



aktiv.

Bogabakken 6, 7725 STEINKJER

**Bogen - Romslig enebolig med
utleiedel. Garasje. Flott, vid utsikt.
Endetomt.**



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 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 98 890,-
Total ink omk.: Kr 3 288 890,-
Selger: Mohed Omrani
Mariam Sarhadi

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1977
BRA-i/BRA Total 201/243 kvm
Tomtstr.: 724.4 kvm
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 197, bnr. 308
Oppdragsnr.: 1708240145

Bogen - Romslig enebolig med utleiedel. Garasje. Flott, vid utsikt. Endetomt.

Enebolig med utleiedel

Endetomt

Garasje

Flott, vid utsikt til byen og fjorden

Kjøkken og tak 2018

Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Takst	34
Egenerklæring	65
Kommunaleavgifter	70
kommunal tilknytning.	71
El-rapport	72
Feieattest	73
Matrikkelrapport	74
Ferdigattest garasje	78
Bygningsskisser	88
Kart	95
Planopplysninger	98
Nabolagsprofil.	99
Budskjema	108

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 201 kvm

BRA - e: 42 kvm

BRA totalt: 243 kvm

TBA: 20 kvm

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 27 kvm Garasje**Enebolig**

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 96 kvm

BRA-e: 15 kvm

1. etasje

BRA-i: 105 kvm

TBA fordelt på etasje

1. etasje

20 kvm (terrasse- og balkongareal)

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ja

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ja

Det er fremvist ferdigattest av dato 02.06.1976.

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

BRA-i: Internt bruksareal er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

BRA-e: Eksternt bruksareal er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan for eksempel være garasje, naust eller utvendig bod.

BRA-b: Innglasset balkong er innglassede balkonger, verandaer, og altaner som disponeres av boenheten.

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

TBA: Terrasse- og balkongareal er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet av boenheten.

GUA: Boligens gulvareal er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde. ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

724.4 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca.724 kvm.

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

Høy, fri beliggenhet i Bogen med flott utsikt til byen og fjorden. Gangavstand til friarealer og alle sentrumsfunksjoner

Adkomst

Det vil bli skiltet frem til boligen ved visning.

Bygningssakkyndig

Norconsult AS

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig i en etasje pluss sokkel inkl utleiedel på 43 kvm. Grunnmuren er oppført i betonghullblokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel samt liggende i gavler. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 13.06.2024 av Norconsult AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse nytt tak i 2018, malt huset i 2018, nytt kjøkken og gulv i 2018, ny trapp 2018, dusjkabinett 2021.

Arbeid utført av omrani stone

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

Beskrivelse Boligen har en utleie del på 43 kvadrat.

Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei

- Nytt tak i 2018, malt huset i 2018, nytt kjøkken og gulv i 2018, ny trapp 2018, dusjkabinett 2021.

Innhold

Sokkel: Vindfang, vaskerom, kjellerstue, toalett, allrom, kjøkken, stue, bad, soverom.

1. Etasje: 2 stuer, kjøkken, 3 soverom, bad, gang.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Drenering

Oppsummering:

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Terreng foran og bak boligen er flatt, med noe hellende terreng mot eiendommen mot nord. Terreng mot sør heller fra boligen. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak:

Terrengtet må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrengtet for å lede overflatevann vekk fra boligen.

- Vinduer og dører: Byggeår

Oppsummering:

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Karmen er værslitte. Enkelte vindu på soverom tar i karm og har behov for justering. Generelt noe vanskelig og åpne.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.

- Yttervegger

Oppsummering:

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørking av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes ved skifte av utvendig kledning.

- Renner og nedløp

Oppsummering:

Registrerer noe malingsavflassing på takrenner.

Anbefalte tiltak:

Det er noe malingsavflassing på alu takrenner, dette anbefales oppgradert.

- Kjøkken: 1. etasje

Oppsummering av overflater og innredning:

Kjøkkeninnredning fra 2018. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning:

Eier opplyser at de har nye fronter som skal monteres før salg. Når nye fronter er montert, lukkes avviket.

- Toalettrom

Oppsummering:

Eldre blandebatteri på servant, registrerer redusert trykk på aktuelle blandebatteri ved tapping på 2 steder samtidig.

Anbefalte tiltak:

Anbefaler og oppgraderer blandebatteri.

- Trapp

Oppsummering:

Rekkverket måles til 83,5 cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

- Avløpsrør

Oppsummering:

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak:

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

- Vannledninger

Oppsummering:

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ved prøving av to tappesteder samtidig på toalettrom i sokkeetasje ble det registrert et trykkfall. Stoppekran er plassert på bad/vaskerom i utleiedel sokkeetasje.

Anbefalte tiltak:

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Anbefaler og få kontrollert vannrør på toalettrom pga registrert redusert vanntrykk.

- Varmesentral

Oppsummering:

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på

anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak:

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

- Våtrom: bad/vaskerom sokkel utleie

Oppsummering av overflater:

Det registreres "bom" i 3 gulvflis foran toalett (mangelfull heft mot underlag).

- Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater:

Det blir målt svakt fall til sluk på bad. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel.

Vannsikkerheten er ivaretatt. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Registrerer noe fuktmerker i himlingsplater. Fuktmåling med kapasitiv fuktmåler tilsier at himlingsplater er tørre og merker er kun visuell.

Anbefalte tiltak overflater:

Anbefaler noe oppgradering av himlingsplater for penere utseende.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke adkomst til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Oppsummering av sanitærutstyr:

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilerings av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

- Våtrom: Vaskerom sokkel hoveddel

Oppsummering av overflater:

Noe hull i plater etter tidligere oppheng, mangler noe taklister, merker i himlingsplater etter tidligere oppheng.

Anbefalte tiltak overflater:

Noe oppgradering av overflater må påregnes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk:

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Det mangler sokkellist under baderomsplater, det må unngås fuktpåkjenning på underkant av plater.

Oppsummering av ventilasjon:

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Ventilering av rommet bør etableres.

Forhold som har fått TG3:

- Støttemur

Oppsummering:

Rekkverk mangler ved garasje. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks.

betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak:

Høyere rekkverk sør/øst ved garasje bør etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

- Balkong, terrasse, platting: balkong mot vest 1. etasje

Oppsummering:

Det registreres råteskader i rekkverket. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverket blir målt til 88 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm. Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm. Balkongen er tekket med papp. Det registreres beslag under dør, men papp er ikke ført opp under beslag.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Råteskadet trevirke må skiftes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

- Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til

snøfanger. Det er krav til stige for adkomst for feier. Det er ikke etablert takstige ned ved pipe mot sør. Dette må etableres for å få godkjent tilkomst for feier.

Anbefalte tiltak:

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

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

- Bygget garasje. 1983

- Oppgradert bad 1. etasje. 2003

- Montert nytt tak, malt huset, nytt kjøkken hoved del og utleie og gulv, ny utvendig trapp. 2018

- Nytt dusjkabinett bad 1. etasje. 2021

- Utført el-kontroll. 2023

Parkering

Oppstillingsplass på egen tomt, samt garasje.

Diverse

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

Det er ikke motatt planskisser av bolig fra Steinkjer kommune. Kjøpers risiko og ansvar.”

Begge leiligheter er pt utleid

Tilstandsrapport må forynes før endelig aksept på bud

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.

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Fremtind leverer boligselgerforsikring, samt tilbyr andre forsikringer
- Help Forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler leverer salgsstøttesystemet, herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring. Varmepumpe.

Energimerke

F

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 3 190 000

Omkostninger kjøper

3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

79 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 190 000,00))

98 890,- (Omkostninger totalt)

3 288 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Kommunale avgifter

Kr 21 918 for år 2024

Informasjon om kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt. Feie- og tilsynsavgift kommer i tillegg og faktureres direkte fra Brannvesenet Midt IKS. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 7 991 for år 2024

Formuesverdi primærbolig

Kr 906 394 for år 2022

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 3 444 297 for år 2022

Andre utgifter

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

Vannavgift

Kr 1 384 for år 2024

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 197, bruksnummer 308 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/197/308:

30.05.1984 - Dokumentnr: 3691 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

30.05.2024 - Dokumentnr: 1495922 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

15.10.1976 - Dokumentnr: 8276 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:197 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 86769 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:197 Bnr:308

01.01.2020 - Dokumentnr: 788304 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:197 Bnr:308

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for garasje datert 21.12.1983.

Det foreligger hverken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest for alle bygg. Det ble ved lovendring 1.juli 2015 vedtatt at det ikke utstedes ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1.januar 1998. Dette betyr imidlertid ikke at ulovlig oppførte bygg/ulovlige tiltak blir lovlige, men at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk.

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.12.1983.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan med bestemmelser er Kommunedelplan Sentrum.

Adgang til utleie

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

Konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

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

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.

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere 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 Advokatforsikring for boligeiere.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris stor kr 49 900,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 5 000,- oppgjørshonorar kr 5 900,- og visninger kr 1 875,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1 800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25 000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

27.03.2026

























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

Bogabakken 6 7725 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig med utleie

Byggeår: 1976

BRA: 216 m²

BRA-i: 201 m²



Samlet vurdering

TG-0

4

TG-1

17

TG-2

18

TG-3

3

TG-IU

0



GNR: 197 BNR: 308

Vidar Nordgård
Norconsult

vidar.nordgard@norconsult.com
46978350

Bogabakken 6
7725 Steinkjer

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/18353>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Støttemur

Oppsummering

Rekkverk mangler ved garasje. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak

Høyere rekkverk sør/øst ved garasje bør etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Balkong, terrasse, platting: balkong mot vest 1. etasje

Oppsummering

Det registreres råteskader i rekkverket.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 88 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm.

Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Balkongen er dekket med papp.

Det registreres beslag under dør, men papp er ikke ført opp under beslag.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Råteskadet trevirke må skiftes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Det er ikke etablert takstige ned ved pipe mot sør. Dette må etableres for å få godkjent tilkomst for feier.

Anbefalte tiltak

Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Terreng foran og bak boligen er flatt, med noe hellende terreng mot eiendommen mot nord. Terreng mot sør heller fra boligen.

Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.

Anbefalte tiltak

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Vinduer og dører: Byggeår

Oppsummering

Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig.

