



aktiv.

Malmostrand 27D, 7790 MALM

**Malm | Nyrenovert
selveierleilighet med balkong &
garasje | Sentral beliggenhet med
fjordutsikt | Lave felleskostnader**



Eiendomsmeglerfullmektig

Hallvard Riseth Fjone

Mobil 902 39 113

E-post hallvard.riseth.fjone@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 340 000,-
Omkostn.: Kr 34 890,-
Total ink omk.: Kr 1 374 890,-
Felleskostn.: Kr 2 536,-
Selger: Magnar Olav Hustad
Gunn Annie Hustad

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
BRA-i/BRA Total 66/83 kvm
Tomtstr.: 2400.5 m²
Soverom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 707, bnr. 276
Snr. 2
Oppdragsnr.: 1708250098

Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling v/ Hallvard Fjone har gleden av å presentere Malmstrand 27D - en nyrenovert selveierleilighet på 66 kvm beliggende i 1. etasje.

Leiligheten har vært gjenstand for full renovering i perioden 2020-2023, og fremstår i dag som en helt ny leilighet. Her får man romslig soverom, lekkert kjøkken & bad, romslig stue med peis og varmepumpe, samt stor veranda. Bilen parkeres i egen garasje.

Fra leiligheten bruker man kun få minutter inn til Malm sentrum hvor man finner dagligvare og kafe.

Kvaliteter verdt å merke seg:

- Parkering i egen garasje
- Nyrenovert i 2020-2023
- Stor veranda med glassrekkverk
- God planløsning

Velkommen til en trivelig visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	26
Tilstandsrapport	29
Energiattest	47
Egenerklæring	54
Sameie info	59
Vedtekter	62
Kommunale avgifter	72
El-rapport Tensio	73
Matrikkelrapport	74
Bygningsskisser	80
Byggemeld	90
Planopplysninger	111
Reguleringsplankart	113
Tinglyst seksjonering	115
Nabolagsprofil	127
Budskjema	134

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 66 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 83 m²

TBA: 12 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 66 m² Gang, bad, bod, kjøkken, soverom og stue

BRA-e: 17 m² Garasjeplass i felles garasjeanlegg

TBA fordelt på etasje

1. etasje

12 m² Terrasse- og balkongareal

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Byggetegninger: Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Eier har oversendt tegninger av leiligheten slik den opprinnelig fremsto.

Det er tatt ned en vegg mellom vedbod og matbod, så disse rommene er nå et rom.

Rommet er renoveret, og fremstår pent, men er fortsatt tiltenkt brukt som bod, så det er ikke nødvendig å søke om bruksendring. Det opplyses om at rommet ikke tilfredsstiller kravene til rom for varig opphold da det er for lite lysinnslipp i rommet, så en søknad om bruksendring vil måtte medføre at det etableres et større vindu. Det er også etablert en balkong foran leiligheten. Eier opplyste om at den er byggesøkt og godkjent. Det opplyses om at undertegnede har ikke sett dokumentasjon på dette.

Det er en garasje i felles garasjeanlegg tilhørende leiligheten. Arealet til garasjen er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men den er ikke tatt med i den gamle arealstandard. Det er også et felles treningsrom i bygget som alle beboere står fritt til å bruke.

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

De forskjellige rom i boligen er beskrevet av takstmann etter dagens bruk av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken av rommet kan være i strid med tidligere eller

gjeldende byggeforskrifter. Benevnelsen av de enkelte rom fastsettes etter skjønn fra takstmann. Nærmere beskrivelse av arealbegrepene følger under, samt i tilstandsrapport.

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2400.5 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiertomt for eierseksjonssameiet.

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

Beliggenhet

Leilighetsbygg med flott beliggenhet i Malm sentrum. Kun få minutter unna dagligvare, kafe, skole, barnehage og idrettsanlegg. Fra eiendommen vil man ha fin utsikt mot fjorden. Flere turmuligheter i umiddelbar nærhet.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Malmen barnehage Avd Malm (1-5 år)

Skoler:

Malm skole (1-10 kl.)

Steinkjer vgs

Mære landbruksskole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Bratret, Linje 630

Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70

Fly: Namsos lufthavn

Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og PVC hovedytterdør. Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og understøttet i front av drager på søylepunkt.

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:

Pipe og ildsted:

Boligen har mursteinspipe. Pipen er fra boligens opprinnelige byggeår, mens vedovnen er fra 2023. Årstall: 1958 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Kontroll av pipen anbefales gjennomført jevnlig. For mere informasjon henvises det til rapport fra brann/feiervesen.

UNDERETASJE > BAD: Overflater Gulv:

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Vurdering av avvik:

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. 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. Det anbefales å etablere høyere vanntett sjikt ved dør for å bedre vannsikkerheten. Forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling (flisefuger sprekker og/eller fliser løsner) eller om det er stabilt

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast. Og noe gjenstående avløpsrør av støpejern. Dette gjelder nedstøpte rørføringer.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Gjenstående avløpsrør fra opprinnelig byggeår har passert halvparten av forventet brukstid. Dette er årsak til at TG-2 er satt.

Konsekvens/tiltak:

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

Elektrisk anlegg:

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)? Ja

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

Eksisterer det samsvarserklæring? Nei

Hele anlegget er nytt. Arbeidet er utført som egeninnsats med hjelp av faglært elektriker - Opplyst av eier. Det eksisterer ikke samsvarserklæring på anlegget, men det ble utført en brannforebyggende elkontroll den 29/10-2024.

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

Da det nylig er gjennomført en elkontroll anses det som unødvendig å gjennomføre en ny elkontroll så kort tid etter den forrige

Forhold som har fått TG3: Ingen forhold bemerket med TG3 i tilstandsrapporten datert 10.04.2025

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse: Egeninnsats

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Egeninnsats

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Dugnad

Arbeid utført av: Pensjonert elektrike

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Elvis elektro

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse: Det er lagt opp strøm, men det må innstaleres lader

Er det foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Beskrivelse: Utført av Landauer Nordic

Radonmåling:

År: 2015

Verdi: 86

Tilleggskommentar:

Felles trenningsrom i sokkeletasjen.

Innhold

Gang, bad, bod, kjøkken, soverom og stue

Standard

INNENDIG:

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater, fliset og skifer.

Innvendige tak har himlingsplater og malt betong.

Etasjeskiller er av betongdekke. Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Målingen er opplyst tatt i 2015. Målingene viste en årsmiddelverdi på 86 Bq/m³ i sokkeletasjen på bygget. Boligen har mursteinspipe.

Pipen er fra boligens opprinnelige byggeår, mens vedovnen er fra 2023. Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Bad:

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm. Det er plasts luk og smøremembran med dokumentert utførelse. Eier hadde bilder som viste utførelsen. Det informeres om at arbeidet er utført som egeninnsats. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga at tilliggende konstruksjoner er i mur. Det opplyses også om at rommet ikke har vært i bruk siden det ble renoveret. Det er foretatt fuktsøk i og rundt våtsoner med kapasitiv fuktmåler

uten at avvik er registrert. Det anbefales å gjennomføre en fuktkontroll etter at rommet er tatt i bruk

KJØKKEN:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Kjøleskap og oppvaskmaskin er ikke integrerte. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap er plassert på badet. Stoppekran i rørskap. Det er avløpsrør av plast. Og noe gjenstående avløpsrør av støpejern. Dette gjelder nedstøpte rørføringer. Naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom. Det er beholdt ventilerings fra opprinnelig byggeår. Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang utenfor leiligheten. Skjult installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarsler montert.

Innbo og løsøre

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.

Moderniseringer og påkostninger

Hele leiligheten ble pusset opp i perioden 2020 til 2023 og det har ikke bodd noen i leiligheten etter det. Oppussingen er i all hovedsak utført som egeninnsats. Elvis elektro har vært og utført en brannforebyggende elkontroll etter at oppussingen ble ferdigstilt.

Parkering

Garasje plass i felles garasjeanlegg

Forsikringsselskap

Gjensidige forsikring

Polisenummer

82816954

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

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

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg- / fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i handelen for disse.

Energikarakter

G

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 340 000

Kommunale avgifter

Kr 10 625

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt. 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 360 256

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 441 023

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», 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

71/794

Felleskostnader inkluderer

Vedlikehold, forsikringer, administrasjon, skatter og offentlige avgifter mn.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 536

Kommentar fellesgjeld

Ikke oppgitt noe fellesgjeld fra sameiet. Sameiets fellesformue er 427 825,-

Sameiet

Sameienavn

Sameie Strandveien 27

Organisasjonsnummer

916660804

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt iht. sameiets vedtekter

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 707, bruksnummer 276, seksjonsnummer 2 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:

5006/707/276/2:

11.06.1993 - Dokumentnr: 3306 - Sameieavtale

22.09.2000 - Dokumentnr: 4485 - Rettigheter iflg. skjøte

Pliktig medlemskap i velforening m.v.

07.04.2025 - Dokumentnr: 394189 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS. Org.nr: 993 609 145. Elektronisk innsendt

15.03.1993 - Dokumentnr: 1580 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 71/794

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk.

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/borettslaget. Innvendig røropplegg driftes av seksjonseier/andelseier.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 50391724001

Navn Arealdel kommuneplan, Verran

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 24.02.2011

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1742/>

Planbeskrivelse_endelig.pdf

Delarealer Delareal 2 400 m

Arealbruk: Byggeområde,Nåværende

Delareal 2 400 m

KPREstriksjonerOmråde som er unntatt fra rettsvirkning

Kommuneplaner under arbeid:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2024003

Navn Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)

Status Planforslag

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 50391956001

Navn Malm sentrum (endring)

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikraftttredelse 16.11.1956

Bestemmelser - https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/2169/50391956001_Best.pdf

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Sameiets styret skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold

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 til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

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

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 340 000 (Prisantydning)

Omkostninger

33 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

34 890 (Omkostninger totalt)

46 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

49 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 374 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 386 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 389 590 (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 34 890

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. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

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

- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 4 457 Kommunale opplysninger
- 16 500 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 1 875 Vederlag overtakelse
- 1 875 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 000 Utlegg fotograf
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 74 882

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

Hallvard Riseth Fjone
Eiendomsmeglerfullmektig
hallvard.riseth.fjone@aktiv.no
Tlf: 902 39 113

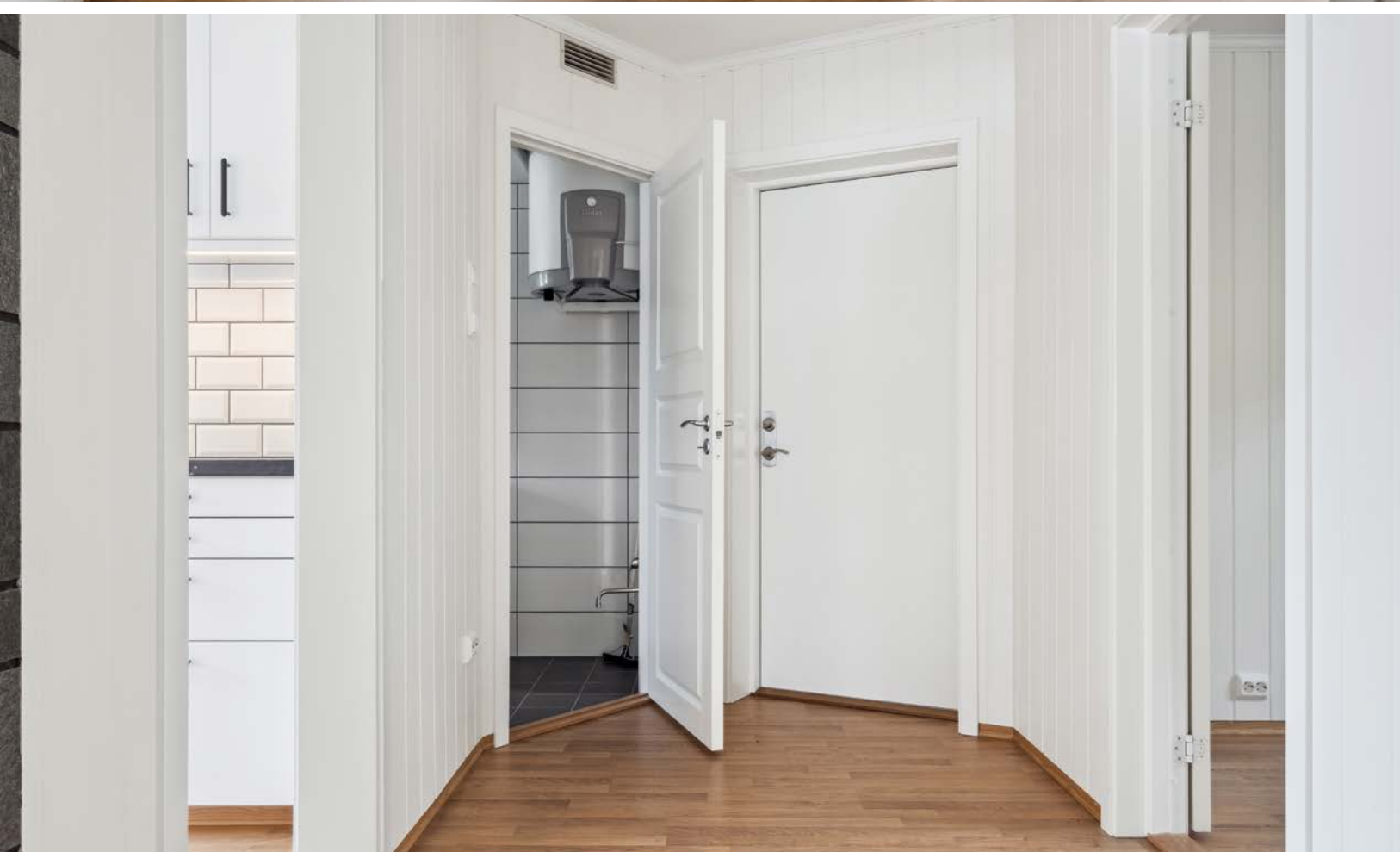
Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

