



aktiv.

Strandvegen 32, 7713 STEINKJER

**Praktisk og sentralt beliggende
selveierleilighet I Heis I Stilfult
kjøkken I Ny innredning på bad.**



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 990 000,-
Omkostn.: Kr 51 100,-
Total ink omk.: Kr 2 041 100,-
Felleskostn.: Kr 4 172,-
Selger: Kristoffer Lyng Malmö

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1995
BRA-i/BRA Total 53/57 kvm
Tomtstr.: 788.6 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 192, bnr. 597
Snr. 3
Oppdragsnr.: 1708250147

Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere denne leiligheten i Strandvegen 32 på Sannan i Steinkjer.

Meget sentralt beliggende selveierleilighet med gangavstand til alt av sentrumsfunksjoner, skystasjon, kulturhus/bibliotek, barnehage/ barneskole og Nord universitet, matbutikker, treningssenter m.m. Grøntarealer mellom blokkene. Kort veg til turområder som Furuskogen, Ofteåsen, elvepromenaden.

Verdt å merke seg:

Oppgradert bad.

Nyere stilfult kjøkken med integrerte hvitevarer.

Heis i bygget.

Gode parkeringsmuligheter på sameiets eiendom.

Mulighet for hurtig overtagelse.

Velkommen til visning.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	31
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	56
Energiattest	61
Nabolagsprofil	67
Boligopplysninger fra forretningsfører	70
Vedtekter	72
Kommunale avgifter	75
Tegninger mottatt fra kommunen	76
Vedtak fra kommunen	86
Planopplysninger	90
Budskjema	98

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 4 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m²

2. etasje

BRA-i: 53 m²

TBA fordelt på etasje

2. etasje

11 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten har en ekstern bod i felles bodrom i 1. etasje.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

788.6 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

Beliggenhet

Leiligheten ligger sentralt til på Sannan på sørsia i Steinkjer sentrum.

Det er umiddelbar nærhet til butikker, skystasjon, kjøpesenter, legesenter m.m.

Adkomst

Ta av inn i Strandvegen i rundkjøringen ved Statens hus. Passer forbi Statens hus og ta 2 veg inn til høyre. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av blokkbebyggelse og kontorbygg.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 0.5 km

Steinkjersannan barnehage (1-5 år) 0.5 km

Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) 1 km

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 0.4 km

Lø skole (1-7 kl.) 1.5 km

Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 2.2 km

Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 1.7 km

Steinkjer vgs. 1.7 km

Mære landbruksskole 11.8 km

Bygningssakkyndig

Vidar Nordgård

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Leilighetsbygg i 3. etasjer på Ner-Sannan i Steinkjer sentrum. Bygningen er oppsatt i 1995 i 3 etasjer med støpt golv på grunn i 1. etasje. I bygningen er det totalt 5 leiligheter, innpisert leilighet ligger i 2. etasje mot øst.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Balkong mot sør/vest. Balkongdekke i støpt betong belagt med terrassebord og rekkverk av metallspiler. Balkong er overbygd med balkongdekke for leilighet i 3. etasje. Balkong er hengt opp i vegg samt stålsøyle.

Det er ikke kjent at det foreligger en vedlikeholdsplan for sameiet.

Eier opplyser at utvendig takteking av asfaltapp ble oppgradert i 2014.

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:

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

Registrerer stedvis malingsavflassing på utvendig vinduer.

Vinduer er 30 år, over halvparten av brukstid er overskredet.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas lokal utbedring.

Tiltak:

Utvendig overflatebehandling må påregnes.

Tiden for utskifting av vinduer nærmer seg.

Dører:

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Balkongdør er 30 år, over halvparten av normal brukstid er passert.

Registrerer noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Det må påregnes jevnlig vedlikehold og justeringer.

Noe overflatebehandling på utsiden og innsiden må påregnes.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Balkong mot sør/vest. Balkongdekke i støpt betong belagt med terrassebord og rekkverk av metallspiler. Balkong er overbygd med balkongdekke for leilighet i 3. etasje. Balkong er hengt opp i vegger samt stålsøyle.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik:

Det er ikke kjent at tekking er skiftet i senere år. Tekking er skult under terrassebord og begrenset kontrollert.

Registrerer noe overfalteslitasje på terrassedekke.

Det er ikke registrert at balkong har kontrollert avrenning og sluk.

Høyde på rekkverk er iht krav fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Tiltak:

Anbefaler og utføre overflatebehandling av terrassedekke.

Avrenning fra balkondekke må kontrolleres nærmere.

Andre utvendige forhold:

Det er ikke kjent at det foreligger en vedlikeholdsplan for sameiet.

Eier opplyser at utvendig takteking av asfaltapp ble oppgradert i 2014.

Vurdering av avvik:

Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Anbefaler og undersøke om det vil bli ordnet med en fremtidig vedlikeholdsplan for sameiet.

Konsekvens/tiltak:

For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

Innvendig

Overflater:

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater og Strie. Malt betonghimlinger.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater.

Registrerer sår i veggoverflater etter tidligere oppheng, noen sår er sparklet ut og overmalt.

Noe bruksslitasje på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Overflatebehandling må påregnes.

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Så lenge leilighet ikke leies ut er det ikke behov for å utføre radonmålinger i 2. etasje med mindre det er spesielle forhold som tilsier det.

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

2. etasje - Bad/vaskerom

Overflater vegger og himling:

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Luke for hovedstoppekran står i umiddelbar nærhet av dusjdør, fare for at vann kan nå inn i konstruksjonen.

Pålimt våtromstapet i dusjsone glipper i kanter.

Malerstrie på vegger, synlig merker etter tidligere oppheng som er sparklet og malt over.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Overflater er fra byggeår, det er synlig merker etter tidligere oppheng samt bruksslitasje, anbefaler å oppgradere tettesjikt pga alder.

Luke over hovedstoppekran er ikke vannsikret, det må utføres tiltak for å lukke avviket. Belegg i dusjhjørne glipper i skjøter, fare for at vann trekker inn bak belegg. Anbefaler å montere tett dusjkabinett i påvente av oppgradering av våtrommet.

Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.

Det måles lite fall på resterende gulv.

Vurdering av avvik:

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

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Registrerer bom i enkelte gulvfliser.

Høydeforskjell mellom topp membran ved dør og topp sluk er iht krav, men resterende gulv har mindre fall en krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak:

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

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjikt for gulv og vegger er fra byggeåret og har oversteget mer en halvparten av forventet brukstid.

Luke i vegg for hovedstoppekran står i umiddelbar nærhet av våtsone, fare for at vann kan trenge inn i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak:

Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut

og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Anbefaler og monterer dusjkabinett i påvente av oppgradering av våtrommet.

Sanitærutstyr og innredning:

Rommet har baderomsinnredning med servant plassert opp på benkeplate, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredning og servant er fra 2022.

Dusjvegger fra 2024.

Vegghengt toalett fra byggeår.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Registrerer noe løst dosete.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Anbefaler og utføre tiltak for å feste dosete bedre for å lukke avviket.

Ventilasjon:

Det er balansert ventilasjon som er sentralt plassert på bygget.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Registrerer noe smuss rundt ventilasjonsavtrekk.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

Anbefaler rengjøring av avtrekket.

Tilliggende konstruksjoner våtrom:

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

Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble visuelt kontrollert pga bygget har stålstendere og stål bunnsvill som ikke gir noen målerresultater.

Vurdering av avvik:

Det er påvist andre avvik:

Ved måling med kapasitiv fuktmåler på overflater i dusjhjørne registreres det forhøyet fuktverdier på gulvoverflater. Det er ikke uvanlig med forhøyet fuktverdier da det ofte

ligger fukt mellom flis og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

Andre tiltak:

Anbefaler jevnlig kontroll pga. alder på tettesjikt.

Tekniske installasjoner

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Det er avvik:

Vannrør av kobber er over 25 år, mere en halvparten av forventet brukstid er passert.

Leilighetens hovedstoppekrane er plassert bak en fastskruvd metallplate i vegg på bad/vaskerom.

Konsekvens/tiltak

Tiltak:

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

Andre tiltak:

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Enklere tilkomst til stoppekrane anbefales ordnet.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør av plast er over 25 år, mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak:

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

I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør. Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang.

Det er fremvist noe dokumentasjon på el-anlegg med QR koder i dør på sikringsskap.

Om det er utført arbeid av tidligere eiere er ikke kjent og det er ikke fremvist eldre samsvarserklæringer. Anbefaler en utvidet el-kontroll.

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

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

Forhold som har fått TG3:

Branntekniske forhold:

Brannvarslere, registrerer brannslange i felles trappegang 1. etasje.

Registrerte ikke noe brannslukningsapparat i leiligheten på befaringsdagen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under.

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

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

Lovlighet:

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 26.05.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Pkt. 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Har byttet baderoms innredning og dusjvegger.'

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? Nei

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt? Nei

Pkt. 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? Ja

Beskrivelse Bygges nytt parkeringshus på andre siden av veien pdd.

Innhold

2. etasje:

Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom.

1. etasje:

Bod.

Standard

Innvendig er det gulv av belegg. Veggene har malte plater og strie. Malt betonghimlinger.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Bad/Vaskerom:

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

Rommet har baderomsinnredning med servant plassert opp på benkeplate, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Baderomsinnredning og servant er fra 2022. Dusjvegger fra 2024. Vegghengt toalett fra byggeår.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Vidar Nordgård, datert 26.05.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Kostnader for tv/internett ligger inne i husleia.

Parkering

Flytende plasser på fellesareal.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

13968934

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk.

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

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

Kommunale avgifter

Kr 11 689

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, feie- og tilsynsavgift samt eiendomsskatt.

Forbruket av vann og avløp går over felles vannmåler for boligsameiet.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av

forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 488 180

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 952 721

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader» og «Kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

53/355

Felleskostnader inkluderer

Kr 4 172,- pr. måned inkluderer drift, vedlikehold, renhold fellesareal, energi i fellesareal, bygningsforsikring,mm.

Kostnadene er fordelt som følger:

Felleskostnader:

Fellesutgifter: kr. 3 514,-

Tilleggsytelser:

TV/Internett: kr. 658,-

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 172

Kommentar fellesgjeld

Sameiet har ingen fellesgjeld.

Andel fellesformue

Kr 41 979

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Måsøra Boligsameie

Organisasjonsnummer

994888676

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter. Dokumentet følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold tillates ikke i de bygninger som sameiet omfatter. Burfugl og akvariefisk omfattes ikke av denne bestemmelsen.