Karmer er værslitte.

Enkelte vindu på soverom tar i karm og har behov for justering. Generelt noe vanskelig og åpne.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som muresperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggene på grunn av sen uttørring av fukt i veggene som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes ved skifte av utvendig kledning.

Renner og nedløp

Oppsummering

Registrerer noe malingsavflassing på takrenner.

Anbefalte tiltak

Det er noe malingsavflassing på alu takrenner, dette anbefales oppgradert.

Kjøkken: 1. etasje

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2018. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrade.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Eier opplyser at de har nye fronter som skal monteres før salg.

Når nye fronter er montert, lukkes avviket.

Toalettrom

Oppsummering

Eldre blandebatteri på servant, registrerer redusert trykk på aktuelle blandebatteri ved tapping på 2 steder samtidig.

Anbefalte tiltak

Anbefaler og oppgradere blandedbatteri.

Trapp

Oppsummering

Rekkverket måles til 83,5 cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

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

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Ved prøving av to tappesteder samtidig på toalettrom i sokkeletasje ble det registrert et trykkfall.

Stoppekran er plassert på bad/vaskerom i utleiedel sokkeletasje.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Anbefaler og få kontrollert vannrør på toalettrom pga registrert redusert vanntrykk.

Varmesentral

Oppsummering

Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.

Anbefalte tiltak

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

Våtrom: bad/vaskerom sokkel utleie

Oppsummering av overflater

Det registreres "bom" i 3 gulvflis foran toalett (mangelfull heft mot underlag).

Våtrom: Bad 1. etasje

Oppsummering av overflater

Det blir målt svakt fall til sluk på bad. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivaretatt.

Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Registrerer noe fuktmerker i himlingsplater. Fuktmåling med kapasitiv fuktmåler tilsier at himlingsplater er tørre og merker er kun visuell.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler noe oppgradering av himlingsplater for penere utseende.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke adgang til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Fuktskade i servantskap bør utbedres.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk.

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Våtrom: Vaskerom sokkel hoveddel

Oppsummering av overflater

Noe hull i plater etter tidligere oppheng, mangler noe taklister, merker i himlingsplater etter tidligere oppheng.

Anbefalte tiltak overflater

Noe oppgradering av overflater må påregnes.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monterings anvisninger.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det mangler sokkellist under baderomsplater, det må unngås fuktpåkjenning på underkant av plater.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.

Anbefalte tiltak ventilasjon
Ventilering av rommet bør etableres.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er fremvist ferdigattest av dato 02.06.1976.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
5.6.2024

Rapportdato
13.6.2024

Hjemmelshavere

Navn: Sarhadi Mariam andel 1/2 Fredlundveien 63, 5073 BERGEN
HJEMMELSHAVER

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Navn: Omrani Mohed andel 1/2 Fredlundveien 63, 5073 BERGEN
HJEMMELSHAVER

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Vidar Nordgård

Telefon: 46978350

Firma: Norconsult

Epost: vidar.nordgard@norconsult.com

Adresse: Kongensgate 27, 7713 Steinkjer

Norconsult



Om bygningssakkyndig:

Takstingenior MNT

Egne premisser:

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Bogabakken 6, 7725 Steinkjer

Kommunenr: 5006

Gårdsnr: 197

Bruksnr: 308

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Lelighetsnr:

Byggeår: 1976 - Byggetillatelse

Boligtype: Enebolig med utleie

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig i en etasje pluss sokkel inkl utleiedel på 43 kvm.

Grunnmuren er oppført i betonghullblokker. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og er utvendig kledd med stående panel samt liggende i gavler. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
1983	Bygget garasje	Nei
2003	Oppgradert bad 1. etasje	Ja
2018	Montert nytt tak, malt huset, nytt kjøkken hoved del og utleie og gulv, ny utvendig trapp	Nei
2021	Nytt dusjkabinett bad 1. etasje.	Nei
2023	Utført el-kontroll	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig med utleiedel	216	201	15	0	20
Garasje	27	0	27	0	-1
Lekestue	0	0	0	0	0
Totalt m²	243	201	42	0	19

Bygning: Enebolig med utleiedel

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Sokkeletasje	111	96	15	0	0
1. etasje	105	105	0	0	20
Totalt m²	216	201	15	0	20

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Sokkeletasje	110	85	25	Hoveddel: vindfang, vaskerom, kjellerstue m/trapp, toalettrom, allrom. Utleiedel: Kjøkken/stue, bad, soverom.	Hoveddel: 2 stk innv boder. Utleiedel: 1 stk bod, 1. kleskott. Utvendig bod sammenbygget med bolig.
1. etasje	105	105	0	Stue m/trapp, kjøkken, stue 2, 3 soverom, bad.	
Totalt m²	215	190	25		

Bygning: Garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	27	0	27	0	-1
Totalt m²	27	0	27	0	-1

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	27	0	27		Biloppstillingsplass
Totalt m²	27	0	27		

Bygning: Lekestue

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	0	0	0	0	0
Totalt m²	0	0	0	0	0

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
1. etasje	14	0	14
Totalt m²	14	0	14

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Nei
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Terreng foran og bak boligen er flatt, med noe hellende terreng mot eiendommen mot nord. Terreng mot sør heller fra boligen. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrengen må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Betong hullsteinblokker.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament**TG-1**

Grunnmur er i hovedsak innvendig utlektet og ikke kontrollert for sprekker eller skader i disse områdene. Kontrollen ble begrenset til synlige deler innvendig og utvendig over terreng. Det registreres ikke noe riss og sprekker i synlig innvendig murer.

6.3 Støttemur

Beskrivelse

Støttemur oppført i tørrmurt betongblokker.

Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?

Nei

Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?

Ja

Oppsummering av støttemur**TG-3**

Rekkverk mangler ved garasje. Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag som f.eks. betong, asfalt, steinheller, må også sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Høyere rekkverk sør/øst ved garasje bør etableres.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng**Innredet**

Det er kun deler av en vegg /gulv som er under terreng.

Er det gjennomført arbeider etter byggeår?

Ja

Noe ombygging er utført.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?

Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)

Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert?

Nei

Oppsummering av rom under terreng**TG-1**

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i soverom utleiedel.
Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader.

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet.

Det registreres feil oppbygging av utektet vegg med bruk av dampsperre i veggen. Dampsperre (plastfolie) er ikke anbefalt i utektede vegger på grunnmur hvor grunnmuren ligger mer en 50% under bakken pga at denne hindrer uttørring. Det er ikke registrert skade pga denne oppbyggingen, men anbefaler og overvåke vegger og eventuelt ved noen oppgradering anbefales det å utføre tiltak.

6.5 Balkong, terrasse, platting: balkong mot vest 1. etasje

Type

Balkong

Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.

Det er etablert en terrasse på taket til ekstern bod i sokkeletasje.
Bjelkelag av tre.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Terrassebord er oppgradert i senere år.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?

Nei

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?

Ja

Er det krav til rekkverk?

Ja

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?

Ja

Er balkong / terrassen teknet?

Ja

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?

Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting**TG-3**

Det registreres råteskader i rekkverket.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Rekkverket blir målt til 88 cm. og er lavere enn forskrftskravet på 100 cm.
Åpninger i rekkverk er for stor. Åpninger skal ikke overstige 10 cm.

Balkongen er teknet med papp.
Det registreres beslag under dør, men papp er ikke ført opp under beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.
Råteskadet trevirke må skiftes.

6.6 Vinduer og dører: Fabrikk malt vinduer og ytterdør

Beskrivelse	
Fabrikkmalte vinduer med 2-lags glass, stemplet 2008. Fabrikk malt ytterdør med integrert 3-lags glass. Fabrikk malt balkongdør 1. etasje med 2-lags glass, stemplet 2008 Fabrikk malt Vindu soverom 1. etasje med 2-lags glass, stemplet 2020.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindu skiftet på kjøkken og stue utleiedel samt deler av vinduer i 1. etasje i 2008. Balkongdør i 1. etasje er skiftet i 2008. Ytterdør antatt 2008.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på vinduer og ytterdør.	

6.7 Vinduer og dører: Byggeår

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vindu fra byggeår.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Med tanke på oppnådd alder er punktering av glass i tiden som kommer påregnelig. Karmer er værslitte. Enkelte vindu på soverom tar i karm og har behov for justering. Generelt noe vanskelig og åpne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes. Justeringer/smøring anbefales.	

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Fasadene ble overflatebehandlet i 2018.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting. Det registreres manglende/dårlig lufting bak kledningen. Manglende eller dårlig lufting av kledning kan medføre fuktskader i veggen på grunn av sen uttørring av fukt i veggen som kan oppstå på grunn av inndriv av nedbør og kondensering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbredning av ovennevnte forhold må påregnes ved skifte av utvendig kledning.	

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loft med adkomst via luke med skyvestige.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei

Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
---	-----

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)

TG-1

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.
Det er foretatt en visuell inspeksjon av innvendige himlinger og ingen tegn til aktiv lekkasje eller kondensproblemer blir registrert.

Bemerk at isolasjonsmengde mot underliggende 1. etasje er av byggeårets standard.

6.10 Renner og nedløp

Type	Aluminium
------	-----------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
---	----

Takrenner og nedløp er skiftet, men usikkert når dette er utført.

Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
---	-----

Oppsummering av renner og nedløp

TG-2

Registrerer noe malingsavflassing på takrenner.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det er noe malingsavflassing på alu takrenner, dette anbefales oppgradert.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
-----------------	--------

Inspisert fra	På tak
---------------	--------

Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
--	-----

Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
---	-----

Oppsummering av takkonstruksjon

TG-1

Det er ikke registrert noen avvik eller skader på takkonstruksjon.

6.12 Taktekking

Type tekking	Pappshingel
--------------	-------------

Inspisert fra	På tak
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking ble skiftet i 2018 som egeninnsats.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-1
Ut fra registrerte forhold ble det ikke registrert noen avvik på taktekking på befaringsdagen.	