07.01.2026





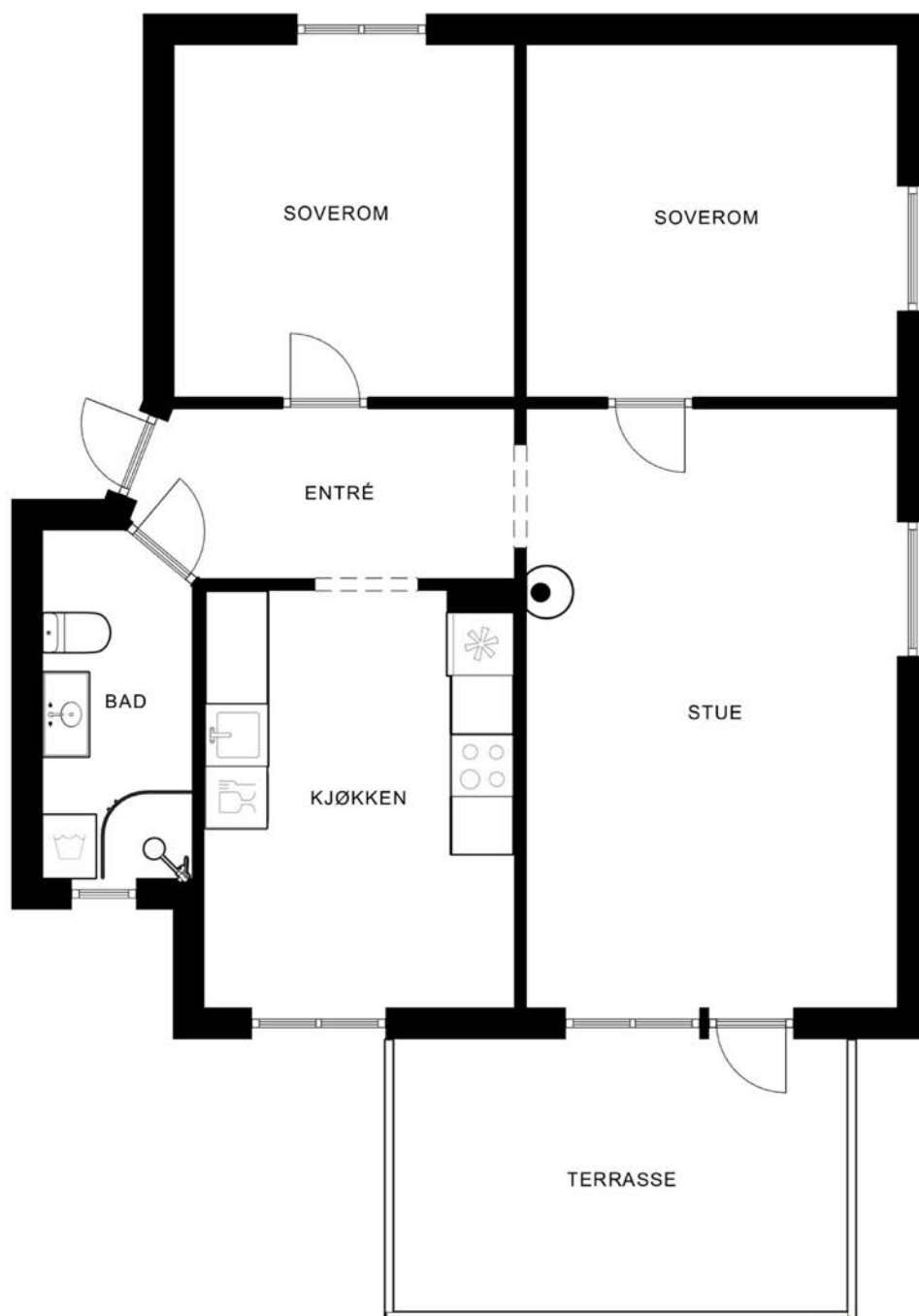








Plantegning



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

EFXIT

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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Malmostrand 27 D, 7790 MALM

 STEINKJER kommune

 gnr. 707, bnr. 276, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 66 m²



Befaringsdato: 10.04.2025

Rapportdato: 07.05.2025

Oppdragsnr.: 21983-1060

Referansenummer: TK7467

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Kjetil Troset

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Kjetil Troset
Uavhengig Takstingeniør
kjetil.troset@norconsult.com
909 88 321

Medansvarlig

Tommy Berg
Uavhengig Takstingeniør
tommy.berg@norconsult.com
413 01 188



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Nylig renovert leilighet i god stand.
Se rapportens enkeltpunkter for nærmere informasjon.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2023

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og PVC hovedytterdør.
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og understøttet i front av drager på søylepunkt.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater, fliset og skifer. Innvendige tak har himlingsplater og malt betong.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Målingen er opplyst tatt i 2015.
Målingene viste en årsmiddelverdi på 86 Bq/m³ i sokkeletasjen på bygget.
Boligen har mursteinspipe.
Pipen er fra boligens opprinnelige byggeår, mens vedovnen er fra 2023.
Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod.
Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Eier hadde bilder som viste utførelsen. Det informeres om at arbeidet er utført som egeninnsats.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga at tiliggende konstruksjoner er i mur. Det opplyses også om at rommet ikke har vært i bruk siden det ble renovert.
Det er foretatt fuktsøk i og rundt våtsoner med kapasitiv fuktmåler uten at avvik er registrert.
Det anbefales å gjennomføre en fuktkontroll etter at rommet er tatt i bruk.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt.
Kjøleskap og oppvaskmaskin er ikke integrerte.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

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

Rørskap er plassert på badet. Stoppekran i rørskap.
Det er avløpsrør av plast.
Og noe gjenstående avløpsrør av støpejern. Dette gjelder nedstøpte rørføringer.
Naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom.
Det er beholdt ventiler fra opprinnelig byggeår.
Det er etablert en luft til luft varmepumpe.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringskap med automatsikringer plassert på gang utenfor leiligheten.
Skjult installasjon.
Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarsler montert.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

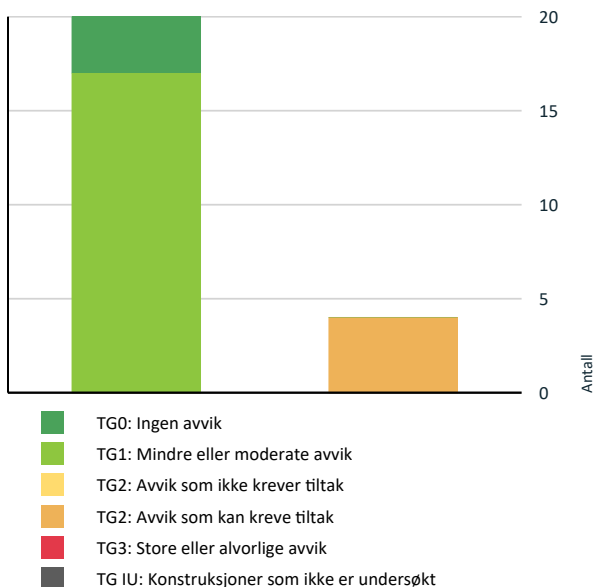
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Eier har oversendt tegninger av leiligheten slik den opprinnelig fremsto. Det er tatt ned en vegg mellom vedbod og matbod, så disse rommene er nå et rom. Rommet er renovert, og fremstår pent, men er fortsatt tiltenkt brukt som bod, så det er ikke nødvendig å søke om bruksendring. Det opplyses om at rommet ikke tilfredsstiller kravene til rom for varig opphold da det er for lite lysinnslipp i rommet, så en søknad om bruksendring vil måtte medføre at det etableres et større vindu.
Det er også etablert en balkong foran leiligheten. Eier opplyste om at den er byggesøkt og godkjent. Det opplyses om at undertegnede har ikke sett dokumentasjon på dette.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Gjenstående avløpsrør fra opprinnelig byggeår har passert halvparten av forventet brukstid. Dette er årsak til at TG-2 er satt.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang utenfor leiligheten.
Skjult installasjon.



Våtrom > Underetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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.

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/fullektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befæringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
2023

Kommentar

Leiligheten ble totalrenovert i 2023, og byggeår er derfor satt til det året. Det informeres om at eier opplyste om at selve bygget er fra 1958.

Anvendelse

Boligformål

Standard

Normal standard.

Vedlikehold

Leiligheten er nyoppusset. Det opplyses om at dette i all hovedsak er utført som egeninnsats.

Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Hele leiligheten ble pusset opp i perioden 2020 til 2023 og det har ikke bodd noen i leiligheten etter det. Oppussingen er i all hovedsak utført som egeninnsats. Elvis elektro har vært og utført en brannforebyggende elkontroll etter at oppussingen ble ferdigstilt.
------	---------------	--

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og PVC hovedytterdør.

Årstall: 2021

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en balkong i impregneret trevirke. Balkongen er opphengt på husveggen og understøttet i front av drager på søylepunkt.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater, fliset og skifer. Innvendige tak har himlingsplater og malt betong.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

Årstall: 1958

Kilde: Eier

TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier. Målingen er opplyst tatt i 2015. Målingene viste en årsmiddelverdi på 86 Bq/m³ i sokkeletasjen på bygget.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.
Pipen er fra boligens opprinnelige byggeår, mens vedovnen er fra 2023.

Årstall: 1958

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Kontroll av pipen anbefales gjennomført jevnlig.

For mere informasjon henvises det til rapport fra brann/feirvesen.

TG 1 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har parkett. Veggene har plater. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Bod. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 16.



TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- 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.

Det anbefales å etablere høyere vannnett sjikt ved dør for å bedre vannsikkerheten.

Forholdet med bom i flis anbefales overvåket over tid for å se om det er under utvikling (flisefuger sprekker og/eller fliser løsner) eller om det er stabilt.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse. Eier hadde bilder som viste utførelsen. Det informeres om at arbeidet er utført som egeninnsats.



UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga at tilliggende konstruksjoner er i mur. Det opplyses også om at rommet ikke har vært i bruk siden det ble renovert.

Det er foretatt fuktsøk i og rundt våtsoner med kapasitiv fuktmåler uten at avvik er registrert.

Det anbefales å gjennomføre en fuktkontroll etter at rommet er tatt i bruk.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og komfyrvakt. Kjøleskap og oppvaskmaskin er ikke integrerte.

UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap er plassert på badet. Stoppekran i rørskap.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Og noe gjenstående avløpsrør av støpejern. Dette gjelder nedstøpte rørføringer.

Vurdering av avvik:

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

Gjenstående avløpsrør fra opprinnelig byggeår har passert halvparten av forventet brukstid. Dette er årsak til at TG-2 er satt.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med periodisk avtrekk fra kjøkken og bad/vaskerom. Det er beholdt ventilering fra opprinnelig byggeår.

TG 1 Varmesentral

Det er etablert en luft til luft varmepumpe. Varmepumpen fungerte ikke som tiltenkt på befaringsdagen, men eier har informert om at den er i orden nå.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang utenfor leiligheten.
Skjult installasjon.

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

Spørsmål til eier

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Hele anlegget er nytt. Arbeidet er utført som egeninnsats med hjelp av faglært elektriker - Opplyst av eier.
Det eksisterer ikke samsvarserklæring på anlegget, men det ble utført en brannforebyggende elkontroll den 29/10-2024.

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Da det nylig er gjennomført en elkontroll anses det som unødvendig å gjennomføre en ny elkontroll så kort tid etter den forrige.



Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarsler montert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

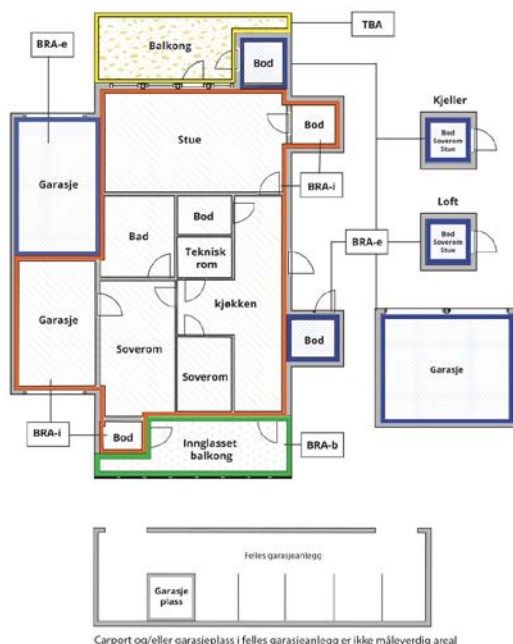
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

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)		
Underetasje	66	17		83	12
SUM	66	17			12
SUM BRA	83				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Gang, Bad, Bod, Kjøkken, Soverom, Stue	Garasje plass i felles garasjeanlegg	

Kommentar

Det er en garasje i felles garasjeanlegg tilhørende leiligheten. Arealet til garasjen er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men den er ikke tatt med i den gamle arealstandard.

Det er også et felles treningsrom i bygget som alle beboere står fritt til å bruke.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Eier har oversendt tegninger av leiligheten slik den opprinnelig fremsto. Det er tatt ned en vegg mellom vedbod og matbod, så disse rommene er nå et rom. Rommet er renoveret, og fremstår pent, men er fortsatt tiltenkt brukt som bod, så det er ikke nødvendig å søke om bruksendring. Det opplyses om at rommet ikke tilfredsstiller kravene til rom for varig opphold da det er for lite lysinnslipp i rommet, så en søknad om bruksendring vil måtte medføre at det etableres et større vindu. Det er også etablert en balkong foran leiligheten. Eier opplyste om at den er byggesøkt og godkjent. Det opplyses om at undertegnede har ikke sett dokumentasjon på dette.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Leiligheten ble totalrenoveret i 2023. Mye er utført som egeninnsats, men det er også opplyst at det er utført arbeid av håndverkere.

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	55	11

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Det er en garasje i felles garasjeanlegg tilhørende leiligheten. Arealet til garasjen er tatt med som BRA-e i ny arealstandard, men den er ikke tatt med i den gamle arealstandard.
Det er også et felles treningsrom i bygget som alle beboere står fritt til å bruke.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.4.2025	Tommy Berg	Takstingeniør
	Magnar Olav Hustad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	707	276		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Malmöstrand 27 D

Hjemmelshaver

Hustad Gunn Annie, Hustad Magnar Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger like utenfor Malm sentrum. Det er ca 25 km til Steinkjer sentrum. Det er nærbutikk og skole i gangavstand fra boligen.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Om den korte stikkveien fra hovedvei frem til boligen er privat eller offentlig er ukjent.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Boligen ligger i relativt skrånende terreng.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
30 000	2000	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede har ikke mottatt egenerklæringen.	Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	10.04.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TK7467>

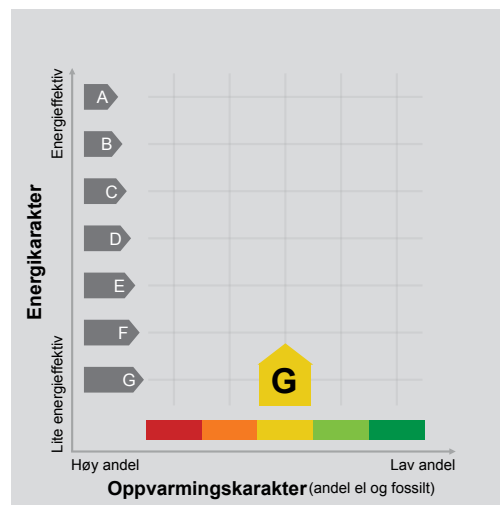
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Malmöstrand 27D
Postnummer	7790
Sted	MALM
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	707
Bruksnummer	276
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186144422
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-105294
Dato	10.04.2025



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

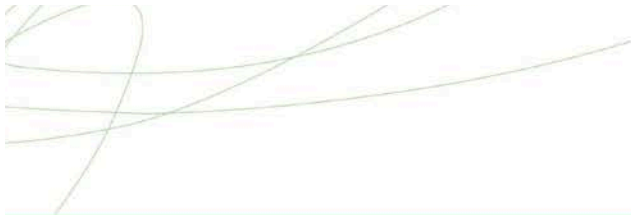
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

- **Tiltak utendørs**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima 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 1958
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 66
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

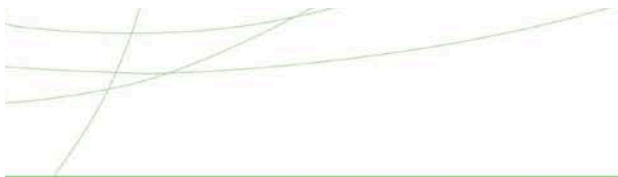
Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). *Plikten til 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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 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: 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 7: 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 8: 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 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: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 17: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindspærre etableres på kald side.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 21: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 24: 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.