Forretningsfører

Forretningsfører

Bomidt

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 192, bruksnummer 597, seksjonsnummer 3 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/192/597/3:

24.10.1995 - Dokumentnr: 5890 - Bruksrett

Bruksrett for seksjonen til bod utenom boligenheten og garasje/biloppstillingsplass i boligkvartalet
Gjelder denne registerenheten med flere

03.11.1995 - Dokumentnr: 6145 - Bestemmelse iflg. skjøte
Pliktig medlemskap i boligsameiet

03.11.1995 - Dokumentnr: 6145 - Erklæring/avtale
Panterett for boligsameiet for inntil kr. 10.000,- etter dbnr 6146/95

24.10.1995 - Dokumentnr: 5890 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 53/355

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt midlertidig brukstillatelse for eiendommen datert 07.11.1995.

Det er i den midlertidige brukstillatelse anmerket følgende forhold:

Før endelig ferdigattest kan utstedes må Norsk Heiskontroll sin anbefaling om ferdigstilling av heisen. Det mangler viderekobling av alarmsignal. Det gis en tidsfrist til 24.11.95 med utbedring av denne mangelen. Vi ber om å bli kontaktet så snart dette er utført.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.11.1995.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser for Sørsia bydel datert 20.06.2012 kan sees hos megler.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer kr. 10.000,-.

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000 (Prisantydning)

Omkostninger

49 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

51 100 (Omkostninger totalt)

62 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

64 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 041 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 052 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 054 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 51 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris kr. 49.900,- for gjennomføring av salgsoppdraget.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 875 Bistand på overtagelse om ønskelig
- 1 250 Digital salgsoppgave
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 5 000 Tilretteleggingsgebyr (ord.kr 15 000,-
- 2 500 Visninger per stk.

545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
3 500 Utlegg fotograf
260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 95 825

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 25.000,- for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Ansvarlig megler bistås av

Anders Borgsø
Eiendomsmegler
anders.borgso@aktiv.no
Tlf: 928 92 938

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

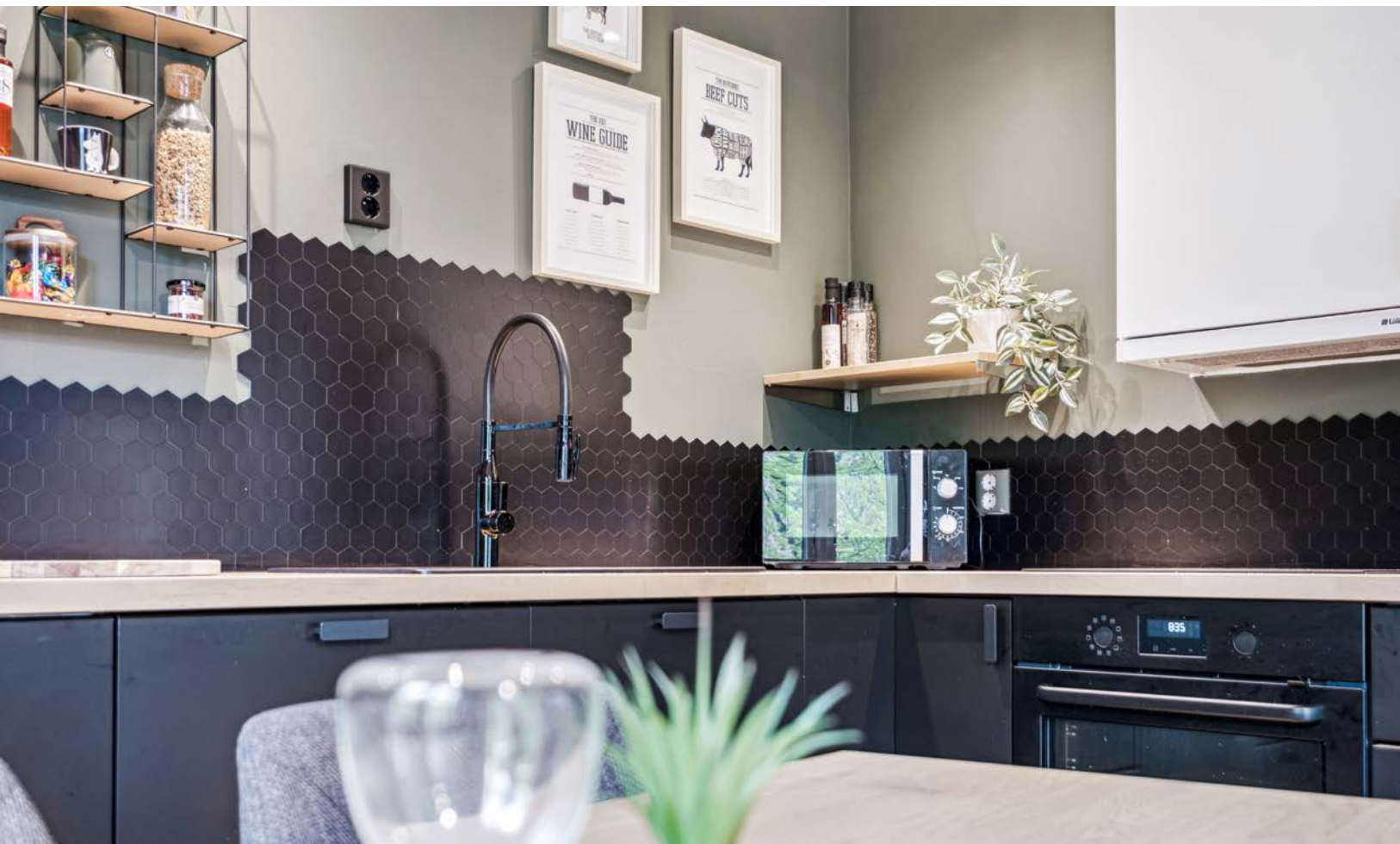
Salgsoppgavedato

05.09.2025











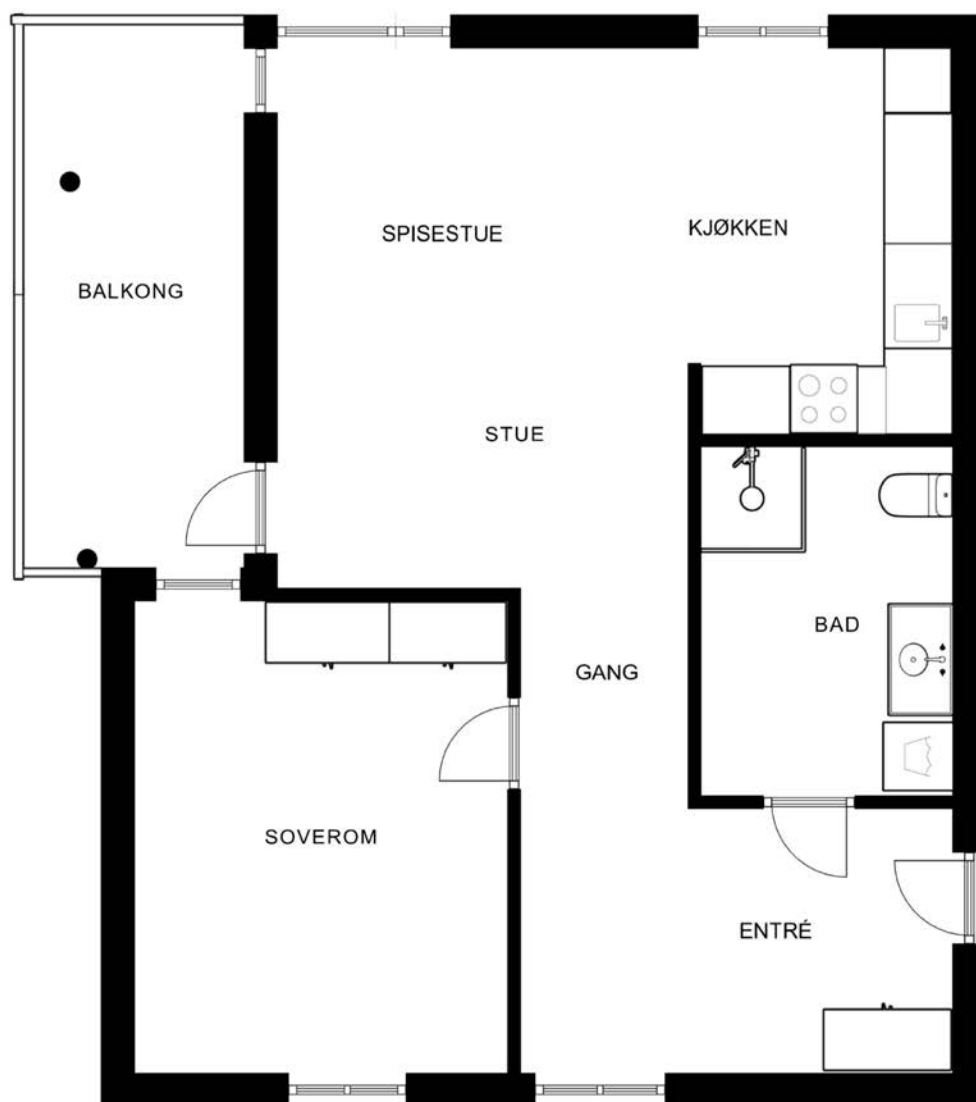








Plantegning



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

EFXIT

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

Vedlegg

Tilstandsrapport

📍 Strandvegen 32, 7713 STEINKJER

📖 STEINKJER kommune

gnr. 192, bnr. 597, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 26.05.2025

Rapportdato: 05.06.2025

Oppdragsnr.: 20757-1191

Referansenummer: RC1770

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Vidar Nordgård

Vår ref: 52504274



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

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

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

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



Rapportansvarlig

Vidar Nordgård

Vidar Nordgård

Uavhengig Takstingeniør

vidar.nordgard@norconsult.com

469 78 350



Norconsult

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet fra 1995, minimal slitasje på kjøkkeninnredninger som er fra 2022.

Det er utført noe overflatebehandling av overflater.

Leiligheten bærer likevel noe preg av bruksslitasje.
Bad/vaskerom nærmer seg tid for oppgradering.