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Ja
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.	
Det er krav til stige for adkomst for feier.	
Det er ikke etablert takstige ned ved pipe mot sør. Dette må etableres for å få godkjent tilkomst for feier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Forskriftsmessig adkomst for feier må etableres.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Etasjeskille er et trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn**TG-1**

Det registreres skjevhet stue, hvor forskjellen fra høyeste til laveste punkt er målt til 16 mm. Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

Det er ikke registrert avvik som tyder på svekkelser i konstruksjonen. Det gjøres likevel oppmerksom på at det ble stedvis registrert knirk.

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Element

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Varde peisovn på stua i 1.etg., og Jøtul F3 i sokkelen.

Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?

Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra stige

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Ja

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-1**

Utført tilsyn av Brannvesenet Midt IKS 27.05.2024. Avvik eller anmerkninger er ikke registrert. Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.

Skorstein er lavere enn 80 cm over tak.

6.16 Kjøkken: 1. etasje**Overflater og innredning**

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Ja

Oppsummering av overflater og innredning**TG-2**

Kjøkkeninnredning fra 2018. Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Eier opplyser at de har nye fronter som skal monteres før salg.
Når nye fronter er montert, lukkes avviket.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

6.17 Kjøkken: Utleie sokkel

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Kjøkkeninnredning fra 2018 med normal bruksslitasje. Kjøkkenet fungerer som tiltenkt.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Avtrekk fungerer som tiltenkt.	

6.18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Det er foretatt endring fra opprinnelig planløsning. Endringer gjelder kun innenfor boligens hoveddel og er ikke søknadspliktig tiltak.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er fremvist ferdigattest av dato 02.06.1976.	

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.19 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-2
Eldre blandebatteri på servant, registrerer redusert trykk på aktuelle blandebatteri ved tapping på 2 steder samtidig.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Anbefaler og oppgraderer blandebatteri.	

6.20 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverket måles til 83,5 cm. Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr. Dette var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm. Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av våtrom og kjøkken.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.	

6.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Ja
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Ved prøving av to tappesteder samtidig på toalettrom i sokkeletasje ble det registrert et trykfall. Stoppekran er plassert på bad/vaskerom i utleiedel sokkeletasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken. Anbefaler og få kontrollert vannrør på toalettrom pga registrert redusert vanntrykk.	

6.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
Det er gjennomført en elkontroll datert 25.09.2023 uten avvik eller dokumentert rettet avvik. Valg av tilstandsgrad er satt med bakgrunn i at det er gjennomført kontroll / tilsyn uten avvik eller rettet avvik. Anlegget er utover dette ikke vurdert av bygningssakkyndig. Utført befarng 05.06.2024 er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.	

6.24 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Montert varmpumpe luft til luft på stue 1. etasje og allrom sokkeletasje.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Varmepumper er antatt fra 2006 ut fra info fra boligeier.	

Når var siste service på anlegget?	
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon på gjennomført service.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-2
Forventet levetid på en varmepumpe er ca 12 - 15 år. Med bakgrunn i alder vil det være risiko for feil på anlegget, eller at anlegget ikke fungerer optimalt, og som krever utbedring/utskifting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.	

6.25 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Toalettrom	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2014	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-1
Sluk er plassert under bereder. Ut fra registrerte forhold er el koblet til fast kobling ovenfor skap som er innledd for bereder. Det er ikke registrert noen avvik eller skader på bereder.	

6.26 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg og spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Naturlig ventilasjon fungerer som tiltenkt ut fra byggets konstruksjon på befaringsdagen.	

6.27 Våtrom: bad/vaskerom sokkel utleie

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vinylbelegg på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2003	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)
Oppsummering av overflater	TG-2
Det registreres "bom" i 3 gulvflis foran toalett (mangelfull heft mot underlag).	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på membran, tettesjikt eller sluk.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Av utstyr er det etablert dusjkabinett, servantskap med helstøpt servant, gulvmontert klosett, opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på sanitærutstyr.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-0
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og billedokumentasjon på utførelsen.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i 2003	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Det blir målt svakt fall til sluk på bad. Det er tilfredsstillende oppbrett av tettesjikt på vegg og dørterskel. Vannsikkerheten er ivarettatt.

Avtrekksskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.

Registrerer noe fuktmerker i himlingsplater. Fuktmåling med kapasitiv fuktmåler tilsier at himlingsplater er tørre og merker er kun visuell.

Anbefalte tiltak overflater

Anbefaler noe oppgradering av himlingsplater for penere utseende.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke adgang til sluk slik at inspeksjon og kontroll av sluk kan ikke gjennomføres. Sluk er plassert under dusjkabinett. Dette er vanskelig å få flyttet på og sluket er ikke inspisert.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning. Tilgang til sluk for inspeksjon og rengjøring anbefales.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Rommet er utstyrt med et dusjkabinett, baderomsinnredning med servant og gulvmontert klosett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Det er fuktskader pga vannsøl, på baderoms innredningen.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Fuktskade i servantskap bør utbedres.	

Ventilasjon

Type ventilerings	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk. Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende gang. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremlagt faktura fra utførende håndverkere og bildedokumentasjon på utførelsen.	

6.29 Våtrom: Vaskerom sokkel hoveddel

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromsplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert i	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Noe hull i plater etter tidligere oppheng, mangler noe taklister, merker i himlingsplater etter tidligere oppheng.	
Anbefalte tiltak overflater	
Noe oppgradering av overflater må påregnes.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Det er ikke montert bunnlist under baderomsplater i våtsonen, noe som avviker fra monteringsanvisninger.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det mangler sokkellist under baderomsplater, det må unngås fuktpåkjenning på underkant av plater.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Skyllekum og opplegg for vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er ikke registrert noen avvik eller skader på sanitærutstyr.	

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Ventilering av rommet bør etableres.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende toalettrom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.30 Øvrig

Beskrivelse

Garasje oppført med støpt gulv og støpt vegg mot nord. Resterende vegger oppført i bindingsverk med utvendig stående panel og liggende panel i gavler. Taket har saltaksform tekket med pappshingel. Det er montert en vippeport i tre med portåpner. Egen dør for tilkøst til garasje. Enkelt el-anlegg.

Registrerer noe treg åpning på garasjeport, her må porten ha noe hjelp med og åpnes. Oppgradering må påregnes.

6.31 Krypkjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Vannbåren varme

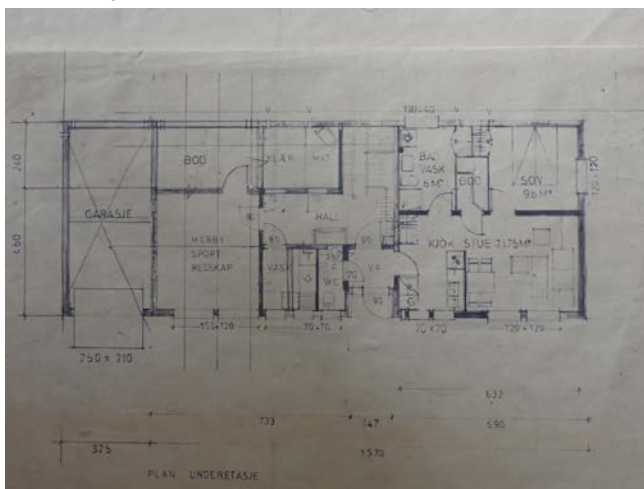
Tilgjengelighet

Ikke relevant

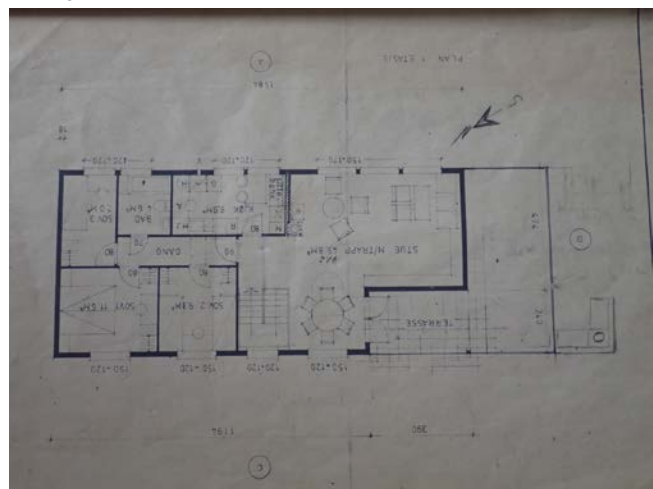
7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Enebolig med utleiedel

Sokkeletasje



1. etasje



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240145	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Mariam Sarhadi	Mohed Omrani
Gateadresse	
Bogabakken 6	
Poststed	Postnr
STEINKJER	7725
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	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	storebrand
Polise/avtalnr.	1190789

Document reference: 1708240145

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

nytt tak i 2018, malt huset i 2018, nytt kjøkken og gulv i 2018, ny trapp 2018, dusjkabinett 2021.

Arbeid utført av

omrani stone

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Boligen har en utleie del på 43 kvadrat.

17.1 Er ovenfornevnte godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ 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: 1708240145

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708240145

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mariam Sarhadi	cf34e0ee4dbc3876fabff5 c37c8a77995b142702	01.12.2025 22:44:27 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mohed Omrani	4cdf51c2621f0ab7993536 7559a4847ec8fc11ef	01.12.2025 22:42:18 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1708240145

- 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>



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 197

Bnr: 308

Adresse: Bogabakken 6

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 384,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 737,39	Basert på siste års forbruk	87 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 340,30	Basert på siste års forbruk	87 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	4 245,00		
	Kr.			
SUM eks. mva.	Kr.	11 141,69		
25% mva.	Kr.	2 785,42		
SUM inkl. mva.		13 927,11		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	7 991,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år	Kr.	21 918,11		

Vannmålerstand pr 01.01.2024:

2628 m3

Totalt utfakt. forskudd 2024:

36 m3



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 197/308/0/0

Adresse: Bogabakken 6

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp	X	

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	197	Bruksnr:	308	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Bogabakken 6, 7725 STEINKJER						
Dato:	23.05.2024	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:	25.09.2023	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 27.05.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 7829809
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 197
Bruksnr: 308

Adresse: Bogabakken 6, 7725 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	31.10.22	Feiehyppighet:	Kategori 1, høy sotdannelse
Siste tilsyn:	13.08.21	Neste tilsyn:	2026

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Varde peisovn på stua i 1.etg., og Jøtul F3 i sokkelen.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 612.-.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert.