Tiltak 25: 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.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250098	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Gunn Annie Hustad	Magnar Olav Hustad
Gateadresse	
Malmostrand 27D	
Poststed	Postnr
MALM	7790
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	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	25
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708250098

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

Egeninnsats

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egeninnsats

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

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Egeninnsats

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Dugnad

Arbeid utført av

Pensjonert elektriker

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

Elvis elektro

Filer

[Faktura 15657.pdf](#)

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er lagt opp strøm, men det må innstalleres lader

Document reference: 1708250098

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Utført av Landauer Nordic

21.1 Radonmåling

År

2015

Verdi

86

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 skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Feles treningsrom i sokkeetasje.

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: 1708250098

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunn Annie Hustad	3672b13a40d1d63a4693213 bebac8cc01f698469	07.05.2025 20:56:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Magnar Olav Hustad	88891b1bc2e33f8cf041840 8ade2527099838124	07.05.2025 20:22:59 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708250098

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

Sameie Strandveien 27
Malmstrand 27 B
7790 Malm

Vår referanse: 1708250098	Vår saksbehandler: Susanne Jæger Kongensøy	Telefon: 413 49 425	Vår dato: 29.04.2025
------------------------------	--	------------------------	-------------------------

Megleropplysninger på Malmstrand 27D - gnr. 707, bnr. 276, snr. 2 (Ideell andel 1/1) i Steinkjer kommune

Vårt firma har for salg ovennevnte eiendom tilhørende:

Navn	Adresse	Fødselsdato
Magnar Olav Hustad	Kjerkreitvegen 43, 7790 Malm	19.01.1947
Gunn Annie Hustad	Kjerkreitvegen 43, 7790 Malm	12.06.1948

Under henvisning til eiendomsmeglingsloven § 6-7, ber vi om følgende opplysninger:

Navn på				
Styreleder	Navn	Tlf.	E-post.	
Informasjon om eiendommen				
Sameiets eiendommer:	Gnr.	Bnr.	Snr.	Kommune
Sameiets org.nr:			Tomten er ☐ eiet ☐ festet	
Navn på bortfester:			Festekontrakten utløper:	
Har sameiet mottatt nabovarsel?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvem har sendt varselet?	
Foreligger det ferdigattest?	☐ Ja ☐ Nei		Følger det særskilte forpliktelser med denne seksjonen?	☐ Ja ☐ Nei
Forsikring for sameiet	Forsikringsselskap og polisenr.			
Har sameiet hussoppforsikring?	☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, oppgi forsikringsselskap og polisenr.	

Parkering og garasje					
Medfølger det p-/garasjeplass?		☐ Ja ☐ Nei		Plassens nummer:	
Hvordan blir kjøper eier av plassen?					
Er det mulig for el-bil lading i sameiet?		☐ Ja ☐ Nei		Evt. ekstra kostnad:	Beløp kr
Dyrehold					
Er dyrehold tillatt?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvordan praktiseres dyreholdet?	
Fremleie/godkjennelse					
Er fremleie tillatt?		☐ Ja ☐ Nei		Evt. vilkår for fremleie?	
Kreves styregodkjenning av ny eier?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor skal søknaden sendes?	
Lån, andel fellesgjeld og formue					
Sameiets långiver(e):		Saldo:	Nedbet. dato:	Rentesats:	Avdrag:
1					
2					
Betaler sameiet avdrag på fellesgjelden?			☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja, hvor mye gjenstår av nedbetalingstiden?
Hvis nei, når begynner det å løpe avdrag?			Hvis nei, hva blir de månedlige felleskostnadene etter avdragsfri periode?		
Hva er seksjonens andel fellesgjeld?			Kr		
Har sameiet formue?		☐ Ja ☐ Nei		Hvis ja: Hva er total formue?	Seksjonens andel formue?
				Kr	Kr
Fellesutgifter og andre kostnader					
Fellesutgifter pr. mnd.		Kr	Er det restanse?		☐ Ja ☐ Nei
		Hvis ja, restanse kr			
Forfallsdato:		Fellesutgiftene inkluderer:			
Avregnes fellesutg.?		☐ Ja ☐ Nei		Er det planlagt endringer av fellesutg.?	
				☐ Ja ☐ Nei	
Hvis ja, ny fellesutgift:		kr	Når trer eventuell endring i kraft?		Dato
Poster til skattemeldingen					
Seksjonens renteinntekter kr:				Seksjonens renteutgifter kr:	

Gebyr			
Tas det et gebyr for eierskiftet?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Tas det et gebyr for opplysningene?	☐ Ja ☐ Nei	Hvis ja, kr	Kontonummer for betaling:
Eventuelle andre gebyrer:	Beskrivelse:	kr	Kontonummer for betaling:
Andre viktige opplysninger av interesse for ny eier			
Skriv her:			

For Sameie Strandveien 27

Sted, dato

Signatur

I tillegg ber vi om å få tilsendt:

- Kopi av siste års regnskap/budsjett/årsberetning
- Kopi av siste innkalling og referat fra siste årsmøte/generalforsamling
- Kopi av vedtekter/husordensregler
- Kopi av nedbetalingsplanen for sameiets lån
- Kopi av styrevedtak som kan være av interesse for interessenter/ny eier

Opplysningene bes returnert til vårt kontor snarest mulig, gjerne på e-post susanne.kongensoy@aktiv.no.

På forhånd takk!

Vennlig hilsen
for Aktiv Eiendomsmegling Rørvik

Susanne Jæger Kongensøy
Medhjelper
susanne.kongensoy@aktiv.no

Vedtekter for Sameie Strandveien 27

Vedtatt i sameier møte den 25.02.2016
i medhold av lov om eierseksjoner 23.05.1997 nr. 31

1. Navn

Sameiets navn er 'Sameie Strandveien 27' og har gårdsnr.7 og bruksnr. 276 i Verran Kommune.
Tinglyst 15.03.1993.

2. Organisering av sameiet, råderett

2.1 Sameiet består av 10 eierseksjoner som tomten og bebyggelse er oppdelt i.

Seksjon nr. 1	36 m ²
Seksjon nr. 2	56 m ²
Seksjon nr. 3	70 m ²
Seksjon nr. 4	70 m ²
Seksjon nr. 5	70 m ²
Seksjon nr. 6	70 m ²
Seksjon nr. 7	70 m ²
Seksjon nr. 8	70 m ²
Seksjon nr. 9	70 m ²
Seksjon nr. 10	70 m ²

Seksjon nr. 1 eies av alle sameiere sammen.

Alle seksjoner eier en egen bod på loftet og 8 av seksjonene eier 2 boder hver i kjelleren. Seksjon nr. 2 har en bod i sammenheng med leiligheta. 9 av seksjonene eier hver en garasje i rekke. Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av seksjoner med enerett til bruk, er fellesareal.

2.2 Bruken av bruksenheten og fellesareal.

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og har rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Fellesarealene må ikke brukes på en måte slik at det forhindrer de øvrige sameierne å bruke dem.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet kan vedta, og endre, husordensreglene med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

Den enkelte sameier kan ikke eie mer enn en leilighet i boligsameie.

3. Felleskostnader

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikehold, forsikringer, administrasjon, skatter og offentlige avgifter mv.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditorene gjør gjeldende krav mot de enkelte sameierne for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for forskuddsvis innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene for seksjonseierne. Forskuddsbeløpet skal også dekke avsetning til fremtidig vedlikehold når det er forutsatt slik avsetning i det vedtatte budsjettet.

Felleskostnadene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk, eller annet gyldig vedtas med tilslutning fra de sameiere det gjelder. Overfor tredjemann er sameierne proratarisk ansvarlig etter sameiebrøkene.

4. Vedlikehold

Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredsstillende vedlikehold av eiendommen. Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten. Sameier har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten og hele bygningskroppen påhviler sameierne i fellesskap (sameiet).

5. Lovbestemt panterett

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

6. Sameiermøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april, med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Saker som seksjonseiere ønsker behandlet i årsmøtet skal meldes skriftlig til styret innen 15.mars.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

I sameiermøtet har alle sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Med unntak av de tilfeller hvor eierseksjonsloven bestemmer noe annet, treffes alle beslutninger i sameiermøtet med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

7. Styret

Sameiet skal ha et styre bestående av fire medlemmer. Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrets leder velges særskilt.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen om ikke annet fastsettes i vedtektene.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Styret skal føre protokoll over sine handlinger.

8. Habilitetsregler for sameiermøte og styre

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærstående ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven §26 eller §27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9. Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10. Sameiers erstatningsansvar

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsonhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsonhet og dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvar er en følge av sameierforholdet, kan sameiets legalpant etter eierseksjonsloven §25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11. Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven §26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet inne en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

12. Fravikelse

Medfører sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner §27.

13. Mindretallsvern

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse ~~sax~~ ~~ei~~ere eller andre en urimelig fordel på urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14. Forretningsfører

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

16. Endringer i vedtektene

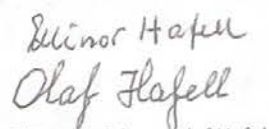
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17. Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27.mai 1997 nr. 31.

Vedtekter av 25.02.2016 vedtatt.

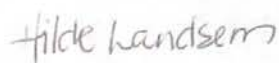

Magnar Hustad


Ellinor Hafel og Olaf Hafel

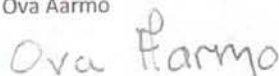

Maj Sandseter


Mary Grønbeck

Hilde Landsem



Ova Aarmo



GS Eiendom



Knut Fredheim Jør. KF.


Tore Kristiansen


060416

Tilllegg til vedtekter

18. utleie - salg

Ved utleie. salg av leilighet skal det utlyses internt i blokka minst 14 dager før offentlig utlysning. Sameierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge sameiets vedtekter og ordensregler.

Eventuell leietaker skal godkjennes av sameiet og sameieren plikter å opplyse styret om leietakerens navn.

Hilde Landsem

Tore Kristiansen

Geir O. Sagen

Ove f. Harnag

Hagnar Huse

Mary Grønbeck

Ellenor Huse

Olaf Huse

Maj Sandseter

for Knut Frøheim / Mary Grønbeck

Vedtatt på årsmøte 060416

Nytt styre består av:

leder Mary Grønbeck

kasserer / sekretar

Hilde Landsem

styremedlem Tore Kristiansen og

Geir Ove Sagen.

Husodensregler for Strandveien sameie.

1. Det påligger beboerne, leieboerne og formann i felleskap, og sørge for at så vel fellesrom og området rundt boligen til enhver tid er velstelt og ordentlig.
1. Beboerne og leieboerne plikter å ta tilbørlig hensyn til hverandre ved ikke å sjenere med unødig støy og larm.
2. Innbo, sparker, sykler og vogner må ikke hensettes i oppgangene, rullator kan om nødvendig settes i oppgangene. Hver eier av disse tingene er forpliktet til å holde rent og i orden i boden.
- 3.1 Sameierne må skifte lyspærer i kjellerbodene og oppgangene. Lyspærer finnes i sameiets bod i kjelleren
- 3.2 Røyking og bruk av åpen flamme i kjelleren og oppgangene er forbudt.
- 3.3 Alle rom skal holdes såpass oppvarmet at vann i ledninger ikke kan fryse. Samt alle plikter å gjøre seg kjent med hvor leilighetens hovedstoppekran er.
4. Ved maling av yttervegger og vinduskarmer må det ikke benyttes annen maling enn den som er vedtatt og får utlevert av sameiets styre.
5. Støyende arbeid som snekring er ikke tillatt på søndager.
- 6.2. Det skal være ro i blokka mellom kl 2300 om kvelden til kl. 0700 neste morgen. Si fra hvis noe spesielt skal skje.
 2. Risting av matter og tepper fra altaner og vinduer er ikke tillatt om det er til sjenanse for andre beboere.
 3. Trappevasken går på omgang mellom beboerne og leieboerne. Se egen plan. Alle tar ansvar for å rydde snøen ved inngangspartiet og ved søppelhuset.
 4. Beboerne og leieboerne forplikter seg til å unngå at røyk siver ut i fellesareal.
10. Husdyr er ikke tillatt.
11. Trimrom i kjelleren kan brukes av alle beboerne, de som bruker rommet må påse at det holdes rent og ryddig.
12. Ytterdør i spark/sysselbod skal være låst.
13. Hver enkelt sameier er ansvarlig for at bestemmelsene i ordensreglene blir fulgt.

Leiligheten og omliggende områder må ikke brukes slik at de sjenerer andre.

Ordensreglene inneholder ikke bare plikter, de skal også sikre sameierne orden, ro og hygiene i hjemmene.

Garasje og bilhold:

1.Kjøring og parkering utenfor blokka begrenses til kortvarig, nødvendig av- og påstigning.

Sameierne anmodes om å parkere i garasjene.

Utvendige parkeringsplasser er bergnet for gjester.

2.Ikke kjørbare eller uregistrerte biler skal ikke henses på sameiets område.

3.Ved installasjon av lader til el-bil i garasjene, må eier få en autorisert elektriker til å legge opp egen kurs for strømmen og betale for dette selv.

4.Strømforbruket går fra fellesutgifter og skal begrenses til renhold av bilene. Ved ønske om bruk utover det normale må bruker montere egen strømmåler.

Ta hensyn til naboene, du bor i blokk.

Styret, april 2016.