Det vises forøvrig til kommenterte forhold i rapportens enkeltpunkter.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1995

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.
Balkong mot sør/vest. Balkongdekke i støpt betong belagt med terrassebord og rekkverk av metallspiler. Balkong er overbygd med balkongdekke for leilighet i 3. etasje. Balkong er hengt opp i vegger samt stålsøyle.
Det er ikke kjent at det foreligger en vedlikeholdsplan for sameiet.
Eier opplyser at utvendig taktekking av asfaltapp ble oppgradert i 2014.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av beleg. Veggene har malte plater og strie.
Malt betonghimlinger.
Etsjeskiller er av betongdekke.
Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Ut fra registrerte forhold er dørblad oppgradert i senere år.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom
Tettesjikt og overflater er fra byggeåret 1995. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Eier har oppgradert overflater med maling og selv klebende beleggsfliser i dusjsone.
Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.
Det måles lite fall på resterende gulv.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.
Rommet har baderomsinnredning med servant plassert opp på benkeplate, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Baderomsinnredning og servant er fra 2022.
Dusjvegger fra 2024.
Vegghengt toalett fra byggeår.
Det er balansert ventilasjon som er sentralt plassert på bygget.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktquotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble visuelt kontrollert pga bygget har stålstendere og stål bunnsvill som ikke gir noen målerresultater.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av

laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er ikke besikket i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom, tilluft på stue.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Berederianlegg er plassert på teknisk rom i 1. etasje.
Ut fra enkel test i leilighet er det ikke registrert noen avvik på varmvann.
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang
Brannvarsler, registrerer brannslange i felles trappegang 1. etasje.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

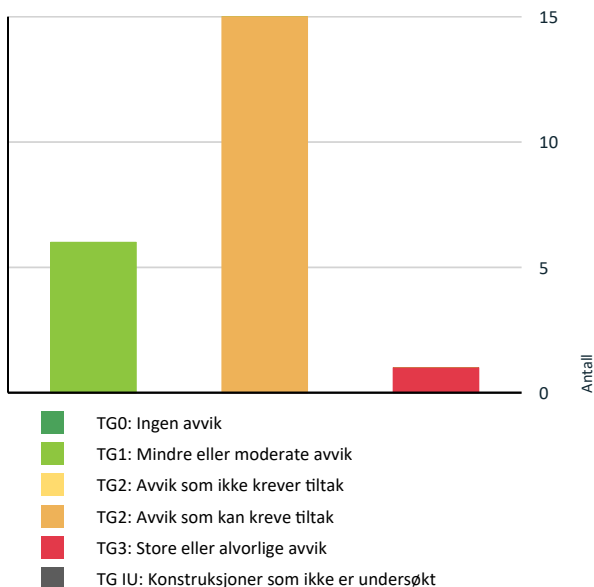
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

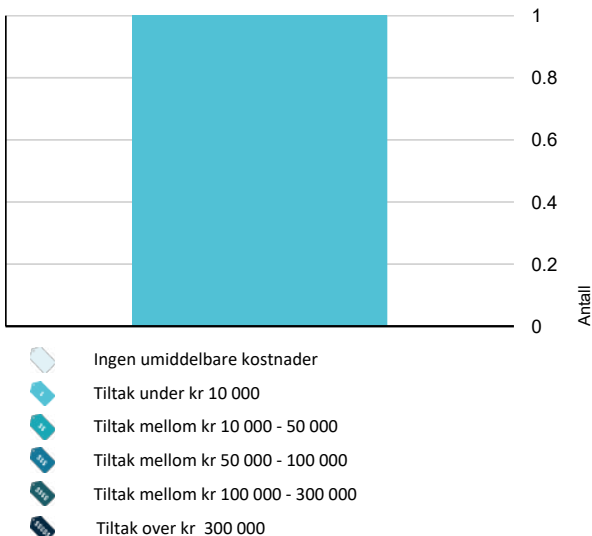
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Brannvarslere, registrerer brannslange i felles trappegang 1. etasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

Registrerer stedvis malingsavflassing på utvendig vinduer.

Vinduer er 30 år, over halvparten av brukstid er overskredet.

Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdør er 30 år, over halvparten av normal brukstid er passert.

Registrerer noe bruksslitasje.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er ikke kjent at tekking er skiftet i senere år.
Tekking er skult under terrassebord og begrenset kontrollert.
Registrerer noe overfalteslitasje på terrassedekke.
Det er ikke registrert at balkong har kontrollert avrenning og sluk.
Høyde på rekkverk er iht krav fra byggeåret.

Det er avvik:

Luke for hovedstoppekran står i umiddelbar nærhet av dusjdør, fare for at vann kan nå inn i konstruksjonen.
Pålimt våtromstapet i dusjsone glipper i kanter.
Malerstrie på vegger, synlig merker etter tidligere oppheng som er sparklet og malt over.

! **Utvendig > Andre utvendige forhold** [Gå til side](#)
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.
Anbefaler og undersøke om det vil bli ordnet med en fremtidig vedlikeholdsplan for sameiet.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Registrerer bom i enkelte gulvfliser.
Høydeforskjell mellom topp membran ved dør og topp sluk er iht krav, men resterende gulv har mindre fall en krav på byggetidspunktet.

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
Det er påvist skader på overflater.
Registrerer sår i veggoverflater etter tidligere oppheng, noen sår er sparklet ut og overmalt.
Noe bruksslitasje på gulvbelegg.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
Tettesjikt for gulv og vegger er fra byggeåret og har oversteget mer en halvparten av forventet brukstid.
Luke i vegg for hovedstoppekran står i umiddelbar nærhet av våtsone, fare for at vann kan trenge inn i konstruksjon.

! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Så lenge leilighet ikke leies ut er det ikke behov for å utføre radonmålinger i 2. etasje med mindre det er spesielle forhold som tilsier det.

! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Det er avvik:
Vannrør av kobber er over 25 år, mere en halvparten av forventet brukstid er passert.
Leilighetens hovedstoppekrane er plassert bak en fastskrudd metallplate i vegg på bad/vaskerom.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Registrerer noe løst dosete.

! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Avløpsrør av plast er over 25 år, mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Det er avvik:
Registrerer noe smuss rundt ventilasjonsavtrekk.

! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)
Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
Det er påvist andre avvik:
Ved måling med kapasitiv fuktmåler på overflater i dusjhjørne registreres det forhøyet fuktverdier på gulvoverflater. Det er ikke uvanlig med forhøyet fuktverdier da det ofte ligger fukt mellom flis og tettesjikt.

! **Våtrom > 2. Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling** [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1995

Kommentar
Opplyst i tidligere takstrapport

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Oppgradert kjøkkeninnredning. Bad/vaskerom oppgradert med overflatebehandling på eksisterende overflater samt nytt bladbatteri og dusjhode og vegghendt dusjdører. . Malt innvendig overflater på oppholdsrom.
2023	Modernisering	Oppgradert sikringssskap.

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Registrerer stedvis malingsavflassing på utvendig vinduer.
Vinduer er 30 år, over halvparten av brukstid er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tiltak:

Utvendig overflatebehandling må påregnes.
Tiden for utskifting av vinduer nærmer seg.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdør er 30 år, over halvparten av normal brukstid er passert.
Registrerer noe bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes jevnlig vedlikehold og justeringer.
Noe overflatebehandling på utsiden og innsiden må påregnes.

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong mot sør/vest. Balkongdekke i støpt betong belagt med terrassebord og rekkverk av metallspiler. Balkong er overbygd med balkongdekke for leilighet i 3. etasje. Balkong er hengt opp i vegger samt stålsøyle.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det er ikke kjent at tekking er skiftet i senere år. Tekking er skult under terrassebord og begrenset kontrollert.

Registrerer noe overfalteslitasje på terrassedekke.

Det er ikke registrert at balkong har kontrollert avrenning og sluk.

Høyde på rekkverk er iht krav fra byggeåret.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Anbefaler og utføre overflatebehandling av terrassedekke.

Avrenning fra balkondekke må kontrolleres nærmere.



TG 2 Andre utvendige forhold

Det er ikke kjent at det foreligger en vedlikeholdsplan for sameiet.

Eier opplyser at utvendig taktekking av asfaltapp ble oppgradert i 2014.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

Anbefaler og undersøke om det vil bli ordnet med en fremtidig vedlikeholdsplan for sameiet.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket iht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Innendig er det gulv av beleg. Veggene har malte plater og Strie. Malt betonghimlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater.

Registrerer sår i veggoverflater etter tidligere oppheng, noen sår er sparklet ut og overmalt.

Noe bruksslitasje på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overflatebehandling må påregnes.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

1 TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Så lenge leilighet ikke leies ut er det ikke behov for å utføre radonmålinger i 2. etasje med mindre det er spesielle forhold som tilsier det.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Ut fra registrerte forhold er dørblad oppgradert i senere år.

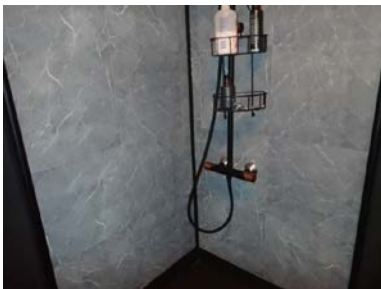
VÅTROM

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tettesjikt og overflater er fra byggeåret 1995. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Eier har oppgradert overflater med maling og selv klebende beleggsfliser i dusjsone.



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

1 TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Luke for hovedstoppekran står i umiddelbar nærhet av dusjdør, fare for at vann kan nå inn i konstruksjonen.

Pålimt våtromstapet i dusjsone glipper i kanter.

Malerstrie på vegger, synlig merker etter tidligere oppheng som er sparklet og malt over.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflater er fra byggeår, det er synlig merker etter tidligere oppheng samt bruksslitasje, anbefaler å oppgradere tettesjikt pga alder.

Luke over hovedstoppekran er ikke vannsikret, det må utføres tiltak for å lukke avviket.

Belegg i dusjhjørne glipper i skjøter, fare for at vann trekker inn bak belegg. Anbefaler å montere tett dusjkabinett i påvente av oppgradering av våtrommet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 30.
Det måles lite fall på resterende gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Registrerer bom i enkelte gulvfliser.

Høydeforskjell mellom topp membran ved dør og topp sluk er iht krav, men resterende gulv har mindre fall en krav på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l., oppstår dette må en foreta tiltak for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Tettesjikt for gulv og vegger er fra byggeåret og har oversteget mer en halvparten av forventet brukstid.

Luke i vegg for hovedstoppekran står i umiddelbar nærhet av våtsone, fare for at vann kan trenge inn i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Anbefaler og monterer dusjkabinett i påvente av oppgradering av våtrommet.

Tilstandsrapport



2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har baderomsinnredning med servant plassert opp på benkeplate, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Baderomsinnredning og servant er fra 2022. Dusjvegger fra 2024. Vegghengt toalett fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer noe løst dosete.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler og utføre tiltak for å feste dosete bedre for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon som er sentralt plassert på bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrerer noe smuss rundt ventilasjonsavtrekk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler rengjøring av avtrekket.

2. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble visuelt kontrollert pga bygget har stålendere og stål bunnsvill som ikke gir noen målerresultater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Ved måling med kapasitiv fuktmåler på overflater i dusjhjørne registreres det forhøyet fuktverdier på gulvoverflater. Det er ikke uvanlig med forhøyet fuktverdier da det ofte ligger fukt mellom flis og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler jevnlig kontroll pga alder på tettesjikt.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.

Årstall: 2022

Kilde: Eier



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er ikke besiktiget i rørskap.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Vannrør av kobber er over 25 år, mere en halvparten av forventet brukstid er passert.
Leilighetens hovedstoppekrane er plassert bak en fastskruvd metallplate i vegg på bad/vaskerom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Andre tiltak:
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Enklere tilkomst til stoppekrane anbefales ordnet.