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

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BOGABAKKEN 6	Beregnet areal	724.4
Etablert dato	15.10.1976	Historisk oppgitt areal	725
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ 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	197/308
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	197/308
Omnummerering	01.01.2018		03.01.2018	
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	23.05.2011 23.05.2011			1702-Mnrmangler, 1702-Mnrvannmangler, 1702-197/1223, 1702-197/1483, 5004-197/549, 5004-197/1097, 5004-197/1116, 196/1, 196/15, 196/23, 196/36, 196/85, 196/215, 196/342, 196/344, 197/2, 197/2/137, 197/2/138, 197/2/139, 197/4, 197/5, 197/7, 197/8, 197/10, 197/11, 197/13, 197/15, 197/16, 197/19, 197/21, 197/33, 197/34, 197/39, 197/43, 197/48, 197/49, 197/52, 197/64, 197/66, 197/68, 197/70, 197/78, 197/81, 197/86, 197/92, 197/93, 197/96, 197/118, 197/151, 197/165, 197/167, 197/168, 197/199, 197/203, 197/225, 197/227, 197/229, 197/230, 197/231, 197/232, 197/234, 197/235, 197/236, 197/238, 197/241, 197/242, 197/244, 197/257, 197/287, 197/288, 197/289, 197/290, 197/291, 197/292, 197/293, 197/300, 197/301, 197/302, 197/304, 197/307, 197/308, 197/312, 197/314, 197/315, 197/317, 197/318, 197/328, 197/329, 197/332, 197/333, 197/334, 197/336, 197/346, 197/347, 197/351, 197/364, 197/365, 197/372, 197/374, 197/376, 197/377, 197/380, 197/382, 197/383, 197/389, 197/390, 197/391, 197/392, 197/395, 197/397, 197/401, 197/430, 197/432, 197/433, 197/434, 197/444, 197/457, 197/460, 197/461, 197/463, 197/466, 197/467, 197/468, 197/469, 197/470, 197/472, 197/475, 197/476, 197/480, 197/481, 197/482, 197/483, 197/484, 197/486, 197/487, 197/488, 197/496, 197/497, 197/498, 197/499, 197/500, 197/501, 197/502, 197/503, 197/506, 197/508, 197/515, 197/516, 197/521, 197/523, 197/527, 197/530, 197/531, 197/546, 197/551, 197/552, 197/555, 197/557, 197/559, 197/560, 197/561, 197/562, 197/564, 197/565, 197/569, 197/571, 197/572, 197/573, 197/575, 197/576, 197/577, 197/579, 197/584, 197/600, 197/601, 197/603, 197/605, 197/607, 197/626, 197/627, 197/628, 197/639, 197/640, 197/641, 197/642, 197/645, 197/646, 197/647, 197/648, 197/649, 197/650, 197/653, 197/654, 197/656, 197/657, 197/658, 197/659, 197/660, 197/661, 197/669, 197/688, 197/699, 197/702, 197/703, 197/707, 197/715, 197/718, 197/720, 197/722, 197/723, 197/730, 197/740, 197/742, 197/744, 197/747, 197/760, 197/762, 197/763, 197/765, 197/768, 197/770, 197/772, 197/774, 197/775, 197/776, 197/781, 197/784, 197/795, 197/796, 197/797, 197/798, 197/799, 197/800, 197/801, 197/802, 197/813, 197/817, 197/818, 197/819, 197/820, 197/821, 197/822, 197/823, 197/824, 197/825, 197/826, 197/827, 197/828, 197/829, 197/830, 197/831, 197/832, 197/835, 197/837, 197/843, 197/844,

		197/848, 197/849, 197/850, 197/851, 197/854, 197/856, 197/857, 197/858, 197/859, 197/860, 197/861, 197/862, 197/863, 197/864, 197/865, 197/866, 197/867, 197/868, 197/869, 197/870, 197/871, 197/872, 197/873, 197/875, 197/876, 197/877, 197/879, 197/880, 197/881, 197/882, 197/884, 197/890, 197/893, 197/894, 197/895, 197/898, 197/900, 197/911, 197/912, 197/913, 197/914, 197/915, 197/916, 197/921, 197/922, 197/935, 197/936, 197/938, 197/939, 197/940, 197/943, 197/944, 197/945, 197/946, 197/949, 197/950, 197/963, 197/964, 197/968, 197/969, 197/970, 197/980, 197/981, 197/983, 197/984, 197/986, 197/987, 197/988, 197/989, 197/995, 197/998, 197/1000, 197/1002, 197/1010, 197/1015, 197/1017, 197/1018, 197/1019, 197/1020, 197/1022, 197/1023, 197/1024, 197/1025, 197/1026, 197/1031, 197/1032, 197/1033, 197/1034, 197/1035, 197/1036, 197/1041, 197/1042, 197/1043, 197/1045, 197/1049, 197/1050, 197/1051, 197/1052, 197/1053, 197/1057, 197/1059, 197/1060, 197/1061, 197/1062, 197/1063, 197/1064, 197/1065, 197/1066, 197/1067, 197/1068, 197/1069, 197/1070, 197/1071, 197/1072, 197/1076, 197/1077, 197/1078, 197/1081, 197/1082, 197/1086, 197/1087, 197/1088, 197/1089, 197/1090, 197/1092, 197/1093, 197/1098, 197/1101, 197/1102, 197/1103, 197/1104, 197/1106, 197/1107, 197/1108, 197/1111, 197/1114, 197/1115, 197/1117, 197/1119, 197/1121, 197/1122, 197/1123, 197/1128, 197/1129, 197/1134, 197/1135, 197/1137, 197/1138, 197/1139, 197/1140, 197/1141, 197/1142, 197/1143, 197/1144, 197/1145, 197/1146, 197/1147, 197/1149, 197/1150, 197/1157, 197/1158, 197/1159, 197/1161, 197/1165, 197/1168, 197/1169, 197/1174, 197/1183, 197/1189, 197/1190, 197/1203, 197/1204, 197/1206, 197/1208, 197/1212, 197/1213, 197/1214, 197/1215, 197/1222, 197/1236, 197/1241, 197/1242, 197/1246, 197/1247, 197/1250, 197/1255, 197/1256, 197/1258, 197/1259, 197/1260, 197/1263, 197/1266, 197/1267, 197/1268, 197/1271, 197/1272, 197/1273, 197/1275, 197/1276, 197/1284, 197/1285, 197/1312, 197/1314, 197/1315, 197/1318, 197/1323, 197/1325, 197/1326, 197/1331, 197/1335, 197/1337, 197/1344, 197/1346, 197/1363, 197/1364, 197/1369, 197/1370, 197/1374, 197/1379, 197/1380, 197/1382, 197/1383, 197/1386, 197/1387, 197/1388, 197/1391, 197/1402, 197/1406, 197/1407, 197/1410, 197/1414, 197/1417, 197/1421, 197/1423, 197/1424, 197/1425, 197/1431, 197/1438, 197/1442, 197/1447, 197/1448, 197/1451, 197/1453, 197/1456, 197/1458, 197/1461, 197/1462, 197/1466, 197/1467, 197/1471, 197/1472, 197/1487, 197/1492, 198/1, 198/10, 198/47, 198/49, 198/53, 491/1, 500/1, 506/1, 545/1, 545/2, 546/1
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	15.10.1976	197/2 (-725), 197/308 (725)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7101063.59	620297.78	0	Ja	724.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OMRANI MOHED F031263*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Fredlundveien 63 5073 BERGEN	Bosatt (B)
SARHADI MARIAM F210180*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Fredlundveien 63 5073 BERGEN	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Bogabakken 6

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7725 STEINKJER	Kirkesogn	09150402 Egge
Grunnkrets	302 Bogen	Tettsted	7003 Steinkjer

Valgkrets	3 Egge		
-----------	--------	--	--

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	184949385		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	184949377		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 184949385: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	200
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	200
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Bogabakken 6	H0101	197/308	200	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	100	0	100	0	0	0
U01	0	100	0	100	0	0	0

2: Bygning 184949377: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	20
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	20
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		03.10.2006

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	197/308	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	20	20	0	0	0

./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid".

Utsikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er innlevert hertil i undertegnet stand .-

Steinkjer, den 4. juni 1976.

U. R.
Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbakk
sekr.

Gjenpart sendt: A/S Samson Fabrikker, Kongens gt. 12, her.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 7471/83
OV/tv

Per Steinar Mikkelsen
Bogabakken 6

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest garasje på Bogabakken 6 i Steinkjer.

Ved kontroll på overnevnte sted den 16.12.83 har bygningskontrollen konstatert at det anmeldte byggearbeid er fullført.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

Utførelsen er i samsvar med godkjennelsen.

Steinkjer, den 21. desember 1983

Ulf Rossen
bygn.sjef

Håkon Holmli
avd.ing.

3740/78
UR/gø

Per Steinar Mikkelsen
Bogabakken 6
7700 Steinkjer

GARASJE.

Deres søknad datert 19.6.78 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer bygningsråds møte 4.juli 1978 (sak 632/78), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Garasje godkjennes".

De bes gi beskjed hertil for utstikking og kontroll.
./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid".
Utsikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er innlevert hertil i undertegnet stand.

Steinkjer, den 12.juli 1978


Ulf Rossen
bygn. sjef

2899/69

Herr Sverre Juliusen
Rute 5,
Steinkjer.

Feste 325 av Søndre Egge, utskifting av vinduer.

En viser til Deres søknad om utskifting av vinduer på ovennevnte eiendom. Etter befaring har en funnet å kunne godkjenne søknaden. Arbeidet kan settes igang straks.

Steinkjer, 14. juli 1969.

Bjarne Skogseth
byggningsinspektør.

./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid".

Utstikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er innlevert hertil i undertegnet stand .-

Steinkjer, Den 4. juni 1976.

W.R.
Ulf Rossen
bygn. sjef

Aasta Trøbak
sekr.

Gjenpart sendt: A/S Samson Fabrikker, Kongens gt. 12, her.

3448/76.

Tr.

Per Steinar Mikkelsen,
Kvamslia 3,
7700 Steinkjer.

Enebolig med sokkel-leilighet på Bogabakken 5.