REFERAT FRA ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIE STRANDVEIEN 27

Tid:	20.03.25 kl. 18.00	Sted:	hos Mary i Strandveien 27B
Til stede:	Mary Grønbeck, Magnar Hustad, Per Ole Berntzen, Sonja Lorentzen, Kristin Skatland, Mathilde Kopperud og Tonje M. Landsem		
Referent:	Tonje M. Landsem		

Saks- nr.	Innhold
1	Årsregnskap 2024. Regnskapet legges frem og gjennomgås i møtet. Vedtak: Regnskapet godkjennes.
2	Budsjett 2025. Budsjetten fremlegges og gjennomgås i møtet. Vedtak: Budsjettet for 2025 godkjennes.
3	Valg av medlemmer til styret. 3 styremedlemmer velges for 2 år: 1 formann, 1 styremedlem og 1 sekretær. Vedtak: Formann: Kristin Skatland Styremedlem: Sonja Lorentzen Sekretær: Tonje M. Landsem
4	Hovedvannledning. Mary informerer om sak. - Vannlekkasje på hovedvannledning i oppgang B. Vedtak: Blokka dekker egenandel på vannlekkasjen.
5	Eventuelt Forsikring: Nåværende forsikring er i Gjensidige. Kommet tilbud fra Sparebank 1 på forsikring. Vedtak: Mary tar kontakt med Gjensidige for å undersøke om de kan konkurrere med Sparebank 1.

Adresse:
c/o Mary Grønbeck
Strandveien 27 B
7790 Malm

Org.nr.:
916 660 804

Sameiet Strandveien 27

Total 2024

	Utbetalinger	Innbetalinger
Husleie		318 432,00
Strøm fellesrom	11 505,32	2 400,00
Komm.avg.	31 753,17	
Renter		9 556,00
Fellesrom		2 100,00
Fiber	61 632,00	
Diverse (spesifisert på eget ark)	103790,66	5874,00
Sum	208 681,15	338 362,00
Netto resultat		129 680,85

	Saldo 01.01.	Saldo pr.dags dato	Endring
Brukskonto	29753,78	88 676,63	58 922,85
Sparekonto	357067,12	427 825,12	70 758,00
			129 680,85

12/2-25

Regnskap OK.

Tor J. H. H.

BUDSJETT FOR SAMEIET STRANDVEGEN 2025

UTGIFTER

Strøm	15 000,00
Kommunale avgifter	33 000,00
Vedlikehold	20 000,00
Forsikring	65 000,00
Regnskapsføring	7 600,00
Godtgjørelse formann	3 000,00
NTE fiber	65 000,00
Plenklipping/hagearbeid	10 000,00
Brøyting og strøing	15 000,00

SUM	<u>233 600,00</u>
-----	-------------------

INNETEKTER

Husleieinntekter	318 432,00
Fellesutgifter strøm - inntekter	2 400,00

SUM	<u>320 832,00</u>
-----	-------------------

Netto resultat	<u><u>87 232,00</u></u>
----------------	-------------------------



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 707

Bnr: 276

Snr: 2

Adresse: Malmostrand 27 D

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
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.	2 980,00		
	Kr.			
SUM eks. mva.	Kr.	5 968,00		
25% mva.	Kr.	1 492,00		
SUM inkl. mva.		7 460,00		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	3 175,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år	Kr.	10 635,00		

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 0 m3

Totalt utfakt. forskudd 2025: 0 m3

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	707	Bruksnr:	276	Festenr:	0	Seksjonsnr:	2
Adresse:	Malmostrand 27D, 7790 MALM						
Dato:	28.04.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	10.03.2014	
Merknader:		

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 707, Bruksnr 276, Seksjonsnr 2 **Kommune:** 5006 Steinkjer

Adresse:

Veiadresse: Malmostrand 27 D, gatenr 1470
(fra bruksenhet) 7790 Malm
Oppdatert: 28.09.2019

Grunnkrets: 806 Malmo
Valgkrets: 11 Malm
Kirkesogn: 9150801 Verran
Tettsted: 7071 Malm

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	15.03.1993	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	71/794
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 400,5 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	5006/707/276	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	5006/707/276/0/1	0,0
			Mottaker	5006/707/276/0/2	0,0
			Mottaker	5006/707/276/0/3	0,0
			Mottaker	5006/707/276/0/4	0,0
			Mottaker	5006/707/276/0/5	0,0
			Mottaker	5006/707/276/0/6	0,0
			Mottaker	5006/707/276/0/7	0,0
			Mottaker	5006/707/276/0/8	0,0
			Mottaker	5006/707/276/0/9	0,0
			Mottaker	5006/707/276/0/10	0,0
Omnummerering	Forretning:	01.01.2018	Mottaker	5006/707/276	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2018	Mottaker	5006/707/276/0/1	0,0
			Mottaker	5006/707/276/0/2	0,0
			Mottaker	5006/707/276/0/3	0,0
			Mottaker	5006/707/276/0/4	0,0
			Mottaker	5006/707/276/0/5	0,0
			Mottaker	5006/707/276/0/6	0,0
			Mottaker	5006/707/276/0/7	0,0
			Mottaker	5006/707/276/0/8	0,0
			Mottaker	5006/707/276/0/9	0,0
			Mottaker	5006/707/276/0/10	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. (Kilde: Massivregistrering)****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Malmostrand 27 D	Bolig		Kjøkken			

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:		
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	1 064,0	Igangset.till.:		
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:		
Oppvarming:		BRA totalt:	1 064,0	Midl. brukstil.:		
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt i bruk (GAB):		
Vannforsyning:				Antall boliger:		10
Bygningsnr:	186144422			Antall etasjer:		4

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
U01	2		304,0		304,0				
H01	4		312,0		312,0				
H02	4		312,0		312,0				
H03			136,0		136,0				

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)

- | | |
|--------------------|--------------|
| 10 cm eller mindre | 201 – 500 cm |
| 11 – 30 cm. | Over 500 cm |
| 31 – 200 cm | Ikke angitt |

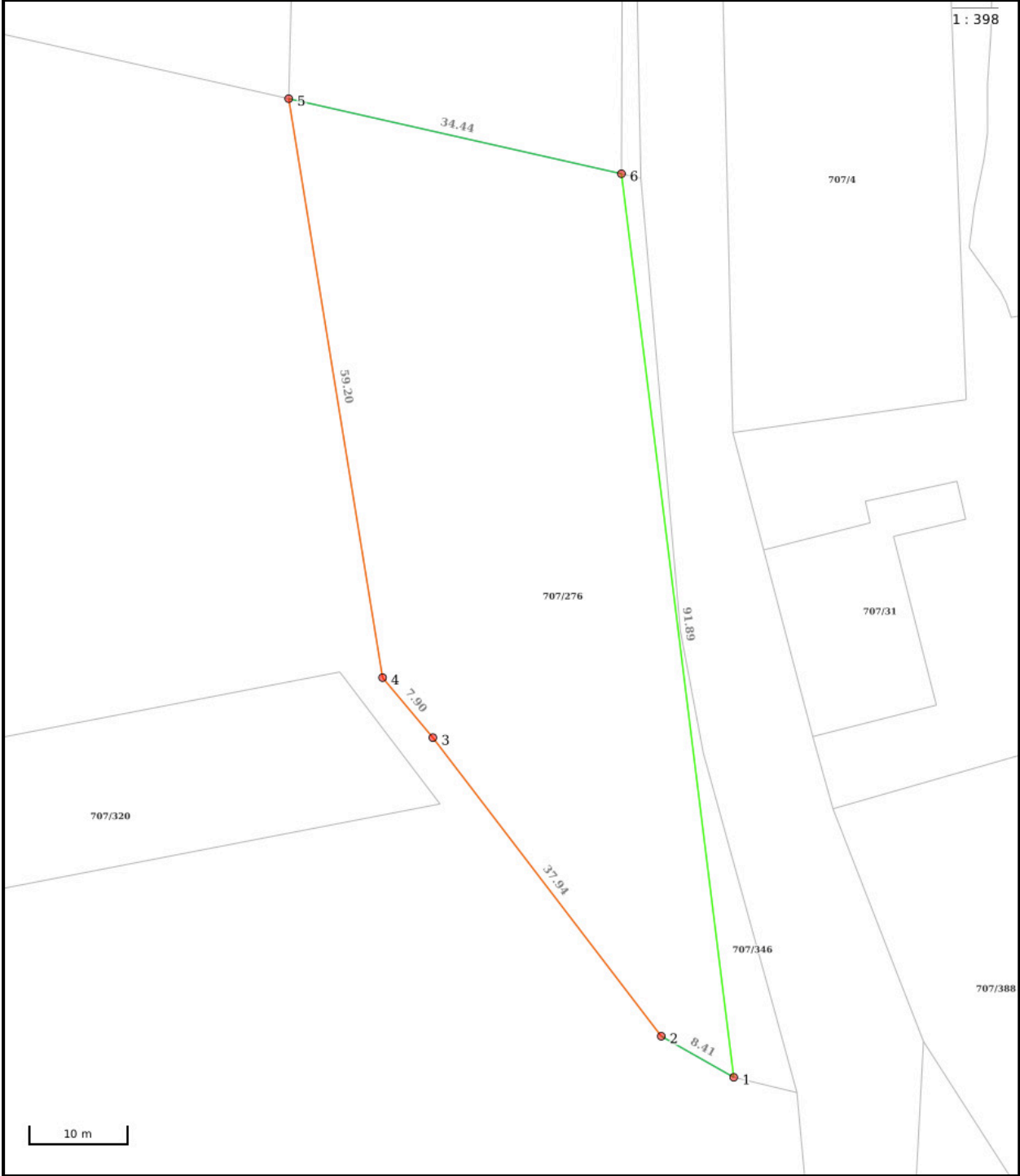
Hjelpelinjer

- | | |
|------------|--------------------------|
| — Vannkant | Fiktiv / Teigdeler |
| — Veikant | Punktfeste |

Symboler

- | |
|--|
| ○ Bygningspunkt |
| △ Sefrak kulturminne |
| <small>se ambita.com/sefrak for fargeforklaring</small> |

Teig 1 (Hovedteig) felles tomt



Nøyaktighet (standardavvik)	
10 cm eller mindre	201 – 500 cm
11 – 30 cm.	Over 500 cm
31 – 200 cm	Ikke angitt

Hjelpelinjer	
— Vannkant	 Fiktiv / Teigdeler
— Veikant	 Punktfeste

Symboler
○ Bygningspunkt
△ Sefrak kulturminne
se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Areal og koordinater**Areal:** 2 400,50m²**Arealmerknad:****Koordinatsystem:** EUREF89 UTM sone 32**Ytre avgrensing**

Punkt	Nord	Øst	Lengde ¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	7 106 671,69	608 312,93	8,41m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	7 106 675,13	608 305,26	37,94m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
3	7 106 702,96	608 279,47	7,90m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
4	7 106 708,51	608 273,85	59,20m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
5	7 106 765,79	608 258,91	34,44m	Terrengmålt	11		Ikke spesifisert	Nei	Umerket
6	7 106 761,41	608 293,07	91,89m	GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10		Jord	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

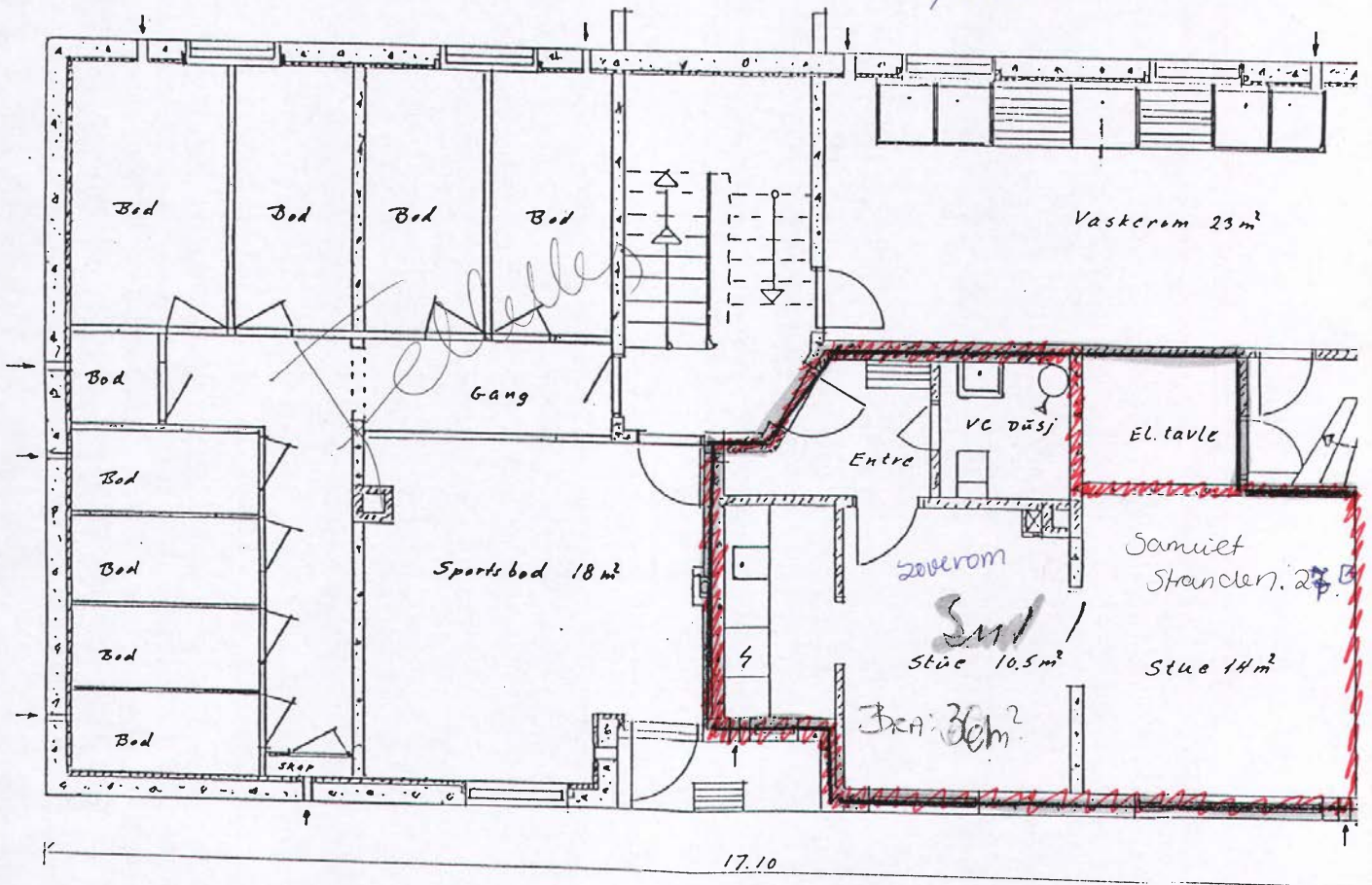
⁽¹⁾ Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.**Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:**