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Avløpsrør av plast er over 25 år, mer en halvparten av forventet brukstid er passert.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom, tilluft på stue.

1 TG 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Berederianlegg er plassert på teknisk rom i 1. etasje.

Ut fra enkel test i leilighet er det ikke registrert noen avvik på varmvann.

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i gang

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995 Det er ikke kjent at el-anlegg er totalrenovert siden byggeår.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Det foreligger samsvarserklæringer på el-anlegget i senere år. Om det er utført el-arbeid av tidligere eiere er ukjent.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det er ikke utført el-kontroll de siste 5 år.

Generell kommentar

Det er fremvist noe dokumentasjon på el-anlegg med QR koder i dør på sikringsskap. Om det er utført arbeid av tidligere eiere er ikke kjent og det er ikke fremvist eldre samsvarserklæringer. Anbefaler en utvidet el-kontroll.



Branntekniske forhold

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

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

Brannvarslere, registrerer brannslange i felles trappegang 1. etasje.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Registrerte ikke noe brannslukningsapparat i leiligheten på befaringsdagen.
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

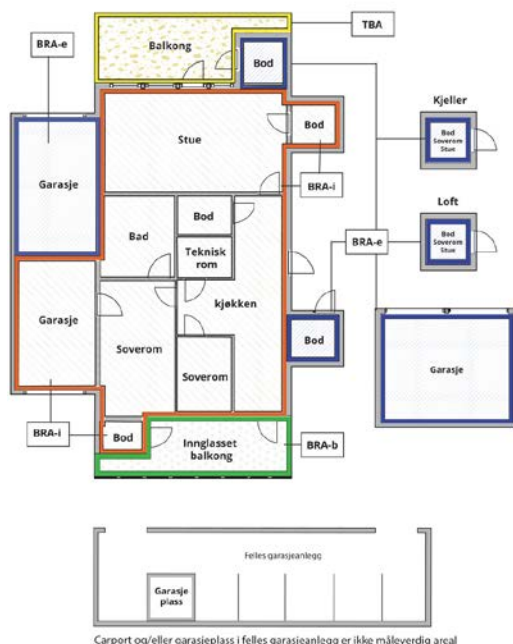
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. Etasje	53	4		57	11
SUM	53	4			11
SUM BRA	57				

Romfordeling

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

Kommentar

Leiligheten har en ekstern bod i felles bodrom i 1. etasje.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Oppgradert sikringssskap i 2023.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	53	0

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

P-rom: Gang, stue, kjøkken, bad/vaskerom og soverom
Bod i 1. etasje har ikke direkte tilknytning til leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2025	Vidar Nordgård	Takstingeniør
	Kristoffer Lyng Malmo	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	192	597		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Strandvegen 32

Hjemmelshaver

Malmo Kristoffer Lyng

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighetsbygg i 3. etasjer på Ner- Sannan i Steinkjer sentrum. Bygningen er oppsatt i 1995 i 3 etasjer med støpt gulv på grunn i 1. etasje. I bygningen er det totalt 5 leiligheter, innsisert leilighet ligger i 2. etasje mot øst.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til sentrumsformål, dvs. bolig, forretning og kontor.

Om tomten

Eiendommen har en relativt flat tomt. asfalt, plen, beplantning,

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 040 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RC1770>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250147	

Selger 1 navn
Kristoffer Lyng Malmo

Gateadresse	
Strandvegen 32	

Poststed	Postnr
STEINKJER	7713

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1708250147

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har byttet baderoms innredning og dusjvegger.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Byttet sikringer og termostat

Arbeid utført av

Elman

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Byttet sikringer og termostat

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, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250147

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nytt takteking av tak utvendi

Arbeid utført av

Norgestak

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Bygges nytt parkeringshus på andre siden av veien pdd.

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250147

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: 1708250147

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristoffer Malmo	e2283dabda79ad7eb760 88646f5da0b48920254b	02.06.2025 09:09:11 UTC	Signer authenticated by One time code

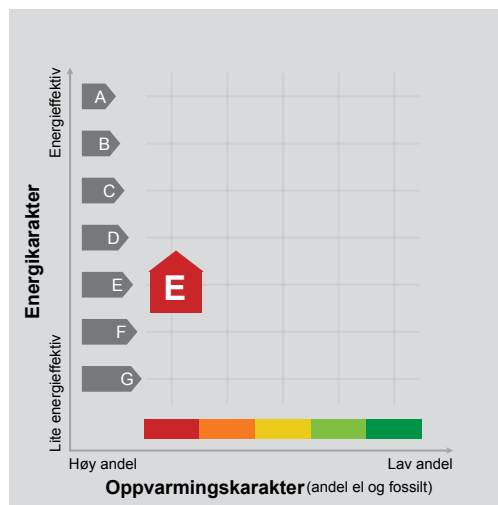
Document reference: 1708250147

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>

ENERGIATTEST



Adresse	Strandvegen 32
Postnummer	7713
Sted	STEINKJER
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	192
Bruksnummer	597
Seksjonsnummer	3
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	18308185
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-131075
Dato	05.06.2025



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

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

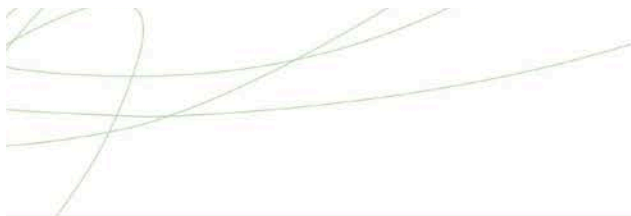
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Utføre service på ventilasjonsanlegg**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1995
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 53
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Balansert ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

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

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Nabolagsprofil

Strandvegen 32 - Nabolaget Midtbyen/Sørsileiret - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Eldre



Offentlig transport

Statens hus vest	2 min	0.2 km
Linje 630, 640, 680, 722, 723, 733		
Steinkjer stasjon	4 min	0.3 km
Linje F7, R70		
Namsos lufthavn	1 t 10 min	
Trondheim Værnes	1 t 18 min	

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.)	5 min	0.4 km
345 elever, 23 klasser		
Lø skole (1-7 kl.)	20 min	1.5 km
162 elever, 11 klasser		
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.)	5 min	2.2 km
114 elever, 8 klasser		
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.)	23 min	1.7 km
498 elever, 38 klasser		
Steinkjer vgs	23 min	1.7 km
750 elever, 44 klasser		
Mære landbruksskole	10 min	11.8 km
165 elever		

Ladepunkt for el-bil

Steinkjer stasjon	4 min
Circle K Steinkjer	4 min



Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



Kvalitet på skolene

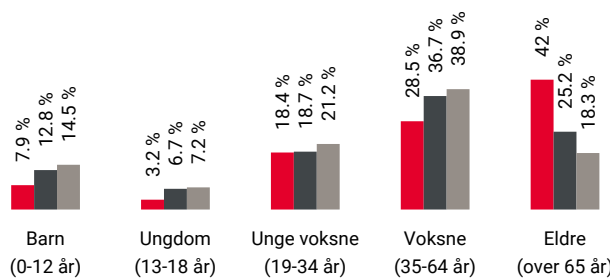
Veldig bra 83/100



Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Midtbyen/Sørsileiret	1 383	849
Steinkjer	13 365	6 815
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Steinkjer studentbarnehage (1-5 år)	6 min	0.5 km
16 barn		
Steinkjersannan barnehage (1-5 år)	6 min	0.5 km
82 barn		
Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år)	13 min	1 km
53 barn		

Dagligvare

Spar Sentrum Steinkjer	9 min
Kiwi Sannan	9 min



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

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående

 Gateparkering
Lett 85/100

 Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

 Vedlikehold veier
Godt velholdt 78/100

Sport

-  Løpebane
Friidrett

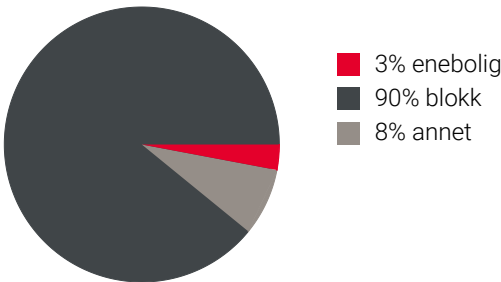
7 min 
0.5 km
-  Steinkjer skole ballfelt 2
Ballspill

7 min 
0.6 km
-  3T-Steinkjer

4 min 
-  Motus Treningssenter

7 min 

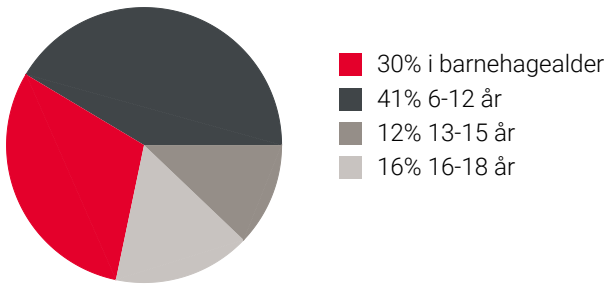
Boligmasse



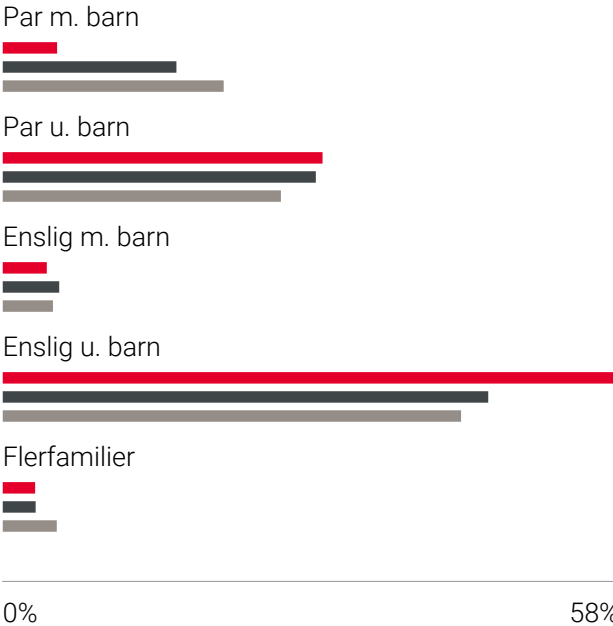
Varer/Tjenester

-  AMFI Steinkjer 13 min 
-  Vitusapotek Nordstjernen - Steinkjer 10 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



-  Midtbyen/Sørsileiret
-  Steinkjer
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	37%	54%
Separert	14%	9%
Enke/Enkemann	13%	4%

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utført: 20.05.25 Side 1 av 2

Måsøra Boligsameie	Vår ref.: 204/3	Fødselsdato eier:
Strandvegen 32	Type: Sameier	
7713 STEINKJER	Eiere: Kristoffer Lyng Malmö	
Organisasjonsnr: 994 888 676	Seksjonsnr: 3	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	4 172	
Felleskostnader:	Fellesutgifter	3 514
Tilleggsytelser:	TV/Internett	658

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.: 747
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.: 5 005

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Øystein Ressem
Adresse: Strandvegen 32
Postnr/-sted: 7713 STEINKJER
Telefon: Mob.: 93679108
E-post: oe-res@online.no
Webseite: www.bomidt.no

Boliginfoen fra Forretningsfører baserer seg på inngitte opplysninger og er prisgitt at borettslaget har oversendt all relevant informasjon. Det anbefales i alle tilfeller at megler selv sjekker med borettslaget/styret om det foreligger planer, disponeringer eller avvik som påvirker andelens økonomi.