Deres byggemelding datert 18.3.76 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 2. juni 1976 (sak 382/76), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

1. Saniteranlegget skal av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart.
Det skal her nyttes dobbelsystem når det gjelder kloakkavløp.
2. Bad, vaskerom, w.c. og kjøkken skal ventileres over tak.
3. Trevegger i "våte rom" i sokkel må settes på oppstøpt såle.
4. Minst 1 tverrvegg i sokkel må støpes a.h.t. tverravstivning . Bakmur i sokkel må støpes og armeres for sidetrykk.
5. O.k. ferdig terrasse må ligge minst 10 cm. lavere enn topp grunnmur forøvrig.
6. Utenom garasje må det være minst 1 parkeringsplass innenfor tomtegrensen.
7. Bjelkelag mellom de to leilighetene må lydisoleres etter forskriftene. "

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes, for utstikking og kontroll.

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 7471/83
OV/tv

- Per Steinar Mikkelsen
Bogabakken 6

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest garasje på Bogabakken 6 i Steinkjer.

Ved kontroll på ovennevnte sted den 16.12.83 har bygningskontrollen konstatert at det anmeldte byggearbeid er fullført.

./.. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

Utførelsen er i samsvar med godkjennelsen.

Steinkjer, den 21. desember 1983

Ulf Rossen
bygn.sjef

Håkon Holmli
avd.ing.

3740/78
UR/gø

Per Steinar Mikkelsen
Bogabakken 6
7700 Steinkjer

GARASJE.

Deres søknad datert 19.6.78 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer bygningsråds møte 4.juli 1978 (sak 632/78), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Garasje godkjennes".

De bes gi beskjed hertil for utstikking og kontroll.
./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid".
Utsikking vil ikke bli foretatt før skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" er innlevert hertil i undertegnet stand.

Steinkjer, den 12.juli 1978


Ulf Rossen
bygn. sjef

2877/69

Herr Sverre Juliussen
Rute 5,
Steinkjer.

Feste 325 av Søndre Egge, utskifting av vinduer.

En viser til Deres søknad om utskifting av vinduer på ovennevnte eiendom. Etter befaring har en funnet å kunne godkjenne søknaden. Arbeidet kan settes igang straks.

Steinkjer, 14. juli 1969.

Bjarne Skogseth
byggningsinspektør.

3448/76.

Tr.

Per Steinar Mikkelsen,
Kvamslia 3,
7700 Steinkjer.

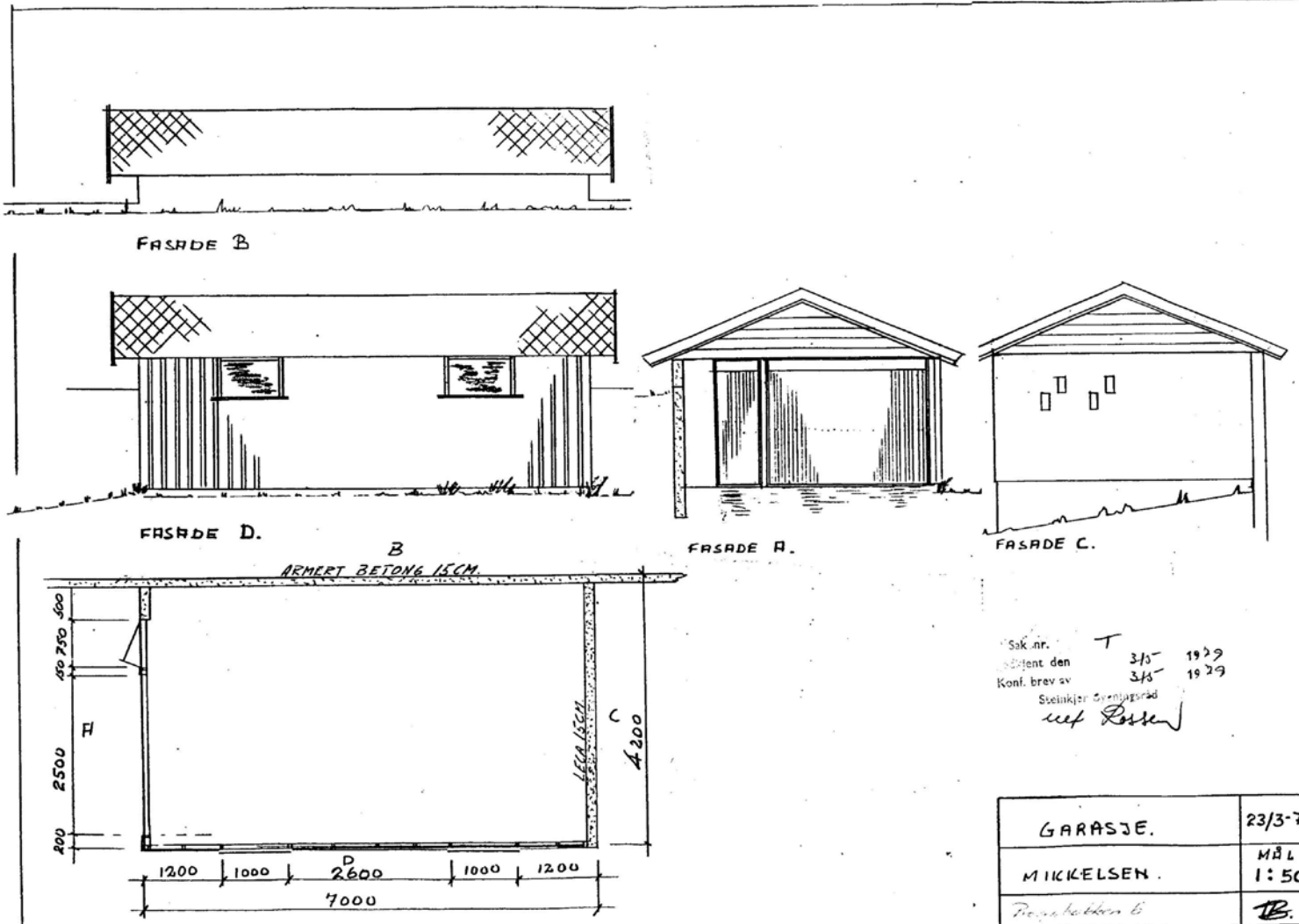
Enebolig med sokkel-leilighet på Bogabakken 5.

Deres byggemelding datert 18.3.76 vedr. ovennevnte ble behandlet i Steinkjer Bygningsråds møte 2. juni 1976 (sak 382/76), hvor slikt vedtak ble fattet:

"Byggemeldingen godkjennes på følgende vilkår:

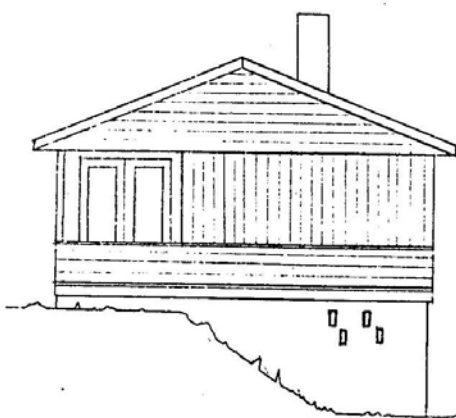
1. Sanitæranlegget skal av autorisert rørlegger anmeldes til byingeniøren før byggestart.
Det skal her nyttes dobbelsystem når det gjelder kloakkavløp.
2. Bad, vaskerom, w.c. og kjøkken skal ventileres over tak.
3. Trevegger i "våte rom" i sokkel må settes på oppstøpt såle.
4. Minst 1 tverrvegg i sokkel må støpes a.h.t. tverravstivning . Bakmur i sokkel må støpes og armeres for sidetrykk.
5. O.k. ferdig terrasse må ligge minst 10 cm. lavere enn topp grunnmur forøvrig.
6. Utenom garasje må det være minst 1 parkeringsplass innenfor tomtegrensen.
7. Bjelkelag mellom de to leilighetene må lydisoleres etter forskriftene. "

De bes gi beskjed hertil når byggearbeidet skal igangsettes, for utstikking og kontroll.

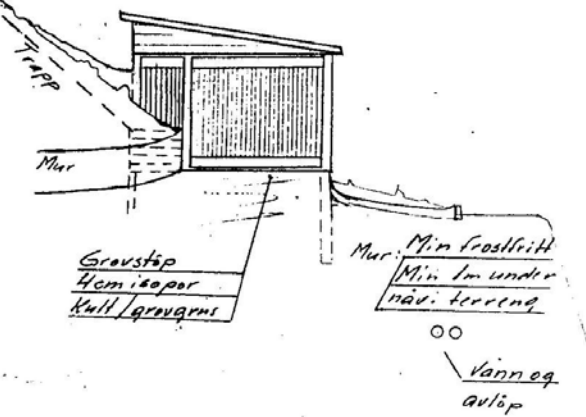


Sak nr. T
 Skjænt den 3/5 1929
 Konf. brev av 3/5 1929
 Steinkjer Byggesråd
med Rosen

GARASJE.	23/3-79
MIKKELSEN.	MÅL 1:50
Regulerings G.	DB.



