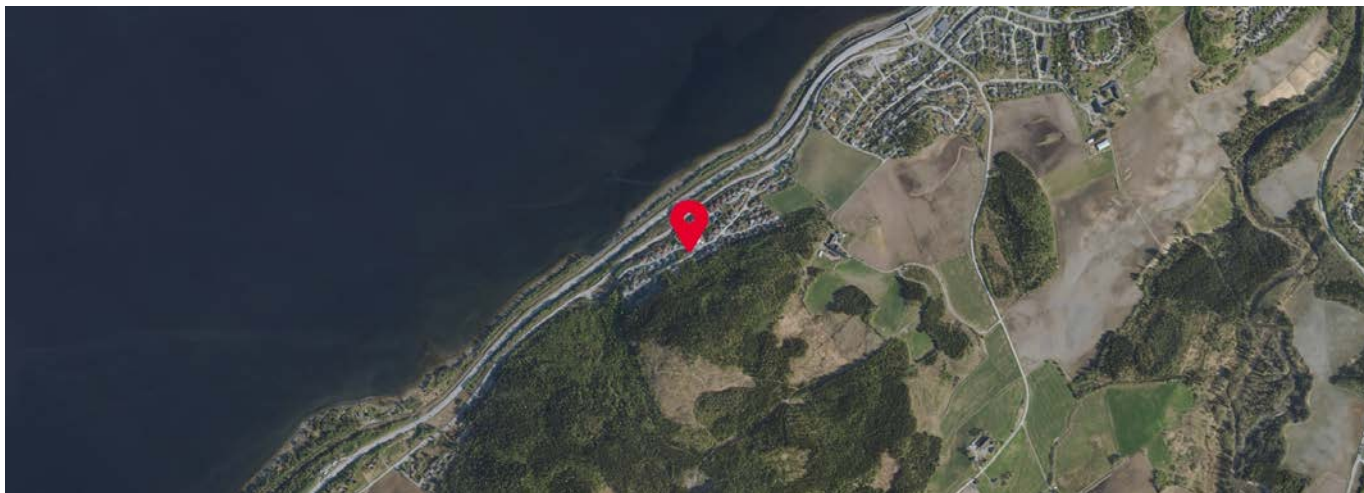


0% 46%

 Sørli
 Steinkjer
 Norge

Sivilstand

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





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

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. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. 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.



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