5: Restanse felleskostnader pr. 20.05.2025

Utestående saldo:	0	
Felleskostnader:	0	Restanse: 0
Gebyr:	0	Forskudd: 0
Rente:	0	Overdekning: 0

6: Ligning - 2024

	Gjeld: 747	Andre inntekter: 36
Annen formue: 41 979	Utgifter: 0	

7: Pålydende

Pålydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 3	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr: 192/597 - seksjon:3
Bygningstype: LAVBLOKK
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Fremtind Forsikring AS	Polisenr: 13968934
-------------------------------------	--------------------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:		Oppvarmingstype: Strøm
Heis:	Nei	
Parkeringstype:	Uspesifisert parkering ()	
Systemlås:	Nei	Antall rom:
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:
Livsløp standard:	Nei	Kategori: 53kvm
Fasiliteter:		

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Bomidt

Dato utkjørt: 20.05.25 Side 2 av 2

Måsøra Boligsameie

Vår ref.: 204/3**Fødselsdato eier:**

Strandvegen 32

Type: Sameier

7713 STEINKJER

Eiere: Kristoffer Lyng Malmö**Organisasjonsnr:** 994 888 676**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Forretningsfører avregner felleskostnader ved restansesjekk

VEDTEKTER

for

Måsøra Boligsameie
Gnr. 192, bnr 597, seksjon 1-5, Strandvegen 32
(org. nr. 994 888 676)

sist endret på årsmøtet 28.05.2024.

§ 1 – Navn

Sameiets navn er Måsøra Boligsameie

§ 2 - Formål

Sameiets formål er ivaretagelse og koordinering av medlemmenes felles interesser som sameiere i Boligsameiet Nedre Sannan, som består av tilsammen 5 seksjoner.

§ 3 - Eierforhold

Sameiet består av til sammen 5 seksjoner som angitt under § 2 foran. Hver sameier er eier av 1/5. ideell del av sameiet.

§ 4 - Medlemmenes rettigheter og plikter

- a. Alle eiere av seksjon angitt under § 2 foran skal være medlem av sameiet.
- b. Alle medlemmer kan velges til verv i sameiet. Et medlem kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende medlem kan velges.
- c. Medlemmene skal rette seg etter sameiets vedtekter, vedtak av årsmøtet og vedtak av styret. Sameieandel kan ikke skilles fra den parsell den er bundet til.
- d. Sameierne har evig bruksrett til sameiets utvendige anlegg.
- e. Dyrehold tillates ikke i de bygninger som sameiet omfatter. Burfugl og akvariefisk omfattes ikke av denne bestemmelsen.
- f. Lading av el-hybridbiler er ikke tillatt på eksisterende nett. Strømforbruk via skjøteledning til kjøretøy utenfor garasje er heller ikke tillatt. Dersom seksjonseier(e) ønsker å anlegge ladepunkt for el-hybridbiler, må en søke styret om tillatelse, og seksjonseier(e) bærer kostnaden.
- g. Seksjonseier(e) har ansvar for innvendig vedlikehold, bl.a. våtrom, slik at lekkasjer unngås. Seksjonseier(e) har ansvar for oppussing av bad, men ikke utskifting av sluk. Styret godkjenner og betaler utskifting av sluk. "

§ 5 - Medlemmenes ansvar

Hvert medlem er ansvarlig for sameiets fellesutgifter som vedlikeholds- og drifts- utgifter med andel som tilsvarer areal på den enkeltes bolig i forhold til sameiets totale boligareal. Sameiet har sikkerhet for sitt tilgodehavende til enhver tid i sameiets seksjoner begrenset oppad til kr. 10.000,- i hver seksjon etter husbanklån

kr..... uten opptrinnsrett i hver bolig. Styret kan for øvrig vike prioritet etter eget skjønn.

§ 6 - Styrets ansvar

a. Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 til 5 andre medlemmer. Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år.

Leder innkaller til første styremøte hvor styret velger sekretær og kasserer. Ved stemmelikhet har leder dobbeltstemme.

b. Styret er ansvarlig for den daglige drift av sameiet i samsvar med dets vedtekter og vedtak på årsmøtet. Styret skal besørge at det føres regnskap som følger kalenderåret. Styret engasjerer/ansetter forretningsfører.

c. Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer møter.

d. Styret ansetter eventuell vaktmester/renholder

§ 7 -Tomtedisponering

Sameiets tomt skal disponeres i samsvar med reguleringsplan og vedtekter, for øvrig etter årsmøtets bestemmelser.

De 2 sameiene; Gnr. 192 Bnr., 593 og 597 har anledning til å disponere fellesrom i kjeller i Strandvegen 36. De betaler en fastsatt pris for oppvarming/strøm for leiedøgnet, samme pris som leiere i nr.36 også betaler.

Sameiet vil ha en egen vedlikeholdsavtale for garasjeanlegg med de 2 sameiene; Gnr. 192 Bnr., 592 og 593.

§ 8 - Årsmøtet

a. Årsmøtet er sameiets øverste myndighet.

b. Årsmøtet holdes hvert år innen utgangen av april og skal behandle følgende saker:

1. Årsberetning
2. Regnskap og budsjett.
3. Valg av leder.
4. Saker som for øvrig er nevnt i innkallelsen

c. Hvert medlem har 1 stemme.

d. Årsmøtet er beslutningsdyktig når minst 3 stemmeberettigede medlemmer møter. Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

e. Innkallelsen til årsmøtet skjer skriftlig med 2 ukers varsel. Innkallelsen skal være ledsaget av forslag til dagsorden, utskrift av årsregnskap, og budsjettforslag. Forslag til saker som skal behandles, må foreligge for styreleder innen utgangen av februar.

f. Årsmøtet fastsetter fellesutgifter.

Vanlige saker avgjøres ved alminnelig flertall blant de møtende. Endringer av vedtektene eller vedtak som krever betydelig uttelling krever 2/3 flertall ved ordinært årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

§ 9 - Ekstraordinært årsmøte - lån

Ekstraordinært årsmøte holdes dersom styret finner det nødvendig. Reglene om ordinært årsmøte gjelder så langt det passer.

Om seksjonseiere opptar lån i _Husbanken, kan vedtektene ikke forandres uten Husbankens samtykke.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 192