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Kjellerplan

7/276

Kjel

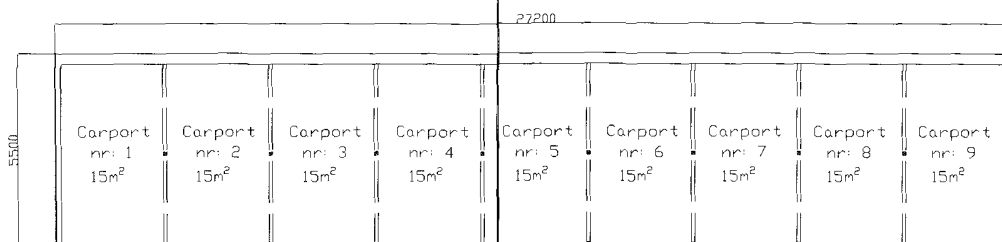


Tegningssett av 20 borten i rekke

Byggested Main

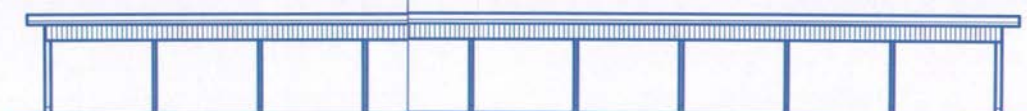
27,2 meter x 5,5 meter

E-3



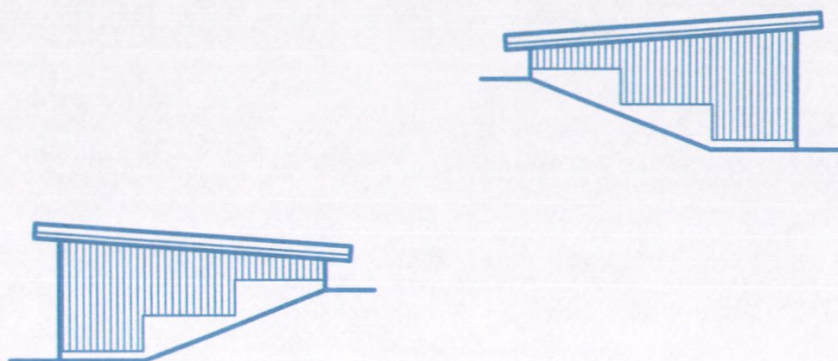
Innhold	Byggherre:	Målestokk
Plantegning	Sameiet Strandvegen 27	1:100
carporter	Postadresse	Dato
Revidert	Byggeplass	Signatur
14.02.12	Kommune	Regnr
	Verran	003-001

E-1



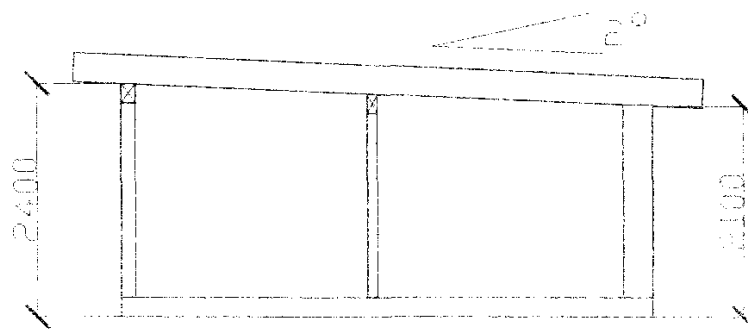
Innhold:	Byggherre:	Målestokk:
Fasade	Sameiet Strandvegen 27	1:100
1 og 3	Postadresse:	Dato:
		09.02.12
	Byggeområde:	Signatur:
	Malm	TAF
Revidert:	Kommune:	Regnr:
14.02.12	Verran	003-002

E-2



Innhold:	Byggherre:	Målestokk:
Fasade	Sameiet Strandvegen 27	1:100
2 og 4	Postadresse:	Dato: 09.02.12
	Byggeplass:	Signatur: TAR
Revidert: 14.02.12	Kommune:	Tegnr: 001-003
	Verran	

E-4



Schnitt A-A

Inhalt:	Buchung:	Blattstück:
Schnitt A-A	Sameriet Strandvegen 27	150
Revidiert:	Gezeichnet:	Datum:
14.03.12	Malm	09.02.12
	Verfahren:	Signatur:
		TAF
		Zeichen:
		003-004



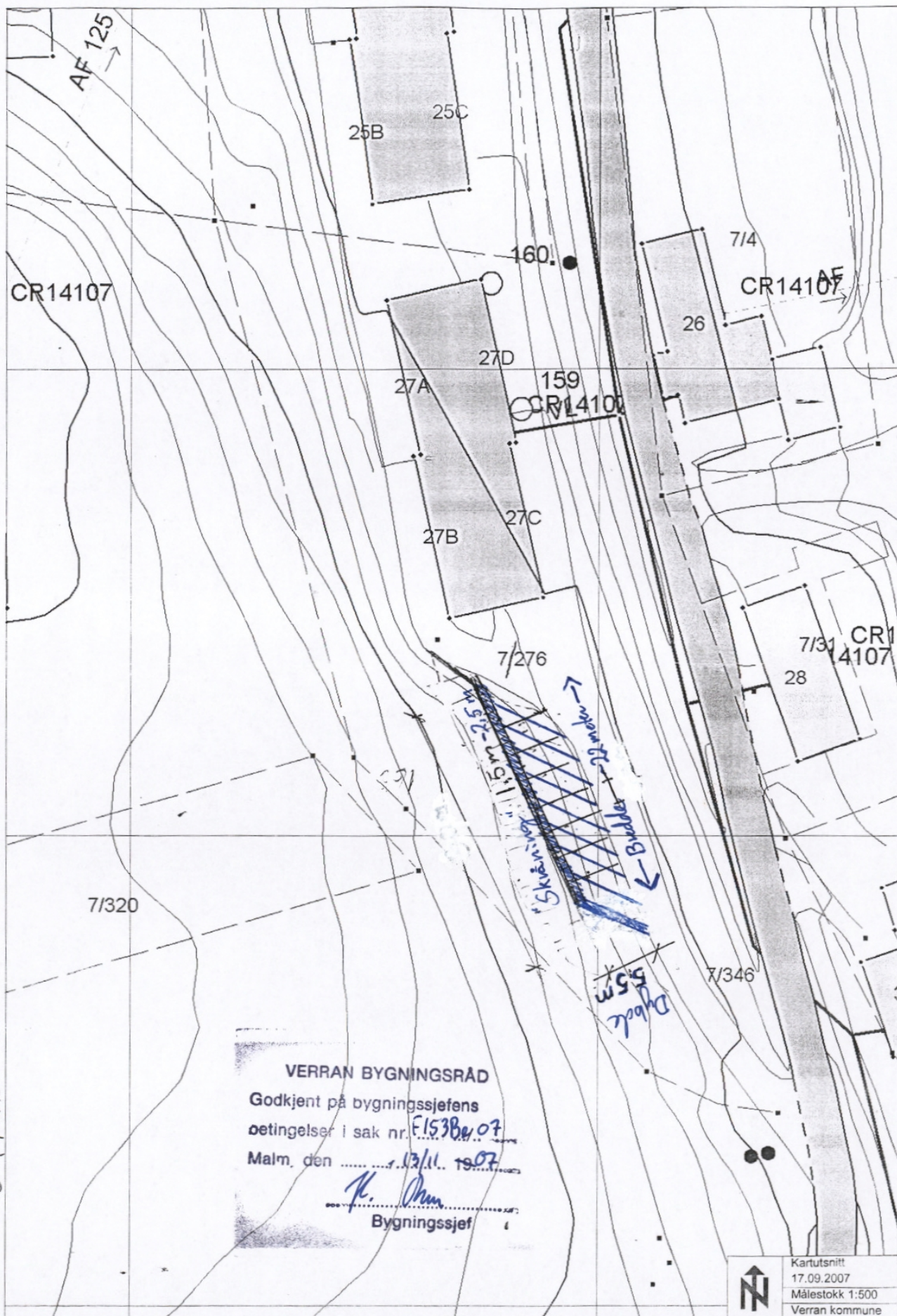
W627114-1197738.GIF

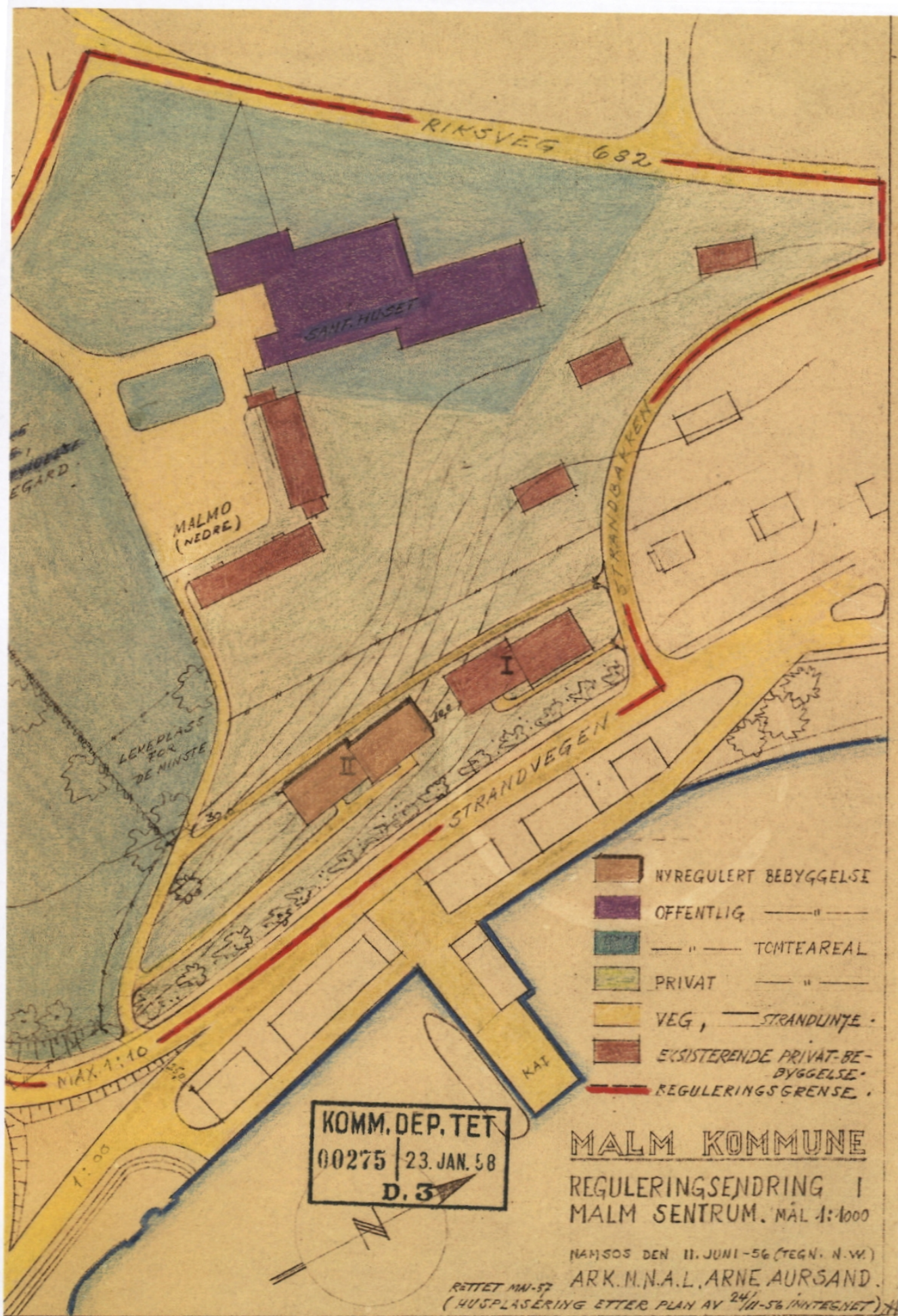


EL-KABLEH SKAL PAVISES, HING 0314b

Copyright © Tolend, Sketsene kartverk, Geomatikk AS

W627114-1197739.GIF





Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a		Stempel VERRAN FORMANNSKAP 02 OKT. 2006 Arkivnr. 7/276 Saksb. HAAO	
Til kommune:		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet	

Meldingen gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr 7	Bnr 276	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Strandveien 27b				Postnr 7790	Poststed Malm
Tiltakets art	☐ Driftsbygning i landbruket ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg ☒ Mindre byggearbeid					
	Spesifiser kort tiltakets art Veranda ved sørenden.					

Forhåndskonferanse			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	☐ Ja ☐ Nei	Dersom ja, vedlegg referat Vedlegg nr E -

Estetikk	
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene Vedlegg nr E -

Arealdisponering																
Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan			Sett kryss for eksisterende plan												
	Spesifiser nærmere Malm Sentrum															
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv			Tillatt grad av utnyttning												
	Beregningsregler i reguleringsplan ☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m ²) ☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet															
	Oppmålt tomt ☒ Ja ☐ Nei															
Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1) Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5) Bebygd areal (NS 3940)			Tomteareal 2400												
			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 33%;">Eksisterende bebyggelse</th> <th style="width: 33%;">Ny bebyggelse</th> <th style="width: 33%;">Sum</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">m²</td> <td style="text-align: center;">m²</td> <td style="text-align: center;">m²</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">m²</td> <td style="text-align: center;">m²</td> <td style="text-align: center;">m²</td> </tr> </table>		Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum			X	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum													
			X													
	m ²	m ²	m ²													
m ²	m ²	m ²														
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket																
Vis beregning av grad av utnyttning Veranda 2m x 5m = 10 m ² . 3,0 x 5,6 m ≈ 17 m ²																

Arealdisponering (forts.)			
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 1,2, 5	Vegmidte 14
			Annen bygning 30
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand ☐ Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand ☐ Nei
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere			Vedlegg nr I -
Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	☐ Ja ☐ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
		☐ Kommunal veg	Er avkjøringstillatelse gitt? ☐ Ja ☐ Nei
		☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	☒ - offentlig vannverk		
	☐ Privat vannverk		
	☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann		
☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann			Beskriv
Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			☐ Ja ☐ Nei
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	☒ Offentlig avløpsanlegg		
	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja ☒ Nei
		Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja ☐ Nei
Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring?			☐ Ja ☐ Nei
Overvann	Takkvann/overvann føres til: ☒ Avløpssystem ☐ Terreng		
Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)			
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -
			X-koordinat: Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode	
Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Gjenpart av nabovarsel	C	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Fasadetegninger og snitt	E	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐
Erklæring og underskrift			
Tiltakshaver			
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr
Adresse	Postnr	Poststed	
E-postadresse	☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet		
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
280907	Sverre Grønbeck	SVERRE GRØNBECK	

Vedlegg nr

Kommunens saksnr

C-

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

Verran Kommune.