Per Steinar Mikkelsen
 Bogabakken 6
 Garasje - fasade mot
 syd-vest.
 Steinkjer 19.6.1978



2. Bygn. råd
 Sak nr. 122/78
 12-78

Sak nr. 632/78
 godkjent den 4/7 1978
 Konf. brev av 12/7 1978
 Steinkjer Bygningråd
 ut Steinkjer

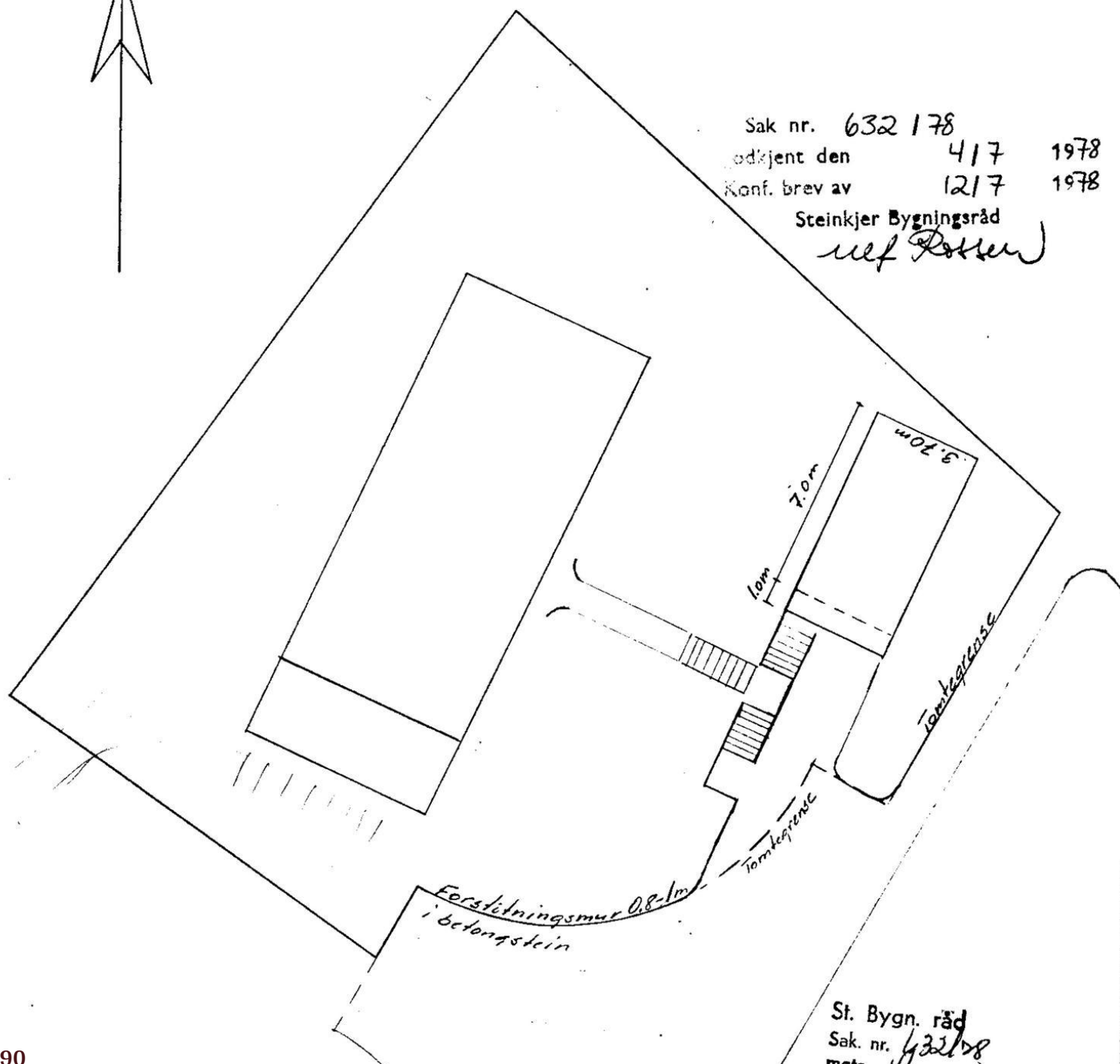
M. 1:100



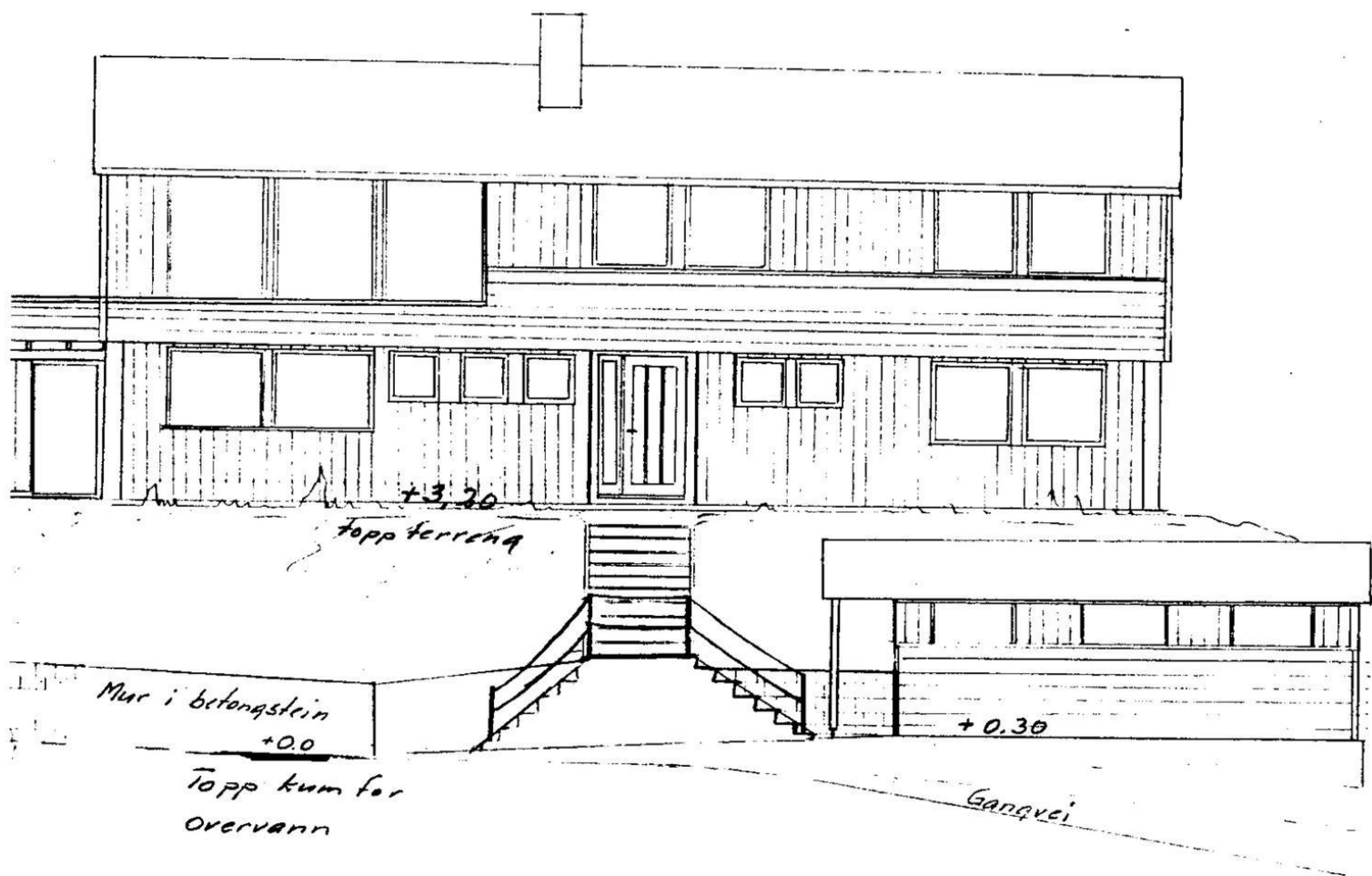
Sak nr. 632 178
godkjent den 4/7 1978
Konf. brev av 12/7 1978

Steinkjer Bygningsråd

ref. Røss



St. Bygn. råd
Sak. nr. 632/78
møte



M 1:100

Sak nr. 632/78
 godkjent den 4/7 1978
 Konf. brev av 12/7 1978

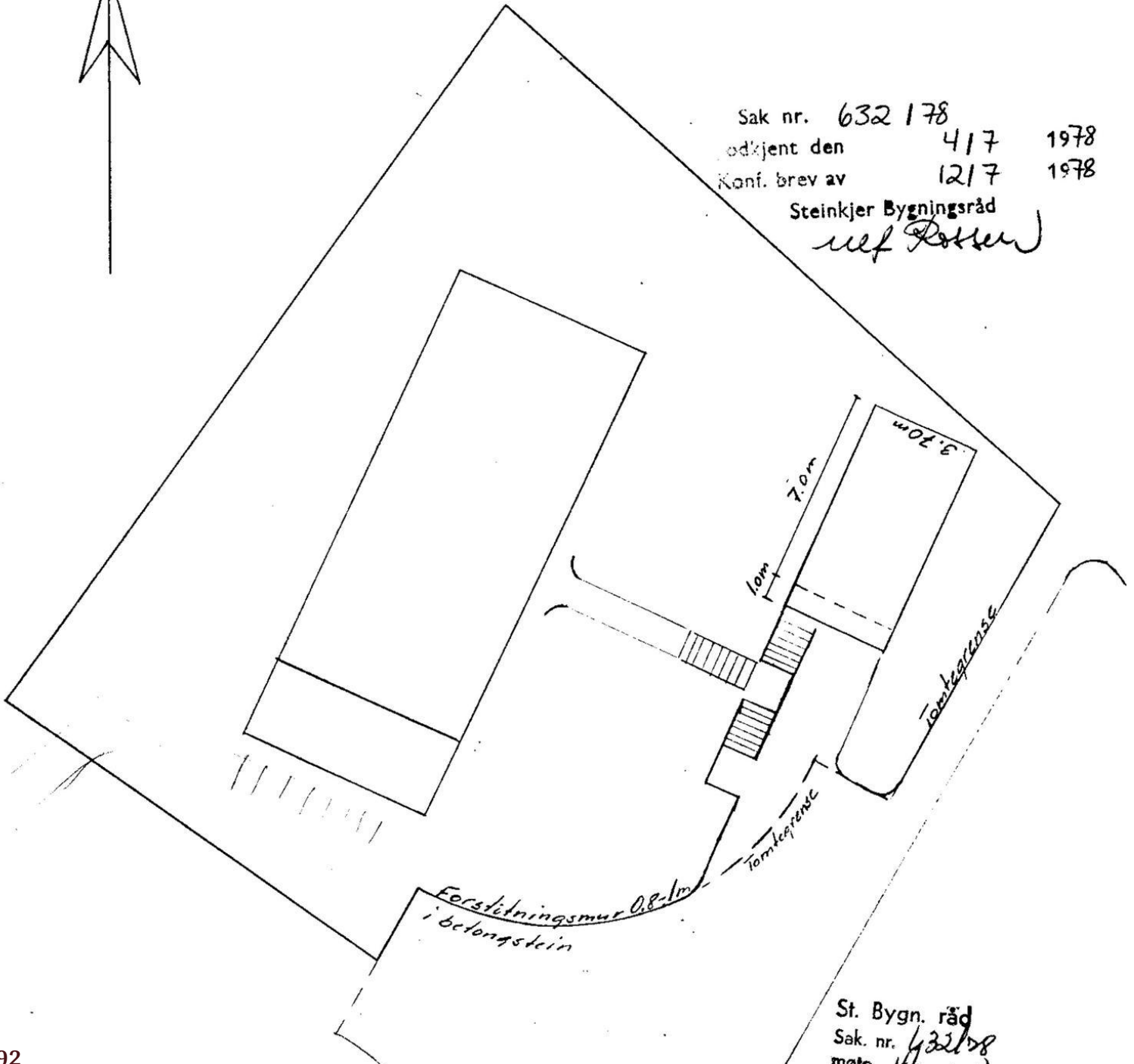
Steinkjer Bygningråd

ulf Fossum

Bygn. råd
 632/78



Sak nr. 632 178
odkjent den 4/7 1978
Konf. brev av 12/7 1978
Steinkjer Byggningsråd
ulf Røtter