Bnr: 597

Snr: 3

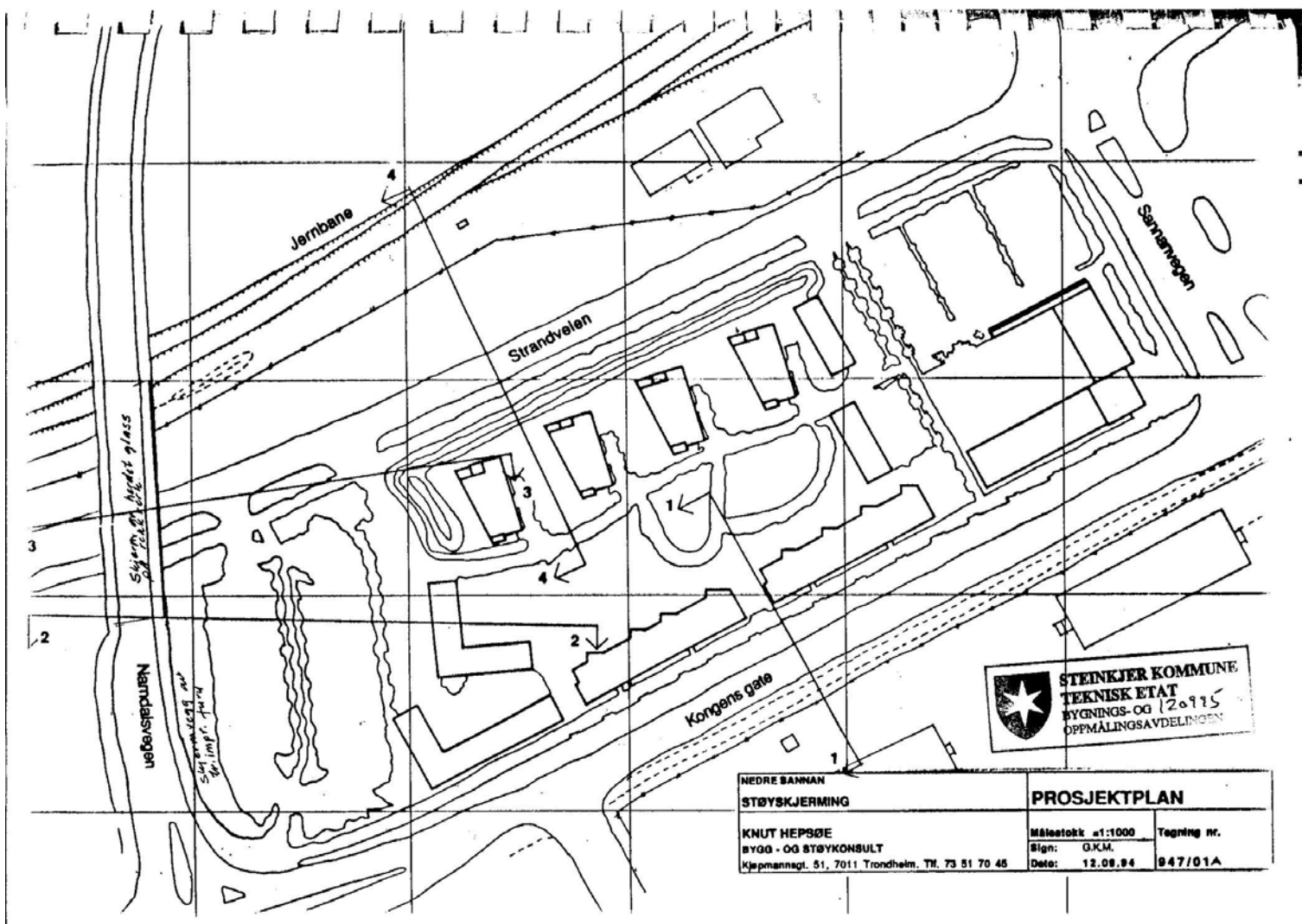
Adresse: Strandvegen 32

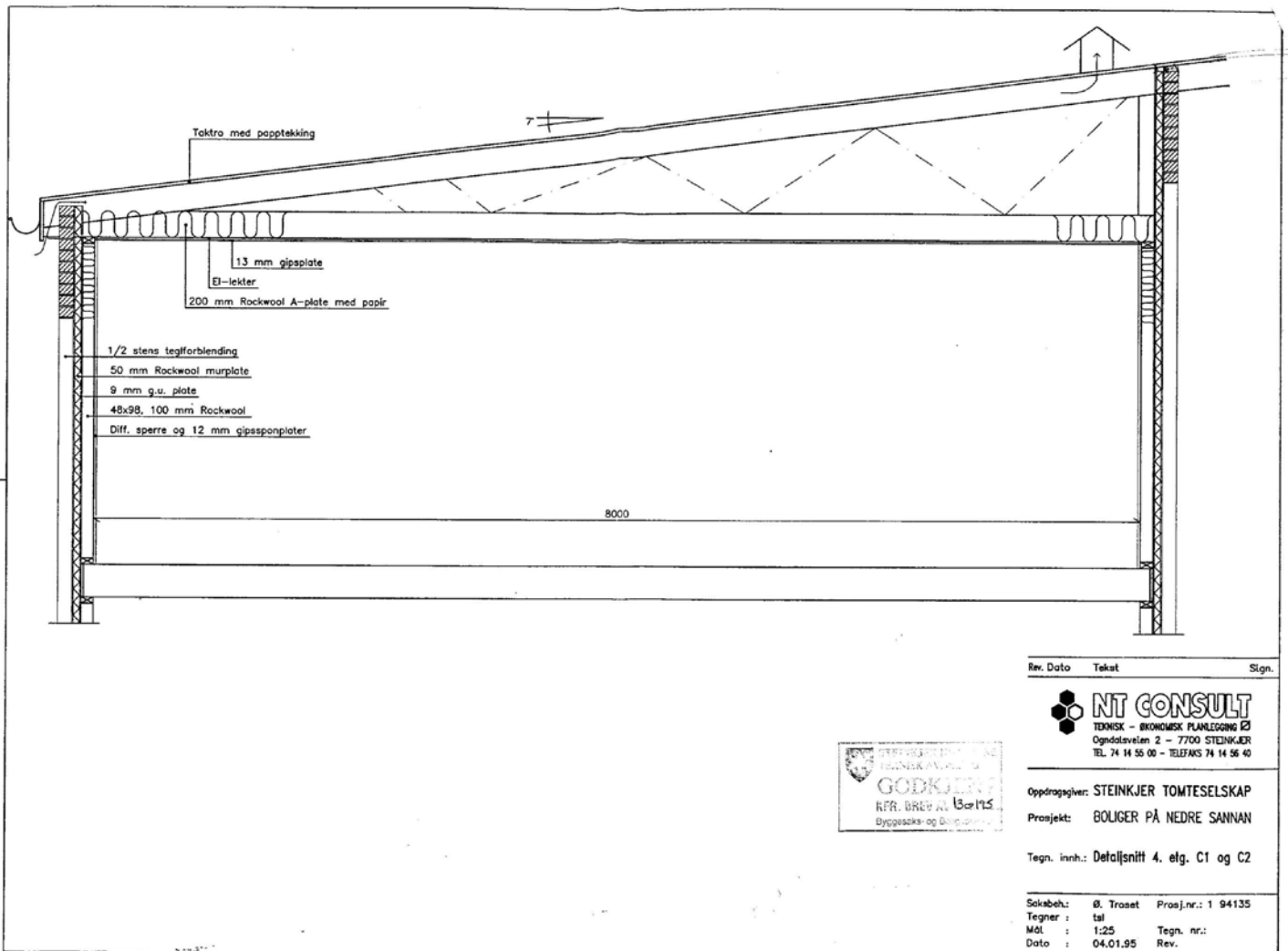
VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 435,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	2 940,00		
	Kr.			
SUM eks. mva.	Kr.	5 910,00		
25% mva.	Kr.	1 477,50		
SUM inkl. mva.		7 387,50		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	4 302,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år	Kr.	11 689,50		

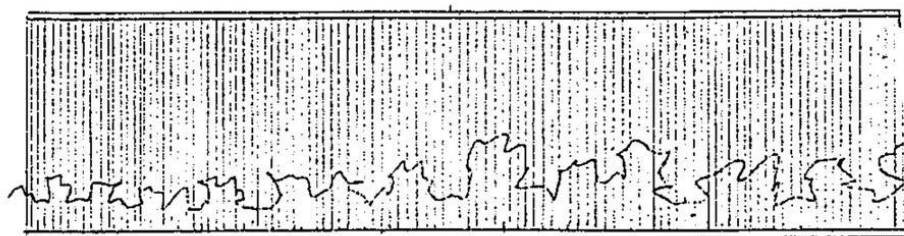
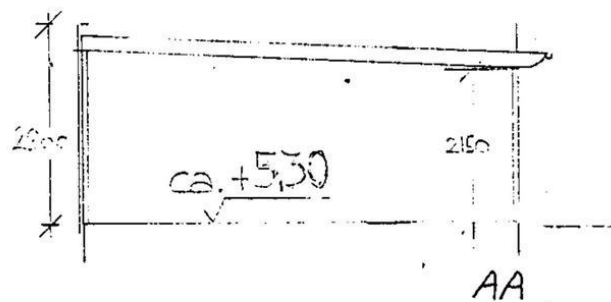
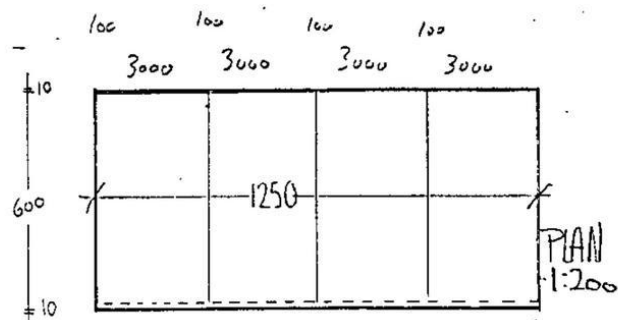
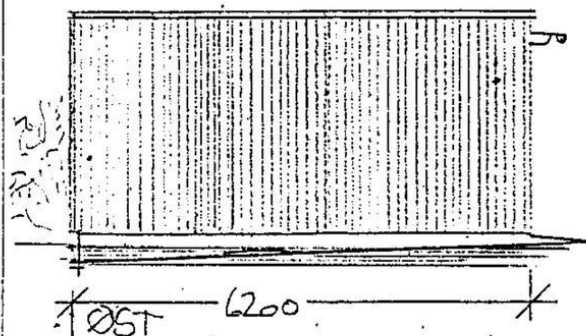
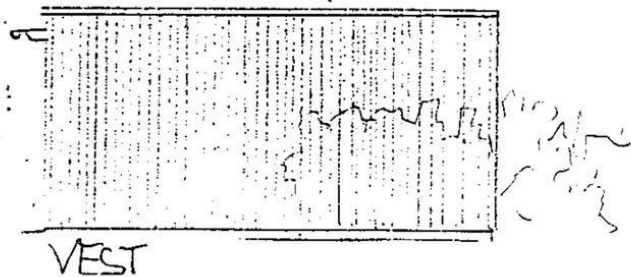
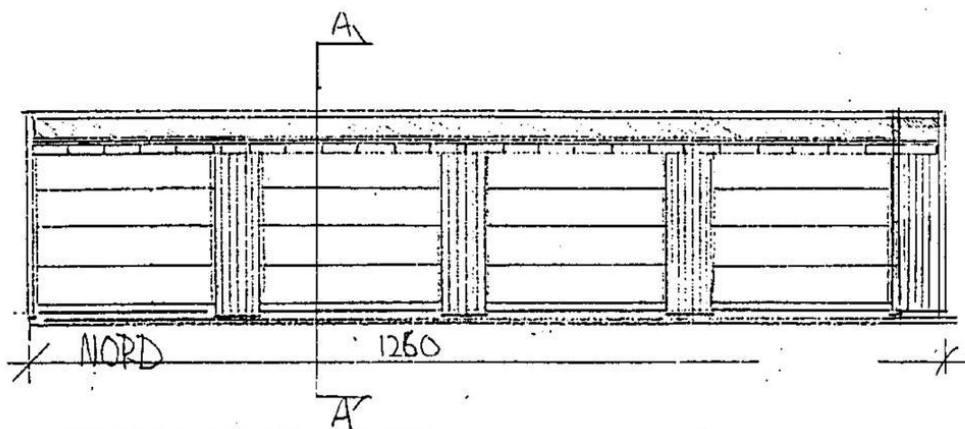
Vannmålerstand pr 01.01.2025: 0 m3