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Tiltak på eiendommen:

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
7	276		
Eiendommens adresse			
Strandveien 23b			
Postnr	Poststed		
7290	Malm		
Eierfester			

Det varsles herved om

☐ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

- | | | |
|--|---------------------------------------|---|
| ☒ Nybygg | ☐ Anlegg | ☒ Endring av fasade |
| ☐ Riving | ☐ Skilt | ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste |
| ☐ Innhengning mot veg | ☐ Bruksendring | ☐ Dispensasjoner |
| ☐ Annet
Beskriv | | |

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

- | |
|--|
| ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81 |
| ☒ Mindre byggearbeid |
| ☐ Skilt |

Beskriv nærmere hva nabovarselet gjelderBygging av veranda på ca 3 x 5 m = 15 m²**Vedlegg**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Fasadetegninger og snitt	E	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Adresser

- ☐ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: Ansvarlig søkers postadresse
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).
- ☒ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: Kommunens adresse
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)
------	------	--

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse
7	276			Strandv. 27 b
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn
7	1			Magne Steiner Malmo
Adresse				Adresse
Kirkevegen 8,12				shipsbygger Knudsens v. 4
Postnr		Poststed		Postnr
7790		Malm		4085
Poststedets reg.nr		Hindvåg		
Personlig kvittering for mottatt varsel		Dato		
☐ Varsel er mottatt		☐ Samtykker i tiltaket		

Denne del klistres på kvittering
RR 0558 2272 6 NO

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
7	277			Strandveien Terrasse Malm	
Adresse				Adresse	
Kirkevegen				Strandv. 25	
Postnr		Poststed		Postnr	Poststedets reg.nr
7790		Malm		7790	
Poststedets reg.nr		Malm			
Personlig kvittering for mottatt varsel		Dato			
☐ Varsel er mottatt		☐ Samtykker i tiltaket			

Denne del klistres på kvittering
RR 0558 2270 9 NO

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
7	4			Chalathip By	
Adresse				Adresse	
Strandv. 26				Eric Valnes	gl. 2
Postnr		Poststed		Postnr	Poststedets reg.nr
7790		Malm		7650	Verdal
Poststedets reg.nr		Verdal			
Personlig kvittering for mottatt varsel		Dato			
☐ Varsel er mottatt		☐ Samtykker i tiltaket			

Denne del klistres på kvittering
RR 0558 2271 2 NO

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
7	31			Verran kommune	
Adresse				Adresse	
Strandv. 28				Liavegen 1.	
Postnr		Poststed		Postnr	Poststedets reg.nr
7790		Malm		7790	Malm
Poststedets reg.nr		Malm			
Personlig kvittering for mottatt varsel		Dato			
☒ Varsel er mottatt		☒ Samtykker i tiltaket			

28.09.06 Kim Pys B. Oren

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn	
7	1	3		Arild Landsem	
Adresse				Adresse	
Strandv. 30				Sorranstien 3	
Postnr		Poststed		Postnr	Poststedets reg.nr
7790		Malm		0690	Oslo
Poststedets reg.nr		Oslo			
Personlig kvittering for mottatt varsel		Dato			
☐ Varsel er mottatt		☐ Samtykker i tiltaket			

Denne del klistres på kvittering
RR 0558 2269 0 NO

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger:

4

Sign

126182 27/9-06



VERRAN KOMMUNE
Plan og utvikling

Vår saksbehandler
Hein Åge Aspvik Olsen tlf. 98 25 34 29

Vår dato
24.10.06

Verran

Ark. nr. 7/276
Jnr. 114/06
Ref. F 102Ba/06
BSnr.2006107-1

Sverre Grønbeck
Strandveien 27b

7790 Malm

Kopi

**MELDING OM OPPFØRING AV VERANDA ETTER PBL. § 86a PÅ EIENDOMMEN
GNR. 7 BNR. 276.**

Under henvisning til Deres melding mottatt 02.10.06 er det fattet følgende vedtak:

Kommunen har ingen merknader til det planlagte tiltak.

Vi ønsker likevel å minne om følgende:

- Tiltakshaver må selv påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (for eksempel jordlov, veilov, konsesjonslov etc.).
- Ansvarlig ovenfor bygningsmyndighetene for fagmessig utførelse og nødvendige sikringstiltak etter Plan- og bygningslovens § 100, er den som utfører eller lar utføre arbeid etter det meldte tiltak.
- Arbeidet må ikke føre til nye / endrede avkjørselsforhold.
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes (PBL. § 70.2)
- Det gjelder særlige regler om avstander til kraftledninger, kabler, vann og avløpsledninger. Kommer tiltak for nær disse, kan dette føre til krav om omlegging, eventuelt flytting / riving.

Er det behov for ytterligere opplysninger om meldingen står vi gjerne til tjeneste.

Vedtaket kan påklages, jfr. forvaltningslovens § 28, innen tre uker etter mottatt varsel.

Med hilsen
VERRAN KOMMUNE

Hein Åge Aspvik Olsen
avd. ing. bygg

Postadresse
7790 MALM

Telefon
93 01 72 40
Telefaks
74 15 70 33

Konto for skatt
7855.05.17247

Bankgiro
4410.06.02927
Organisasjonsnummer
964 981 981



MELDING OM AVGIFT FOR BYGGE- OG DELINGSSAKER

Sak:	F102 Ba/06 - Melding om oppføring av veranda 7/276
Avgifts- pliktig:	Sverre Grønbeck strandveien 27b) 7790 Malm

Pkt. 2	Nybygg bolig	kr.
	tillegg for leilighet over 1	kr.
	tillegg for hybelleilighet	kr.

Pkt. 3	Annen type bygg		
	-bebygd areal	m ² a kr.	kr. 900,-
	-tillegg for areal på annet plan (reduisert)	m ² a kr.	kr.

Pkt. 4	Driftsbygninger i landbruket etter § 81, bruttoareal hovedplan	m ² a kr.	kr.
--------	---	----------------------	-----

Pkt. 5	For andre byggesaker jfr. PBL § 81, 84, 85, 86a og 107 samt div.etter §93	kr.
--------	--	-----

Pkt. 6	Godkjenning av foretak, sentral godkjenning	kr.
	Godkjenning av faglig leder og en funksjon 1.gang	kr.
	Fornyng av lokal godkjenning uten endring	kr.
	Tillegg pr. faglig leder	kr.
	Tillegg for hver funksjon	kr.

Pkt. 7	For behandling av delingssøknader jfr. PBL §63	
	- selvstendig bruksenhet	kr.
	- tilleggsareal	kr.

Pkt. 8	Bruksendring (pbl §93, bokstav c)	kr.
--------	-----------------------------------	-----

Pkt. 9	Tiltak som krever dispensasjon fra plan/lov/forskrift med høring	kr.
--------	---	-----

VERRAN KOMMUNE

Malm, den 24.10.06

Hein Åge Aspvik Olsen
Saksbehandler

↓ Kopi til :Kommunekassen

Postadresse
7790 MALM
epostadresse:

Telefon
982 53429
Telefaks
741 57033

Bankkonto:
4410.06.02927

Konto for skatt:
7855.05.17247
Organisasjonsnr.
964 981 981

Malm 110-06.

strandveggen Terrasse
b/c - Malm (7790)

Til

suene Grombeck

Har forspurt beboerne i
bordslaget, angående Dukes
utbygging, og navngive var ønsket
angivelse.

- 1 Suene Årmo. = OK
- 2 Greta Ressem = Nei
- 3 Nordal = OK.
- 4 Solfrid Årmo = OK.
- 5 Hansbak = OK.
- 6 Suene Benum = OK.
- 7 Inger Janson = Nei
- 8 Åse Skjerve = OK.
9. Salung Jesdal = OK.

SYKKELER.

Suene Årmo



Byggmester Sandseter

7790 MALM

V 7/ 276 - Tillatelse til bruksendring av leilighet fra bolig til fellesområde.

Gnr/ Bnr/ Fnr/ Shr.: 007/ 276	Adresse: Strandvegen
Tiltakshaver: Sameiet blokk 2, v/ Mary Grønbeck, 7790 Malm	
Ansvarlig søker: Byggmester Sandseter as, Albinvegen 5, 7790 Malm	
Tiltakets art: Bruksendring av leilighet fra boligformål til fellesområde.	Bruksareal i m2: 36

Det vises til søknad om tillatelse til tiltak registrert mottatt her 06.10.2010 for bruksendring av leilighet fra boligformål til fellesområde.

Siste dokument til saken er søknad om tillatelse til tiltak datert 04.10.2010

Bygningsmyndigheten har fattet følgende

Vedtak:

- Med hjemmel i lov om planlegging og byggesaksbehandling (pbl 2008) § 21-4 jfr § 20-1 bokstav d, gis det tillatelse til bruksendring av leilighet fra boligformål til fellesområde som omsøkt.
- Med hjemmel i pbl 2008 § 22-3 gis ansvarsrett til følgende foretak og funksjoner:
Byggmester Sandseter as gis ansvarsrett for funksjonene PRO, KPR, UTF KUT i tiltaksklasse 1 for omsøkt tiltak.
- Tillatelsen gis på følgende vilkår:
 - Tegninger fremlagt i søknaden legges til grunn for tillatelsen.
 - Kontrollerklæring for utført prosjektering fremlegges for bygningsmyndighetene før arbeidene igangsettes. Det forutsettes at omsøkt areal oppfyller dagens forskriftskrav til fellesareal i boligblokk.
 - Arbeidet skal gjennomføres i tråd med bestemmelsene gitt i lov om planlegging og byggesaksbehandling og tilhørende forskrifter.

Postadresse
Liaveien 1, 7790 MALM
E-post
postkasse@verran.kommune.no

Besøksadresse
Liaveien 1, 7790 Malm
www.verran.kommune.no

Telefon
930 17240
Telefaks
741 57033

Bankkonto
4410.06.02927
Org.nr
NO 964 981 981

- Tillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år.

Saksopplysninger:

Tiltak: Bruksendring av leilighet fra boligformål til fellesområde

Planstatus: Kommunedelplan for Malm

Planformål: Byggeområde boliger

Ansvarsoppgaver: Byggmester Sandseter as gis ansvarsrett for funksjonene PRO, KPR, UTF KUT i tiltaksklasse 1 for omsøkt tiltak. Sentral godkjenning foreligger

Kontrollerklæringer: Ingen kontrollerklæringer er fremlagt

Høringsinstanser: Ingen

Tegningsliste: Tegninger fremlagt sammen med søknad legges til grunn for tillatelsen.

Saksvurdering:

Bygningsmyndigheten har gjennomgått dokumentasjonen i søknaden og vurderer den som tilstrekkelig til å foreta behandlingen.

Tiltaket omfatter bruksendring av leilighet fra boligformål til fellesområde. Tiltaket omfatter 36 m² BRA og inneholder entre, kjøkkenkrok, wc og stuer/soverom. Leiligheten er bygd som egen branncelle. Det forutsettes at dagens forskriftskrav legges til grunn for gjennomføring av tiltaket. Rominndelingen blir uendret. Det foreligger ingen naboprotester på omsøkt tiltak.

Søknaden er i samsvar med gjeldende plan for området. Det gis ansvarsrett i henhold til godkjente ansvarsprofiler.

Øvrige opplysninger:

Aktsomhetsplikt i forhold til kulturminner

Dersom det under arbeidene påtreffes kulturminner av noe slag, må arbeidet stanses og vernemyndighetene varsles jfr kulturminnelovens bestemmelser.

Ferdigattest/ midlertidig brukstillatelse

Når tiltaket er ferdigstilt, skal det søkes om ferdigattest. Bygningen/tiltaket kan ikke lovlig tas i bruk før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fra kommunen foreligger. Søknad om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse fremmes på standard skjema, hhv byggblankett 5167 og byggblankett 5169. Disse sendes inn av ansvarlig søker (ansvarlig foretak) for tiltaket.

Behandlingsgebyr

For behandling av byggesøknaden skal det betales gebyr for saksbehandling jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag. Faktura på beløpet vil bli utsendt i eget brev fra økonomikontoret.

Klagerett:

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28. Klagefristen er 3 uker fra den dag dette brevet kom fram. Klageinstans er fylkesmannen. Klagen må være skriftlig, begrunnet og skal vise til saksnummer (se i øvre høyre hjørne på side 1).. Klage sendes Verran kommune, Liavn. 1, 7790 MALM.

Vedtaket refereres i førstkommende formannskapsmøte.

Med hilsen
VERRAN KOMMUNE

Per Morten Bjørgum /s/
Fagsjef Plan og utvikling

Espen Høy
Ingeniør byggesak
espen.hoy@verran.kommune.no

Til
Naboer av Strandveien 27 A,B,C,D
og
Verran Kommune
Plan og utviklingsavdeling
Liavegen 1
7790 Malm

Malm 21. September 2007

Søknad om nybygging av parkeringsplass.

Sameiet i Strandveien 27 A,B,C,D søker i dag Verran Kommune om "nybygging av parkeringsplass", se vedlegg for plassering.

Årsaken til søknaden er ett stort behovet for parkeringsplasser til 10 leiligheter i Strandveien 27 A,B,C,D og deres besøkende.

Bredden på parkeringsplassen vil bli ca. 22 meter og dybden ca. 5,5 meter.
Det vil i tillegg bli laget en "naturlig skråning" i bakkant av parkeringsplassen. Skråningen vil bli dekket med bark og etter hvert beplantet.
Bilenes plassering vil være 45 graders vinkel på eksisterende vei.

Et eksternt firma vil grave ut etter oppsatte mål og utgravd masse vil bli levert til godkjent mottaker.

Har du spørsmål til planene eller ønsker befarings så ta gjerne kontakt.
Har du motsetninger til planene så kontakt Verran kommune for dine synspunkter.

Mvh
Sameiet i Strandveien 27


/Jan Helge Asperheim
Tlf. 47 27 28 32

VERRAN FORMANNSKAP		Kommunens saksnr	
Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven § 93 ☐ Enkle tiltak ☐ Ett-trinns søknadsbehandling ☐ Rammetillatelse		Vedtaksdato 15. Okt. 2007 Arkiv 7/276 11172	
Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker Foreligger sentral godkjenning ☐ Ja ☐ Nei		Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.	
Søknaden gjelder			
Eiendom/ byggested	Gnr Bnr	Festnr Seksjonsnr Bygningsnr Bolignr	
	Adresse <u>Strandveien 27 A,B,C,D</u> Postnr <u>7790</u> Poststed <u>MALM</u>		
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende ☐ Tilbygg, påbygg, underbygg ☒ Parkeringsplass ☐ Anlegg ☐ Vel ☐ Vesentlige terrenginngrep	
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon ☐ Fasade ☐ Reparasjon	
	Endring av bruk	☐ Bruksendring ☐ Vesentlig endring av tidligere drift	
	Riving	☐ Hele bygg ☐ Deler av bygg ☐ Anlegg	
	Bygn.tekniske inst. *)	☐ Nyanlegg ☐ Endring ☐ Reparasjon	
	Endring av bolighen.	☐ Oppdeling ☐ Sammenføyning	
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.	
	Eiendomsdeling **)	☐ Deling ☐ Bortfeste ☐ Sammenføyning	
	Annet	- beskriv	
	*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver		
Ansvar og kontroll Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven.			
Vedlegg			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 - 2	☐
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	-	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	2 -	☐
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 2	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	-	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	3 -	☐
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	3 -	☐
Underskrifter			
Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak <u>Sameiet strandveien 27</u>		Navn	
Adresse <u>Strandveien 27 A,B,C,D</u>		Adresse	
Postnr <u>7790</u> Poststed <u>MALM</u>		Postnr Poststed	
Organisasjonsnr -		Organisasjonsnr Telefon (dagtid)	
Kontaktperson <u>Jan Helge Asperheim</u> Mobiltelefon <u>47272832</u>		☐ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet	
E-postadresse <u>jhasperheim@ccr.no</u> Telefaks -		E-postadresse	
Dato <u>24/10-07</u> Underskrift <u>Jan Helge Asperheim</u>		Dato Underskrift	
Gjentas med blokkbokstaver <u>JAN HELGE ASPERHEIM</u>		Gjentas med blokkbokstaver	

Gjenpart av nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

For nedenfornevnte eiendom er det i henhold til bestemmelsene i § 94 nr 3 i plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77, sendt følgende nabovarsel:

Til kommune

Tiltak på eiendommen:

Gnr | Bnr | Feste nr | Seksjonsnr

Eiendommens adresse

Postnr | Poststed
0667

Eier/fester

Kopi av dette dokumentet uten vedlegg sendes kommunen, samtidig som naboer varsles.