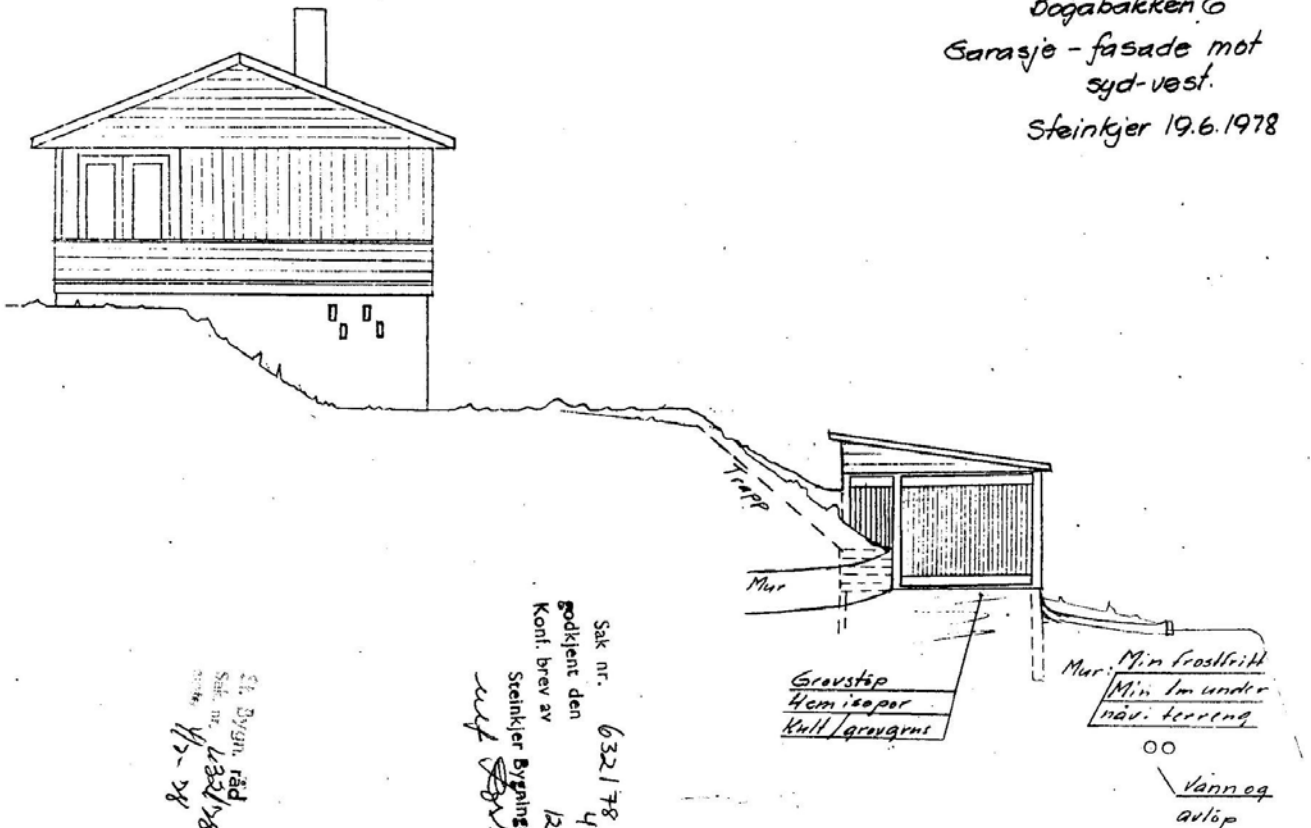
St. Bygn. råd
Sak. nr. 632/78
møte 11.

Per Steinar Mikkelsen

Bogabakken 6

Garasje - fasade mot
syd-vest.

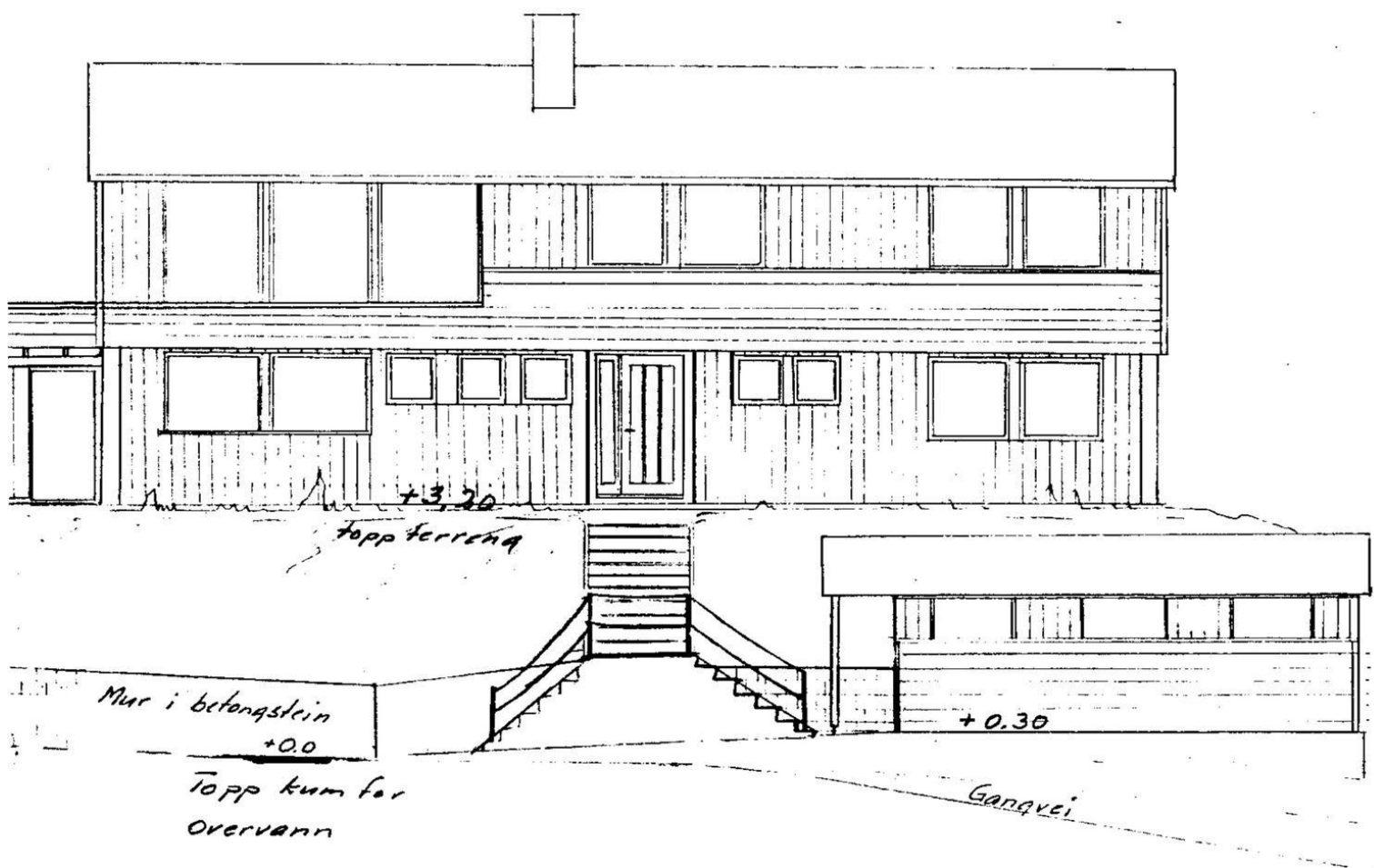
Steinkjer 19.6.1978



Sak nr. 632178
godkjent den 4/7 1978
Konf. brev av 12/7 1978
Steinkjer Bygghesråd
ut Steinkjer

St. Bygh. råd
Sak nr. 1234/78
4/7-78

M. 1:100



M 1:100

Sak nr. 632178
 godkjent den 4/7 1978
 Konf. brev av 12/7 1978
 Steinkjer Byggningsråd
 Alf Røssow

St. Bygn. råd
 Sak nr. 632178





Tegnforklaring

Tegnforklaring	



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 22.05.2024

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	197	Bruksnr.	308	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Bogabakken 6, 7725 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

- ☑ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

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 724 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende

Nabolagsprofil

Bogabakken 6 - Nabolaget Bogen/Eggelia - vurdert av 25 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Bogen Linje 732	5 min 0.4 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	4 min 2.7 km
Namsos lufthavn	1 t 7 min
Trondheim Værnes	1 t 22 min

Skoler

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 114 elever, 8 klasser	18 min 1.3 km
Egge barneskole (1-7 kl.) 326 elever, 20 klasser	5 min 3.4 km
Steinkjer skole (1-7 kl.) 345 elever, 23 klasser	6 min 3 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	6 min 3.3 km
Egge ungdomsskole (8-10 kl.) 311 elever, 18 klasser	7 min 4.1 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	6 min 3.3 km
Mære landbruksskole 165 elever	15 min 14.8 km

Ladepunkt for el-bil

Jæktskippergata 8	13 min
-------------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