Totalt utfakt. forskudd 2025: 0 m3

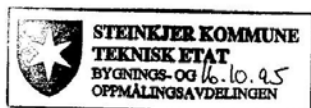
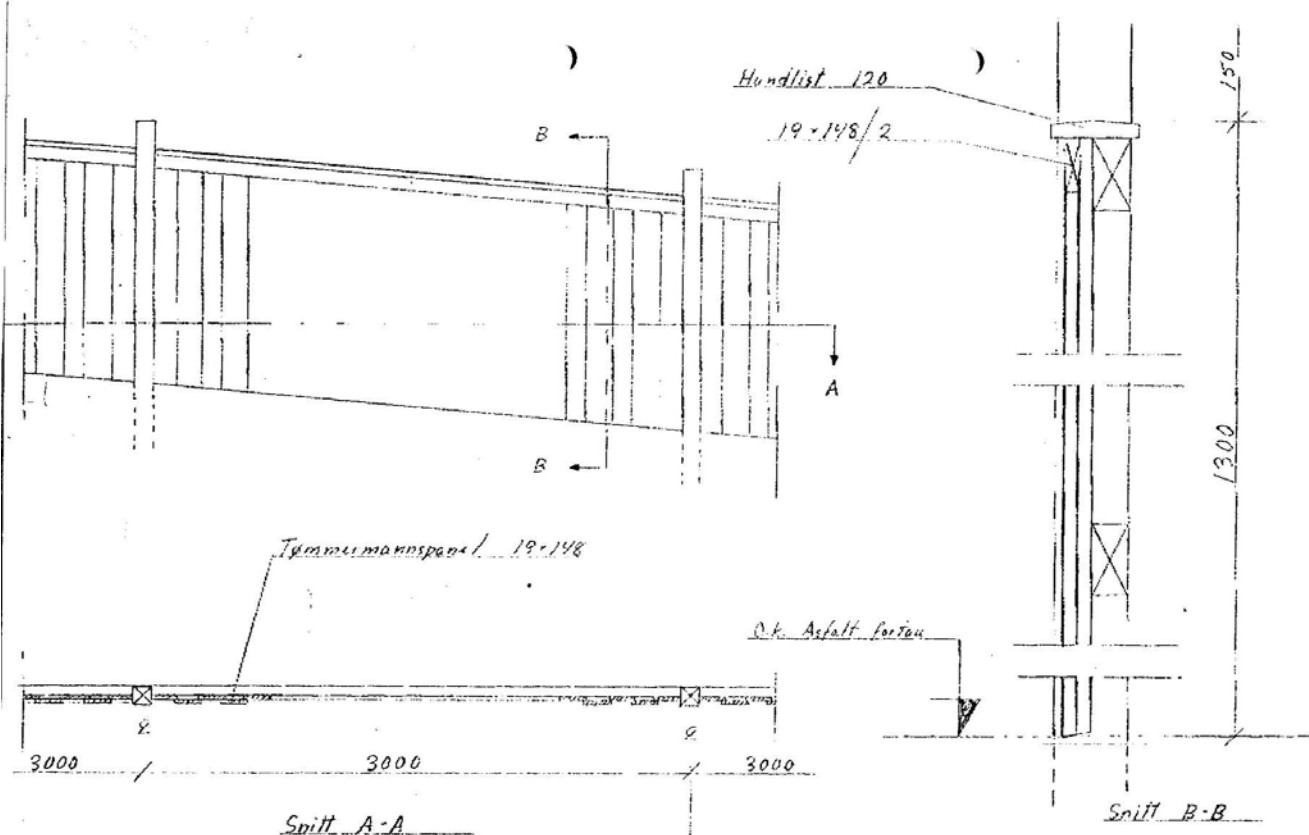
Forbruket av vann og avløp går over felles vannmåler for boligsameiet.







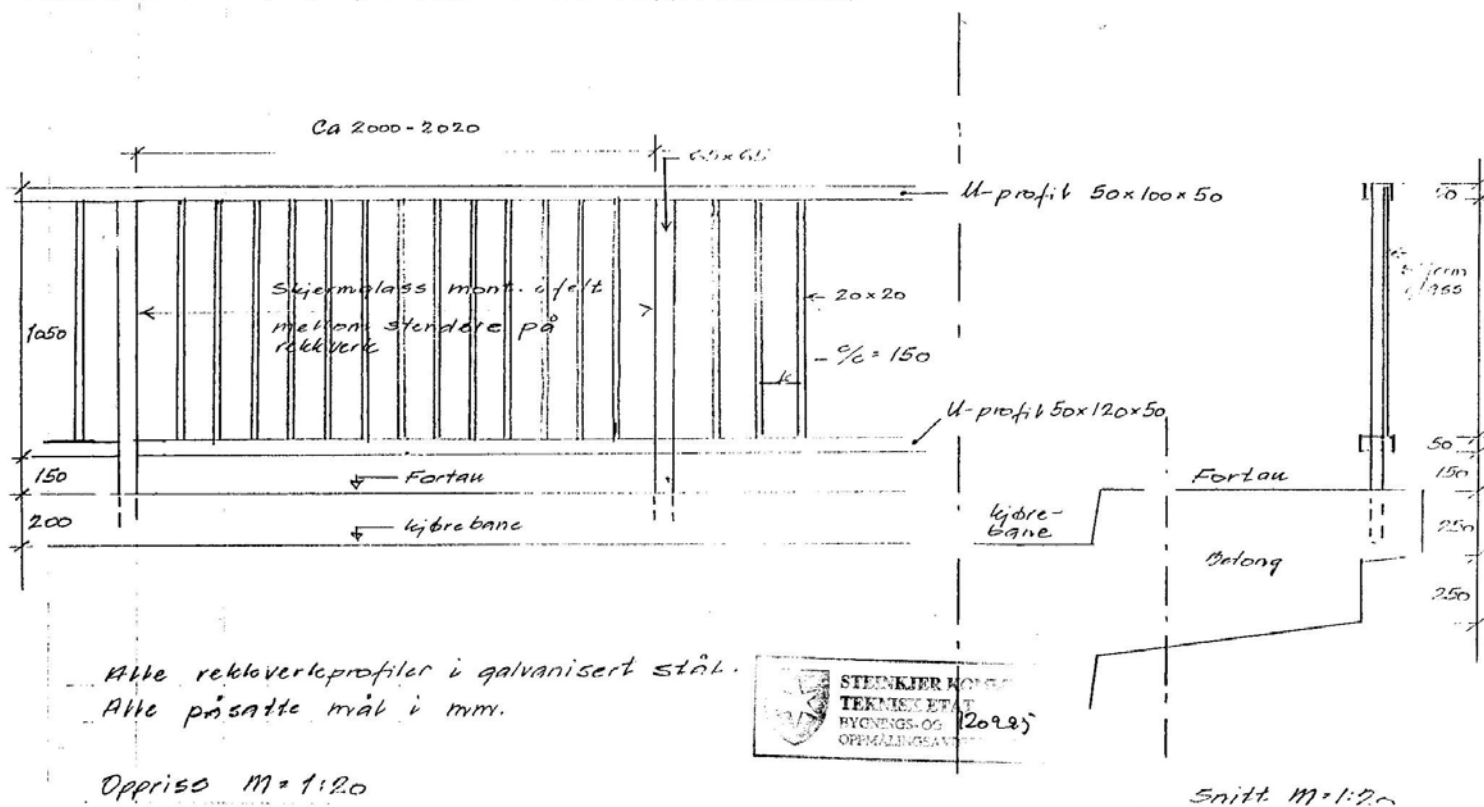


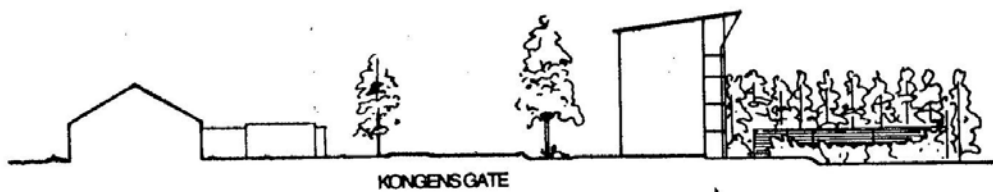


AS Steinkjer Tomteselskap, Nedre Sanna
Skissetegning
Skjerm opphøring, brufot
P.H. Miljø-Produkt, 7870 Grenø
Dato: 05.10.95 Ska
M 1:20 og 1:5

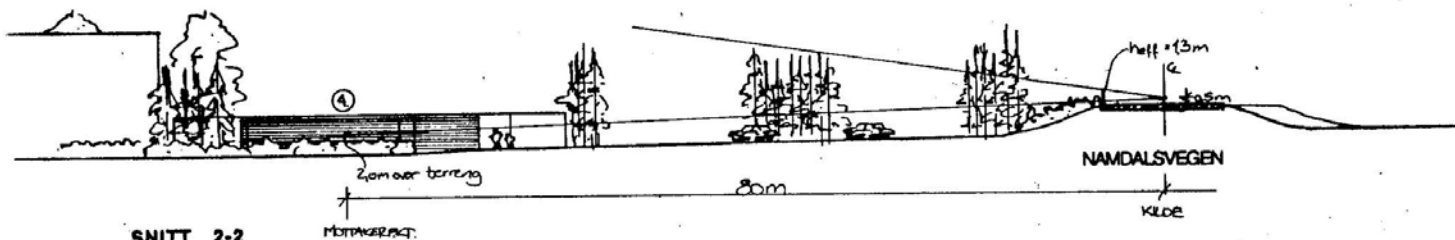
AS Steinkjer Tomteselskap
 BOLIGER NEDRE SANNA
 FORSLAG STØYSKJERMING AV BRUREKKVERK

05.07.2025





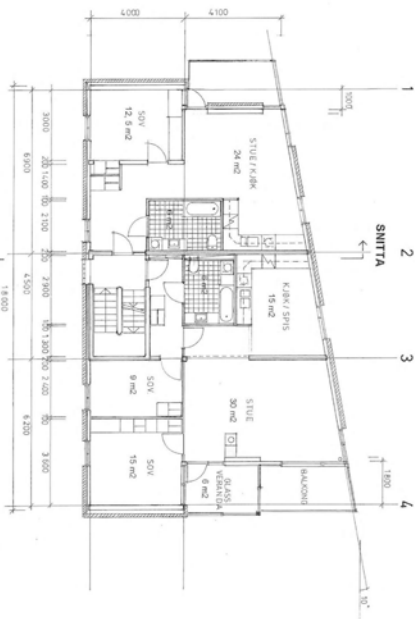
SNITT 1-1



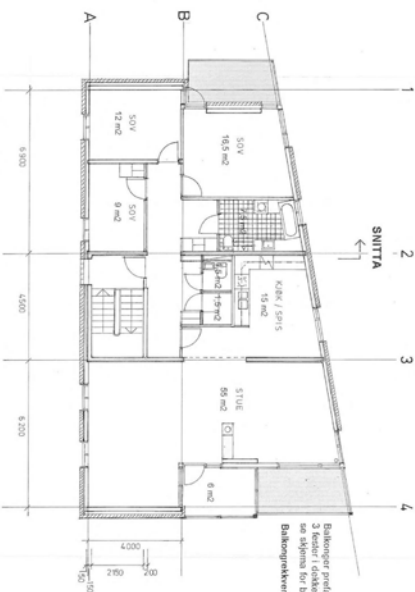
SNITT 2-2



ALT. PLAN		TERRENGSNITT	
NEORE SANNAH STØYSKJERMING		Målestokk 1:500	Tegning nr.
KNUT HEPSØE BYGG- OG STØYKONSULT		Sign: G.K.M.	
Kjøpmannsgt. 51, 7011 Trondheim, TN. 73 51 70 45		Date: 12.09.94	947/02