Det varsles herved om

☐ Søknad om tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven § 93.

- | | | |
|--|---------------------------------------|---|
| ☐ Nybygg | ☐ Anlegg | ☐ Endring av fasade |
| ☐ Riving | ☐ Skilt | ☐ Eiendomsdeling eller bortfeste |
| ☐ Innhengning mot veg | ☐ Bruksendring | ☐ Dispensasjoner |
| ☐ Annet
Beskriv | | |

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven

- | |
|--|
| ☐ Driftsbygning i landbruket pbl § 81 |
| ☐ Mindre byggearbeid |
| ☐ Skilt |

Beskriv nærmere hva nabovarslet gjelder

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☐
Situasjonsplan	D	-	☐
Fasadetegninger og snitt	E	-	☐
Andre vedlegg	J	-	☐

Adresser

☐ Søknaden er lagt ut på besøksadresse: | Ansvarlig søkers postadresse
Eventuelle merknader må være kommet til ansvarlig søker innen 2 uker etter at dette varsel er sendt. (Kopi kan sendes kommunen).

☐ Meldingen kan sees hos kommunen på adresse: | Kommunens adresse
Eventuelle merknader må være kommet til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Underskrift

Sted | Dato | Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested						
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse		
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr		Poststed		Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket		

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
7	4			CHALATHIP BY		
Adresse				Adresse		
Strandv 26				ERIC VALNES GT. 2		
Postnr		Poststed		Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
7790		MALM		7650	VERDAL	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	
☒ Varsel er mottatt				21.09.07 e.f. <i>[Signature]</i>		
☒ Samtykker i tiltaket						

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr		Poststed		Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket		

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr		Poststed		Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket		

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn		
Adresse				Adresse		
Postnr		Poststed		Postnr	Poststed	Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato	Sign	
☐ Varsel er mottatt				☐ Samtykker i tiltaket		

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested				
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn <i>Armgard Nordahl</i>
Adresse				Adresse
Postnr		Poststed		Postnr Poststed Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato <i>23/9 07</i> Sign
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn <i>Aase Stevick</i>
Adresse				Adresse
Postnr		Poststed		Postnr Poststed Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato Sign
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn <i>Johning Gjerdal</i>
Adresse				Adresse
Postnr		Poststed		Postnr Poststed Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato Sign
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn <i>Leifrid Arne</i>
Adresse				Adresse
Postnr		Poststed		Postnr Poststed Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato Sign
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn <i>Anne Lise Halberg</i>
Adresse				Adresse
Postnr		Poststed		Postnr Poststed Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato Sign
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt.

Eiendom/byggested				
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Adresse
Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn <i>GRETE RESSEM</i>
Adresse				Adresse
Postnr		Poststed		Postnr Poststed Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato Sign
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn <i>Inger Jausson</i>
Adresse				Adresse
Postnr		Poststed		Postnr Poststed Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato Sign
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn <i>Arne Hansbilde</i>
Adresse				Adresse
Postnr		Poststed		Postnr Poststed Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato Sign
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn <i>Silje R. Rudi</i>
Adresse				Adresse
Postnr		Poststed		Postnr Poststed Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato Sign
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				

Nabo-/gjenboer eiendom				Nabo-/gjenboer eiendom eier/fester
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Eiers/festers navn <i>Harv Aasen Normann</i>
Adresse				Adresse
Postnr		Poststed		Postnr Poststed Poststedets reg.nr
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato Sign
☒ Varsel er mottatt ☒ Samtykker i tiltaket				

Det er per dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign



Sameiet Strandveien 27
v/Jan Helge Aspheim
Strandveien 27
7790 Malm

**SØKNAD OM OPPFØRING AV PARKERINGSPLASS PÅ EIENDOMMEN GNR. 7
BNR. 276.**

BAKGRUNN:

Søknad om oppføring av parkeringsplasser til Strandveien sameie. Det er dårlig parkeringsplass for beboere og besøkende i strandveien 27. Det ønskes derfor å anlegge en parkeringsplass i skråning ved blokk. Tiltaket virker kurant hvis man tar hensyn til eventuelle kabler i området og trærne som står lenger opp i skråningen. Skråningen skal dekket med bark etter hvert beplantes. Terrenginngrepet vil være fra ca 1,5 til 2,5 m i høydeforskjell. Det skal anlegges en naturlig skrå så det skal ikke være behov for noe form for rekkverk. Dybde vil være ca 5,5 m og lengde vil være ca 22 m.

VEDTAK:

I medhold av Plan- og bygningslovens § 93 og kommunestyrets vedtatte delegasjonsreglement godkjenner rådmannen søknaden om byggetillatelse for bygging av parkering under følgende forutsetninger:

1. Det forutsettes at gravemelding mtp strøm og telefon foreligger før graving starter.
2. Det forutsettes at skråning tar hensyn til trærne som står langs kanten.
3. Verran kommune tar ikke ansvar for skader som måtte komme om trær skulle velte.

Vedtaket kan påklages, jfr. Forvaltningslovens § 28, innen 3 uker etter mottatt varsel.

Saken refereres på førstkommende møte i Verran formannskap.

Med hilsen
VERRAN KOMMUNE

Hein Åge Aspvik Olsen
avd.ing. bygg
(e.f.)

Postadresse
7790 MALM

Telefon
93 01 72 40
Telefaks
74 15 70 33

Konto for skatt
7855.05.17247

Bankgiro
4410.06.02927
Organisasjonsnummer
964 981 981



MELDING OM AVGIFT FOR BYGGE- OG DELINGSSAKER

Sak:	F153 Be/07 - Søknad om bygging av parkering. 7/27
Avgifts- pliktig:	Sameiet Strandveien 27 v/Jan Helge Asheim 7790 Malm

Pkt. 2	Nybygg bolig	kr.
	tillegg for leilighet over 1	kr.
	tillegg for hybelleilighet	kr.

Pkt. 3	Annen type bygg		
	-bebygd areal	m ² a kr.	kr.
	-tillegg for areal på annet plan (reduert)	m ² a kr.	kr.

Pkt. 4	Driftsbygninger i landbruket etter § 81, bruttoareal hovedplan	m ² a kr.	kr.
--------	---	----------------------	-----

✓ Pkt. 5	For andre byggesaker jfr. PBL § 81, 84, 85, 86a og 107 samt div.etter §93	kr.	900,-
----------	--	-----	-------

Pkt. 6	Godkjenning av foretak, sentral godkjenning	kr.
	Godkjenning av faglig leder og en funksjon l.gang	kr.
	Fornyng av lokal godkjenning uten endring	kr.
	Tillegg pr. faglig leder	kr.
	Tillegg for hver funksjon	kr.

Pkt. 7	For behandling av delingssøknader jfr. PBL §63	
	- selvstendig bruksenhet	kr.
	- tilleggsareal	kr.

Pkt. 8	Bruksendring (pbl §93, bokstav c)	kr.
--------	-----------------------------------	-----

Pkt. 9	Tiltak som krever dispensasjon fra plan/lov/forskrift med høring	kr.
--------	---	-----

VERRAN KOMMUNE
Malm, den 13.11.07

Hein Åge Olsen
Saksbehandler

✓Kopi til : Kommunekassen

Postadresse
7790 MALM
epostadresse:

Telefon
982 53429
Telefaks
741 57033

Bankkonto:
4410.06.02927

Konto for skatt:
7855.05.17247
Organisasjonsnr.
964 981 981

Denne del klistres på kvittering
RR 0282 3278 1 NO

Denne del klistres på kvittering
RR 0282 3277 8 NO

posten

Posten Norge AS

STEINKJER
Postboks 6

Org.nr 984 661185 MVA

Varetekst.

Beløp MVA

1 A-Prioritert kr 11.00 25%

(Vekt Manuell:0.022 kg)

(Destinasjon:Norge)

(Frensendingstid:2-3 dager)

(Nr.:RR028232781NO)

1 Rekommandert kr 54.00 25%

(ARILD LANDSEN:)

(JVANSTIEN3:)

(0690:)

(OSLO:)

1 A-Prioritert kr 11.00 25%

(Vekt Manuell:0.022 kg)

(Destinasjon:Norge)

(Frensendingstid:2-3 dager)

(Nr.:RR028232778NO)

1 Rekommandert kr 54.00 25%

(MAGNE STEINAR MALMO:)

(SKIPSBYGGGER KNUSENSV 4:)

(-7005:) 4085

(:)

Geomatikk

Tilbakemelding fra gravemeldingstjenesten

Ref.nr: 1724-627114

Firma:	PRIVATKUNDE		
Att:	SVERRE GRØNBEKK		
Faks nr:	74158360	Mobil nr:	Tlf nr:
Henvendelses dato: 17.09.2007			
Sted/strekning:	STRANDVEGEN 27 A -		Kommune: VERRAN
Gravested:			
Telefaks nummer: 80080146, Telefon nummer: 09146			

Deres henvendelse til gravemeldingstjenesten er behandlet, og vi gir følgende tilbakemelding:

For Netteieren	NTE	gis tilbakemeldingen	Informasjon
For Netteieren	TELENOR	gis tilbakemeldingen	Informasjon

Forklaring til de alternative tilbakemeldinger fra gravemeldingstjenesten er:

(Vi ber dem se bort fra alternativer som ikke er listet i tilbakemeldingen for hver Netteier ovenfor.)

Påvisning behøves betyr: Gravearbeidene kommer i konflikt med kabeltraseer. Påviser vil kontakte Dem for å avtale tidspunkt for påvisning. Gravearbeidene kan ikke starte før påvisning er utført.

Informasjon betyr: Gravearbeidene kan komme i konflikt med kabeltraseer. Vedlagte kart er et oversiktskart som viser forløp av kabeltraseer. Vær oppmerksom på at traseene ikke ligger så rettlinjert som vist på kartet. Ta kontakt med gravemeldingstjenesten på telefon eller pr. fax for å avtale påvisning.

Klarsignal betyr: Ingen kabler er funnet i oppgitt område.

Grave etter kart betyr: Gravearbeidene kan skje etter vedlagt kart og i henhold til vedlagte vilkår.

Merknad:

Gyldighet:

Opplysningene er gyldig i 1 - en - måned fra dags dato. Dersom arbeidene ikke er påbegynt innen denne dato, må gravemeldingstjenesten kontaktes på nytt.

Kabelskade

Melding om eventuell kabelskade (Feilmelding) skal skje til netteier så snart som mulig.

Skade på Telenors kabler meldes på tlf. 145.

Erstatningskrav kan bli reist dersom vilkår ikke er fulgt og det oppstår skade på kabel. Tilbakemeldingen er ikke å betraktes som grunneiers tillatelse til å foreta gravearbeid.

Med vennlig hilsen

Gravemeldingstjenesten

From: Geomatikk AS

Subject: Gravemelding, henvendelse 1724-627114

Ordrenr: 1724-627114

Svaradresse: gravemelding.trondheim@geomatikk.no



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 28.04.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	707	Bruksnr.	276	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Malmostrand 27D, 7790 MALM								

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

- ☑ Kommuneplaner
- ☑ Reguleringsplaner
- ☑ Kommuneplaner under arbeid

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50391724001
Navn	Arealdel kommuneplan, Verran
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.02.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1742/Planbeskrivelse_endelig.pdf
Delarealer	Delareal 2 400 m ² Arealbruk Bygeområde, Nåværende
	Delareal 2 400 m ² KPREstriksjoner Område som er unntatt fra rettsvirkning

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2024003
----	---------

Navn	Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50391956001
Navn	Malm sentrum (endring)
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	16.11.1956
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/2169/50391956001_Best.pdf

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
-  Offentlig kirke
-  Landbruksområder
-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Gangveg
-  Parkeringsplass
-  Småbåtanlegg (landdelen)
-  Annet trafikkområde (på land)
-  Park
-  Turveg
-  Grav- og urnelund
-  Felles avkjørsel
-  Felles parkeringsplass
-  Felles lekeareal for barn
-  Annet kombinert formål
-  Grense for restriksjonsområde
-  Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

-  Lekeplass
-  Friområde

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Byggelinje
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Bebyggelse som forutsettes fjernet
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Regulert kjørefelt
-  Regulert parkeringsfelt
-  Målelinje/Avstandslinje
-  Avkjørsel
-  Abo
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Returneres til:



Begjæring¹⁾ om tinglysing av oppdeling i eierseksjoner

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken 1580

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.
1724	Verran Strandvn. 23	7	276	

2. Hjemmelshaver(e)

Fedselsnr./Foretaksnr. (11/7 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
	Verran kommune	


Doknr: 1580 Tinglyst: 15.03.1993 Emb. 068
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

3. Begjæring

Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste

S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	S.nr.	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	B	51	11			21			31			41			51		
2	B	71	12			22			32			42			52		
3	B	84	13			23			33			43			53		
4	B	84	14			24			34			44			54		
5	B	84	15			25			35			45			55		
6	B	84	16			26			36			46			56		
7	B	84	17			27			37			47			57		
8	B	84	18			28			38			48			58		
9	B	84	19			29			39			49			59		
10	B	84	20			30			40			50			60		
Sum tellere:						794	= nevner:						794				