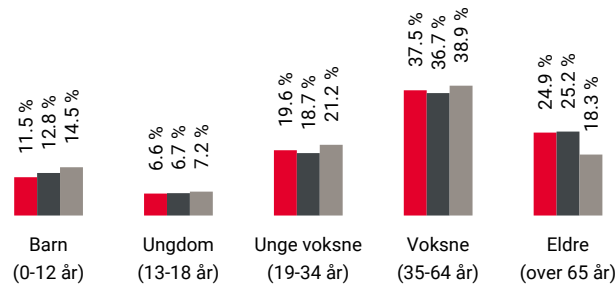
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bogen/Eggelia	1 003	525
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinkjer Montessoribarnehage (1-5 år) 45 barn	18 min 1.3 km
Søndre Egge barnehage (1-5 år) 61 barn	5 min 2.6 km
Guldbergaunet barnehage (0-5 år) 55 barn	6 min 3.5 km

Dagligvare

Coop Extra Nordsileiret Post i butikk	23 min 1.7 km
Spar Dampsaga PostNord, søndagsåpent	26 min 1.9 km



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 92/100



Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Støynivået
Lite støynivå 86/100

Sport

- 

Bogen ballbinge
Ballspill

4 min 
0.3 km
- 

Sigridstien Aktivitetsområde sør
Ballspill

2 min 
0.7 km
- 

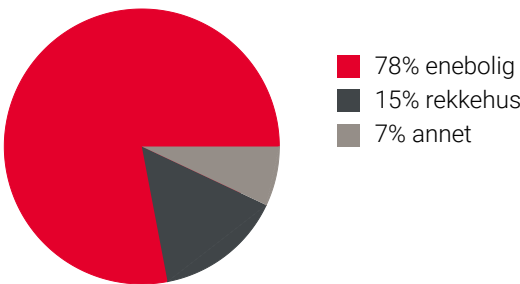
Care Treningssenter Steinkjer

6 min 
- 

3T-Steinkjer

6 min 

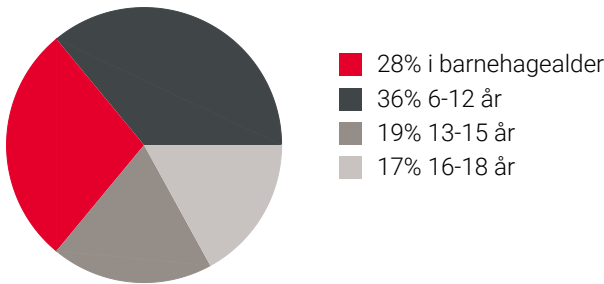
Boligmasse



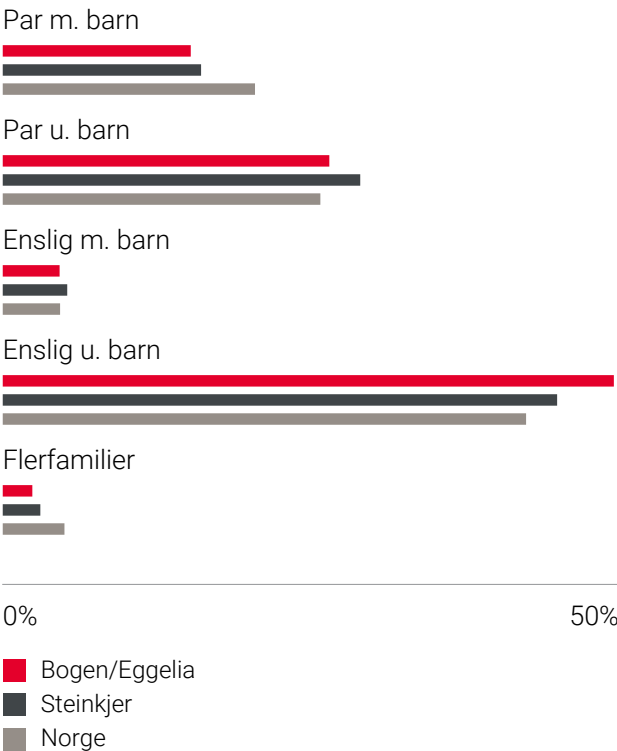
Varer/Tjenester

-  Dampsaga Senter 25 min 
-  Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer 5 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

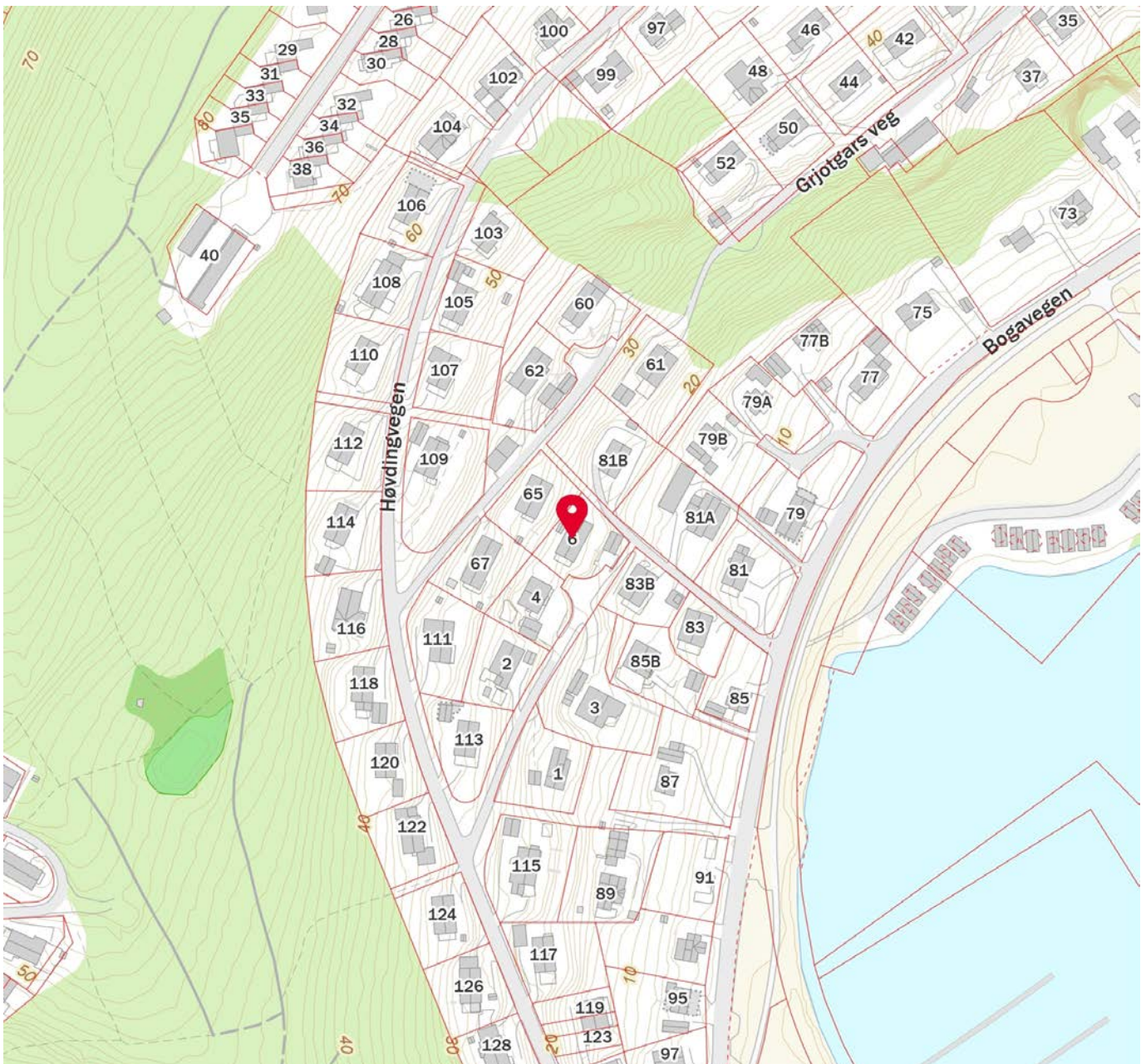
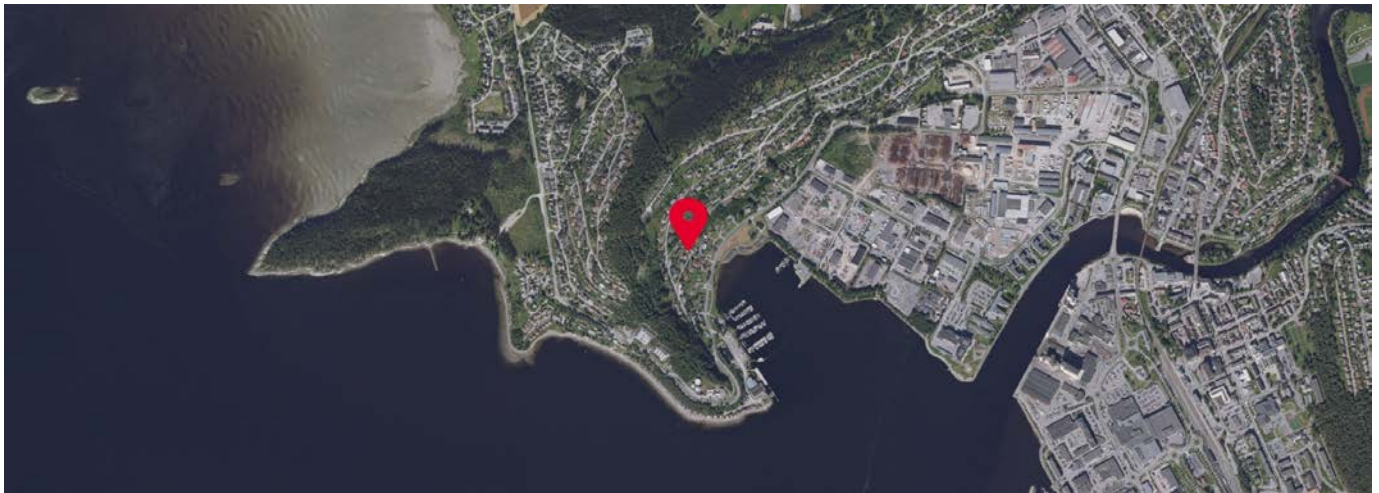


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	13%	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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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 kontraktsignering 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 landbrukseiendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?

- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Bogabakken 6
7725 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