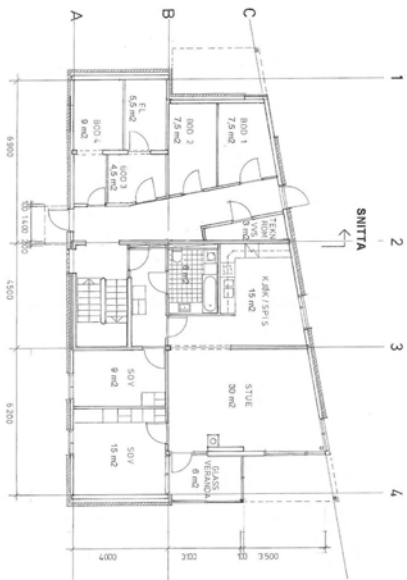


PLAN 2. ETG.
SNITTA

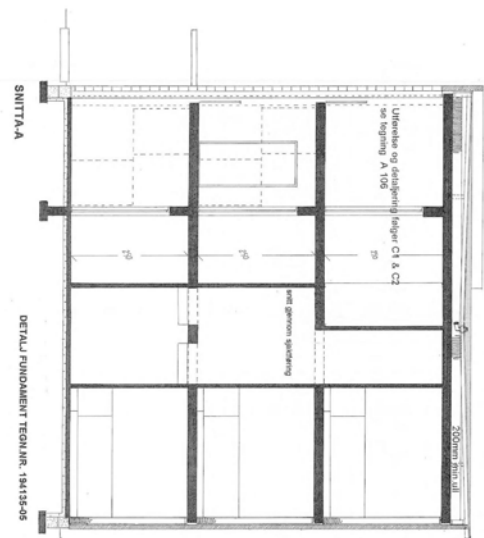


PLAN 3. ETG.
SNITTA

Balkonger profilert som C1 & C2
3 kantar i ledeløkkent og 1 kantar B1 søyle
se skisse for balkonger.
Balkongkalkylert er B1 kalkylert i C1 & C2

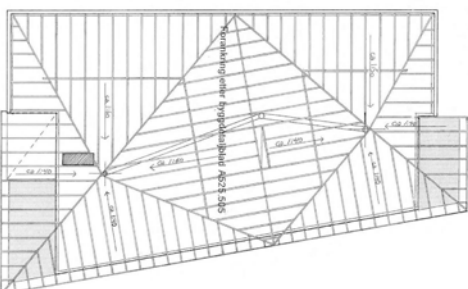


PLAN 1. ETG.
SNITTA



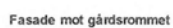
SNITTA A

DETAIL FUNDAMENT TEKN. 19415-06

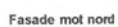


TAKUTSITT OVER BALKONGER ER
APNE PÅ UNDERSIDEN UTVEIING ÅLENNING
FØRER OPP TIL UNDERSIDE AV TAKTRØ

BYGGEMLINGSTEGNING		Prosjekt: 9407	
BOLIGER PÅ SANHAN Stranden 28-32-34		Tegning: 1.1004.1.02	
TAKEN SNITTA D1-02-03-04		Skala: 1:100	
TAKEN SNITTA D1-02-03-04		Dato: 12/2013	
192/504 + 192/505 + 192/507 + 192/503		Tegner: J. L. L. L.	
Kontrollert av: J. L. L. L.		Tegnet av: J. L. L. L.	
Dokumentnr: 192/504 + 192/505 + 192/507 + 192/503		Tegnet av: J. L. L. L.	
A 105		Tegnet av: J. L. L. L.	



BOLIGER PÅ SANNNAN		Projektnr.	9407
Fasader D1-4 192/596 - 192/595 192/597 - 192/593		Klientstakk:	1: 100
		Dato:	15.05.2014
		Utskr. dato:	15.05.2014
		Utskr.	Rev.
-kun arkitekt Drønningsgt. 66 7012Trondheim		131 - 73 51 58 30 fax: 73 51 56 44	Tegn. nr. 2 A112



Filhamn:
Stranden
Fasader

Strandveien



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

A/S Steinkjer Tomteselskap
Ogndalsvegen 2

7700 STEINKJER

Vår ref.
9403352/L42/OY

Reg.nr.
94020909

Dato
13.01.95

**BYGGETILLATELSE ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN FOR BOLIGER PÅ
EIENDOMMEN SANNAN NEDRE, GNR. 192, BNR. 590**

Deres søknad mottatt: 09.11.94

Arb. art: nybygg Byggets art: boligblokker

Byggene ligger innenfor område B 9 i reguleringsplan for Sørsia. Planen setter i § 2 krav om bebyggelsesplan eller prosjektplan før byggemelding kan behandles. Prosjektplan er utarbeidet og godkjent i hovedutvalget for teknisk sektor 29.11.94.

Det har i byggemeldingsfasen vært uklart hvor mye som skal bygges og størrelsen på den ene blokken. Dette er nå avklart, og byggetillatelsen gjelder for blokkene C1 og C2 samt 2 punkthus. Reviderte tegninger er delvis mottatt.

Den fasademessige behandlingen er bestemt til teglstein med samme farge på fuger som på stein. Det skal brukes fylte fuger, og mørtelen trekkes utover steinen slik at murforbandet ikke synes. Dette for å oppnå en mere enhetlig flate.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 93 (byggetillatelse) og kommunestyrets vedtak av 10.02.93 - sak 27/93 (delegasjon av myndighet) godkjennes søknad om byggetillatelse under følgende forutsetninger:

- ./.
- Vedlagte skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" må returneres i undertegnet stand før byggestart. Jfr. pbl. § 98.
 - Blokkene regnes som bygg i 4 etasjer, og det vil si at de skal oppføres i bygningsbrannklasse 2. Det medfører bærende hovedsystem i A 60 og sekundære bærende deler i B 60.

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534



STEINKJER KOMMUNE

4. etasje kan oppøres i bygningsbrannklasse 3 forutsatt at underliggende etasjeskille er A-60. Punkthusene er i bygningsbrannklasse 4.

- Alle sjakter må utføres som egne brannceller A-60.
- Det er planlagt bare 1 rømningsveg fra hver leilighet i blokkbebyggelsen, og det skal da i utgangspunktet være et branntrygt trapperom. Det er imidlertid planlagt som et åpent trapperom, og det nødvendiggjør en mulig rømningsveg til. Det er planlagt balkonger for alle leiligheter, og brannvesenet har egen stigebil. Vi finner det derfor forsvarlig å godta åpen trappeløsning med balkong og stigebil som andre rømningsveg.
- Blokkene er planlagt med 2 leiligheter på hvert pipeløp. Dette er ikke forskriftsmessig da det vil være en mulighet for overføring av lyd og røykgasser mellom leilighetene på samme pipeløp. Det vil imidlertid synes noe "brutalt" med 4 pipeløp i bredden. Vi vil derfor godta at leilighet i 1. og 3. etasje/ 2. og 4. etasje knyttes til samme pipeløp.
- Hver bruksenhet skal være egen branncelle.
- Vertikale branncellebegrensende konstruksjoner skal gå helt oppunder taktekking. Det forutsettes at detaljløsninger omkring branncellebegrensninger og takutstikk avklares med oss i god tid før utførelse.
- Bærende yttervegg i blokkene skal være ubrennbare. De deler av yttervegg som har brennbar kledning skal ha klassifisert underkledning minimum K1.
- Innvendig overflate/kledning skal være In2/K1 for de 3 nederste etasjene i blokkene C1 og C2. For rømningsveger gjelder In1/K1-A.
- Dører inn til trapperom skal være B-30S.
- Alle boenheter skal ha brannsløkkingsutstyr som kan benyttes i alle rom. Alle boenheter skal ha røykvarsler(e) som plasseres slik at alarmstyrken, målt i soverom, er minst 60 db (A) når mellomliggende dører er lukket. Jfr. B.F. kap. 31:4.
- Vindu skal kunne pusses på farefri måte. Vindu over 1. etasje i bolig skal ha barnesikring, utført slik at den ikke hindrer bruk av vinduet som rømningsveg, når slik bruk er krevet, jfr. BF kap. 43:23.
- Heisene skal anmeldes særskilt.

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534



STEINKJER KOMMUNE

- Forøvrig forutsettes at plan- og bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser følges.

Merknader/orientering:

- ./.
- Vedlagt følger orientering om melding av sanitæranlegg samt skjema for tilkobling og utføring av sanitæranlegg. Skjemaet må, i utfylt stand, returneres driftsavdelingen før byggestart.

Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengere tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96.

Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk uten at midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt.

Bygningen, eller del av den, må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93.

For behandling av søknaden skal det betales et saksbehandlingsgebyr samt tilknytningsavgifter. Jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte ordreseddel nr. 3835.

- ./.
- Beløpet bes innbetalt til kassen i Steinkjer med vedlagte postgiroblankett.

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

- ./.
- Vedtaket kan påklages i medhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningslovens § 28, jfr. vedlagt orientering om klage og klagebehandling.

Saken refereres i førstkomende bygningsrådsmøte.

Med hilsen

Hallgrim Bremset
Hallgrim Bremset
byggnings- og oppmålingssjef

Ola Ystad
Ola Ystad
avd.ing.

Vedlegg.

Kopi: Driftsavd. v/Arnesen
Siv.ark. Lars Dyrhaug - KON arkitekter, Dronningens g. 66

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

A/S Steinkjer Tomteselskap
Ogndalsvegen 2
7700 STEINKJER

Vår ref.
9403352/L45/OY

Reg.nr.
95018408

Dato
07.11.95

**MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE FOR BLOKK C1 OG PUNKTHUS D3 PÅ
NEDRE SANNAN, GNR. 192, BNR. 591,597**

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted 27.10.95 hvor
Øyvin Bogfjellmo, Kjetil Troset, Hans Gran og Ola Ystad var
til stede.

Med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 (ferdigattest) og
kommunestyrets vedtak av 08.02.95 - sak 04/95 (delegasjon av
myndighet) - utstedes med dette midlertidig brukstillatelse
for ovennevnte bygg.

Med dette bekreftes at byggearbeidet er lovmessig utført i
samsvar med byggetillatelse utstedt 13.01.95.

Før endelig ferdigattest kan utstedes må Norsk Heiskontroll gi
sin anbefaling om ferdigstilling av heisen. Det mangler
viderekobling av alarmsignal. Det gis en tidsfrist til
24.11.95 med utbedring av denne mangelen. Vi ber om å bli
kontaktet så snart dette er utført.

Med hilsen

Hallgrim Bremset
Hallgrim Bremset
byggnings- og oppmålingssjef

Ola Ystad
Ola Ystad
avd.ing.

Kopi: Planstyring as, Bomvegen 13, Steinkjer

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 20.05.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	192	Bruksnr.	597	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Strandvegen 32, 7713 STEINKJER								

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

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

Plantyper med treff

☑ Kommunedelplaner

☑ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

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

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042018002		
Navn	Kommunedelplan Sentrum		
Plantype	Kommunedelplan		
Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	25.10.2018		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1473/2018001_bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	789 m ²	
	KPHensynsonenavn	2011001	
	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde	
	Delareal	789 m ²	
	BestemmelseOmrådenavn	Avlastningsområde d	
	KPBestemmelseHjemmel	byggegrenser, utbyggingsvolum og funksjonskrav	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50042011001
Navn	Sørsia bydel
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.06.2012
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1273/2011001_bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 789 m² Formål Boligbebyggelse



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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 SPØPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Strandvegen 32
7713 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Telefon: 928 92 938
E-post: anders.borgso@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