4. Supplerende tekst⁶⁾

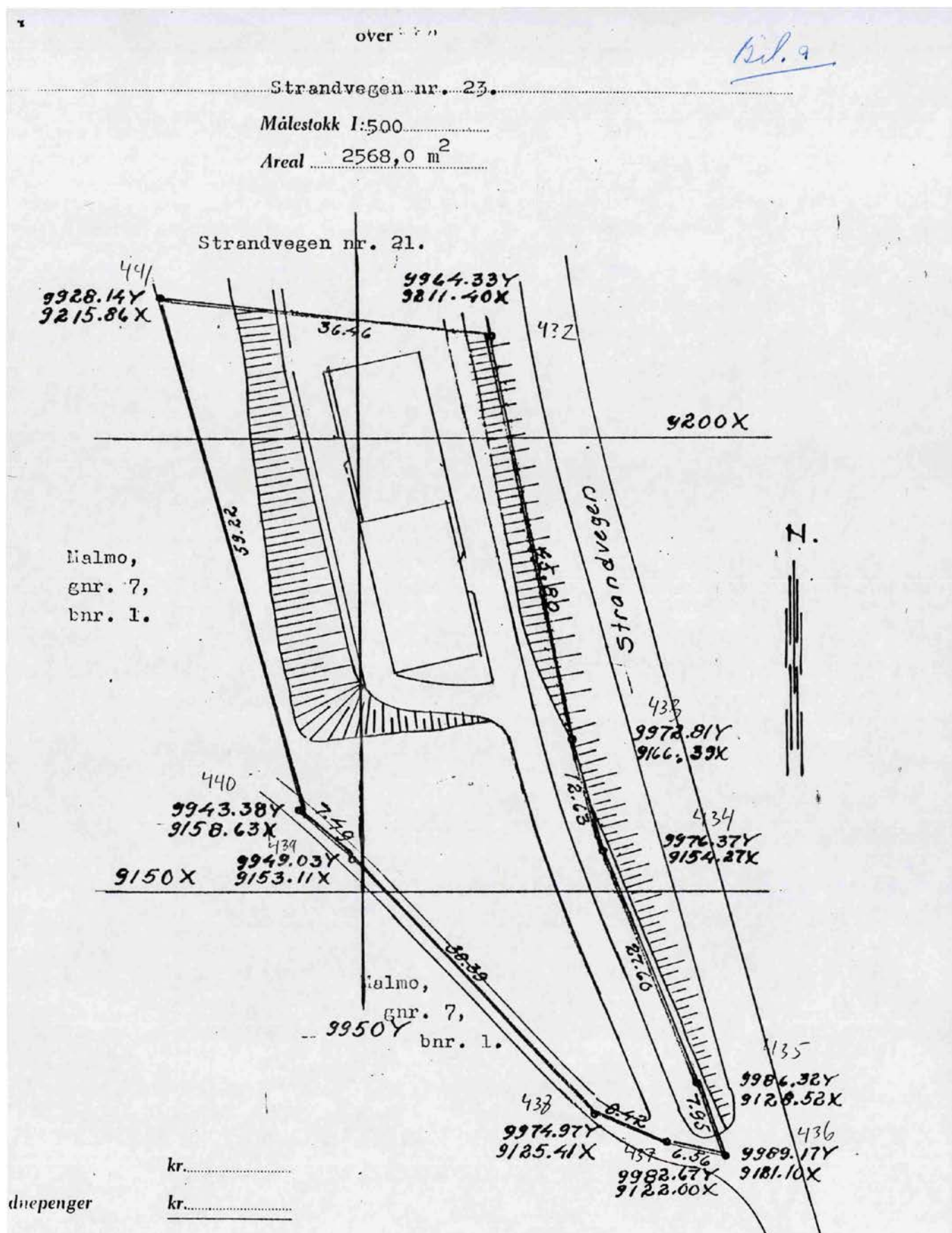
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

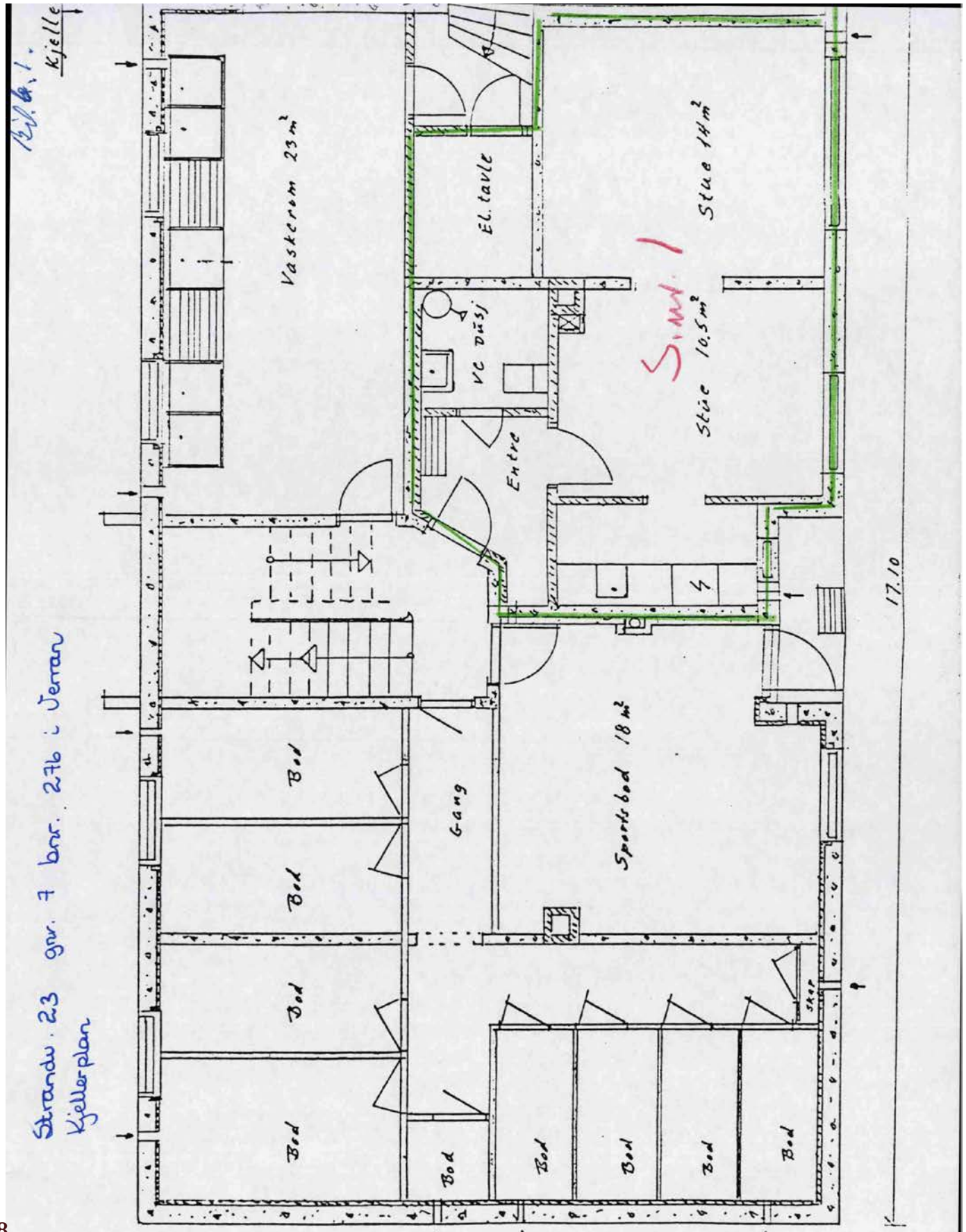
Noter:

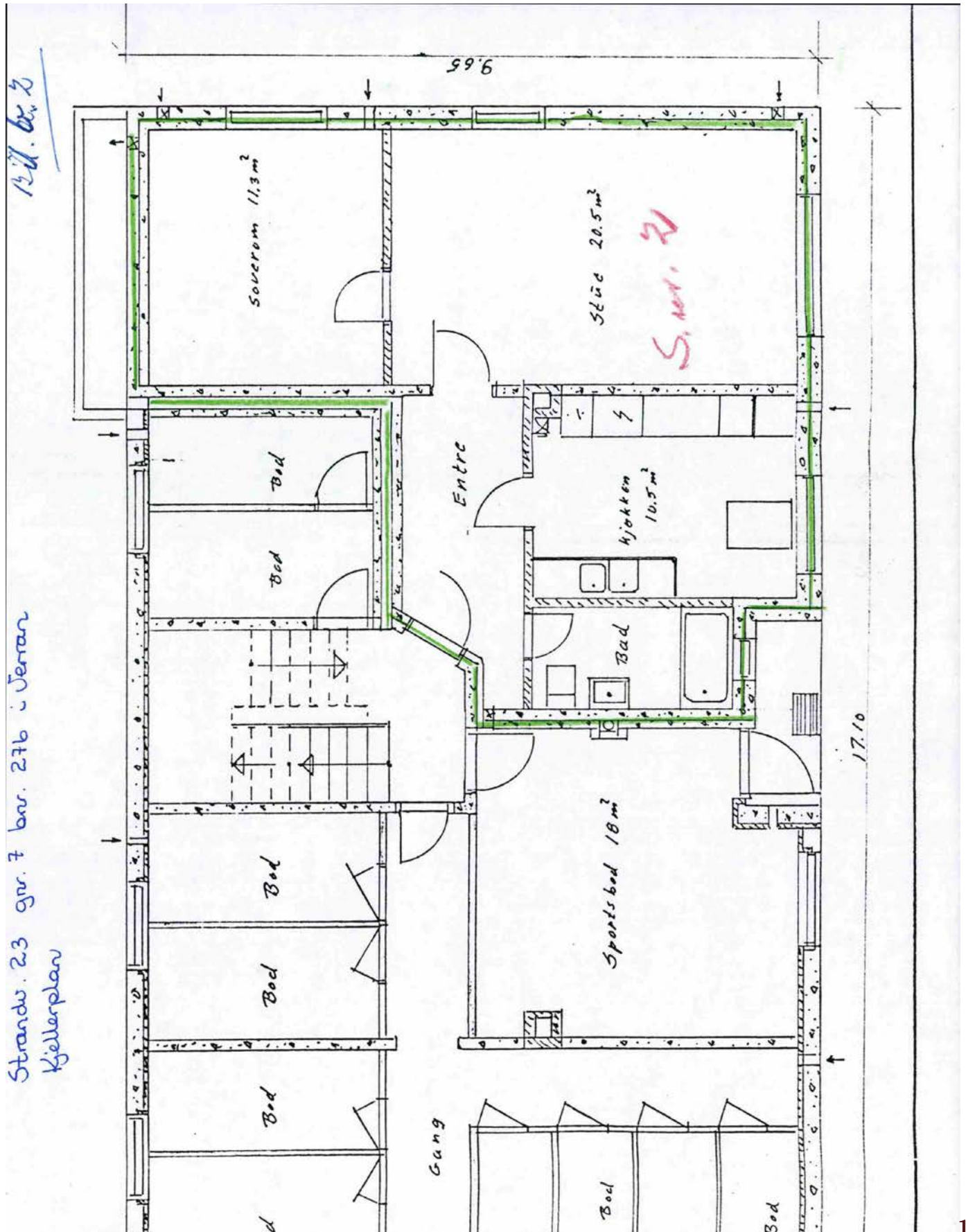
- Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- Det er foretaksregisterets foretaksnummer som skal nyttes.
- Estet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.

7. Underskrifter	
Sted, dato <i>Malm, 12.03.93</i>	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er) <i>Rolf Upmuck</i>





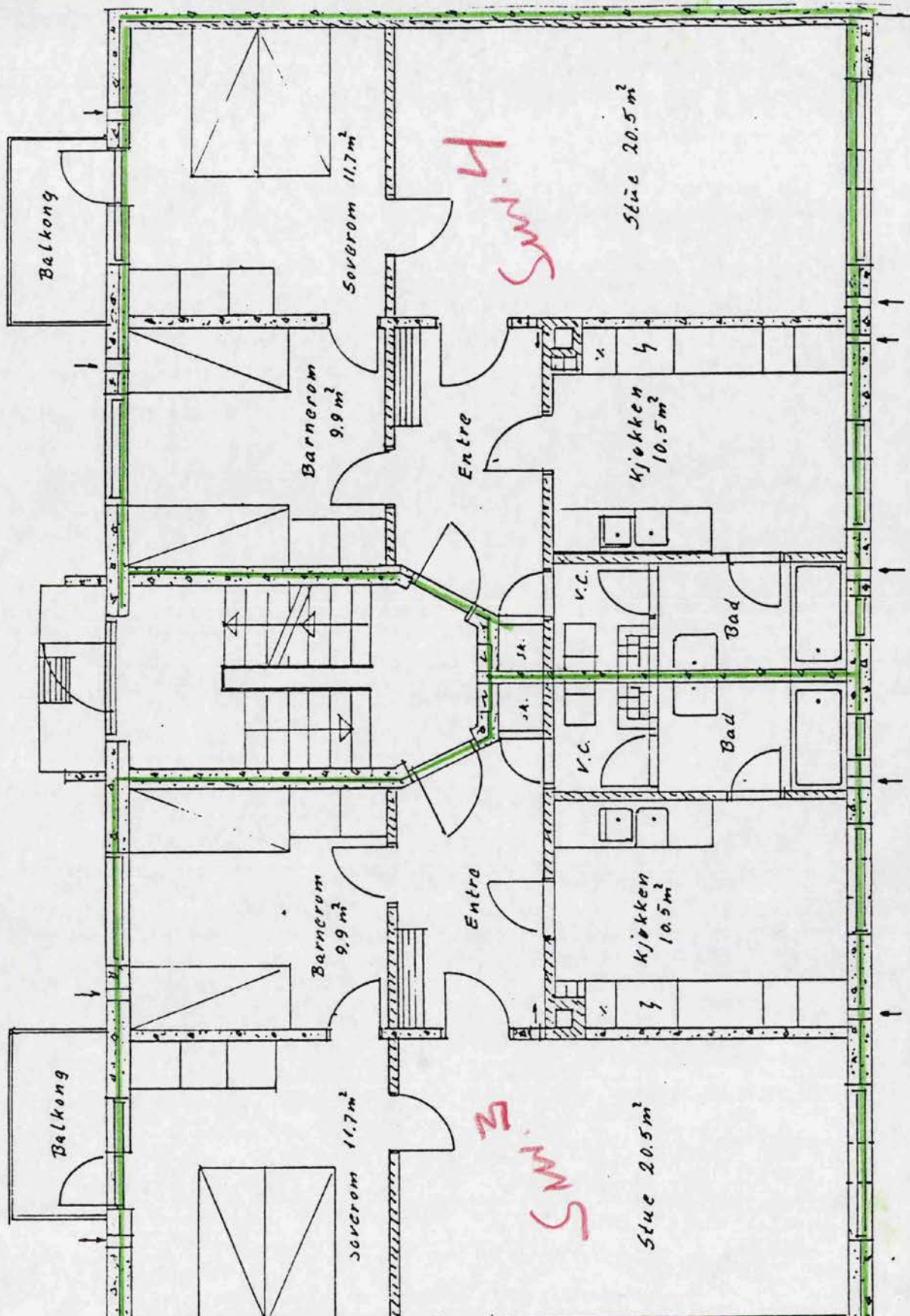


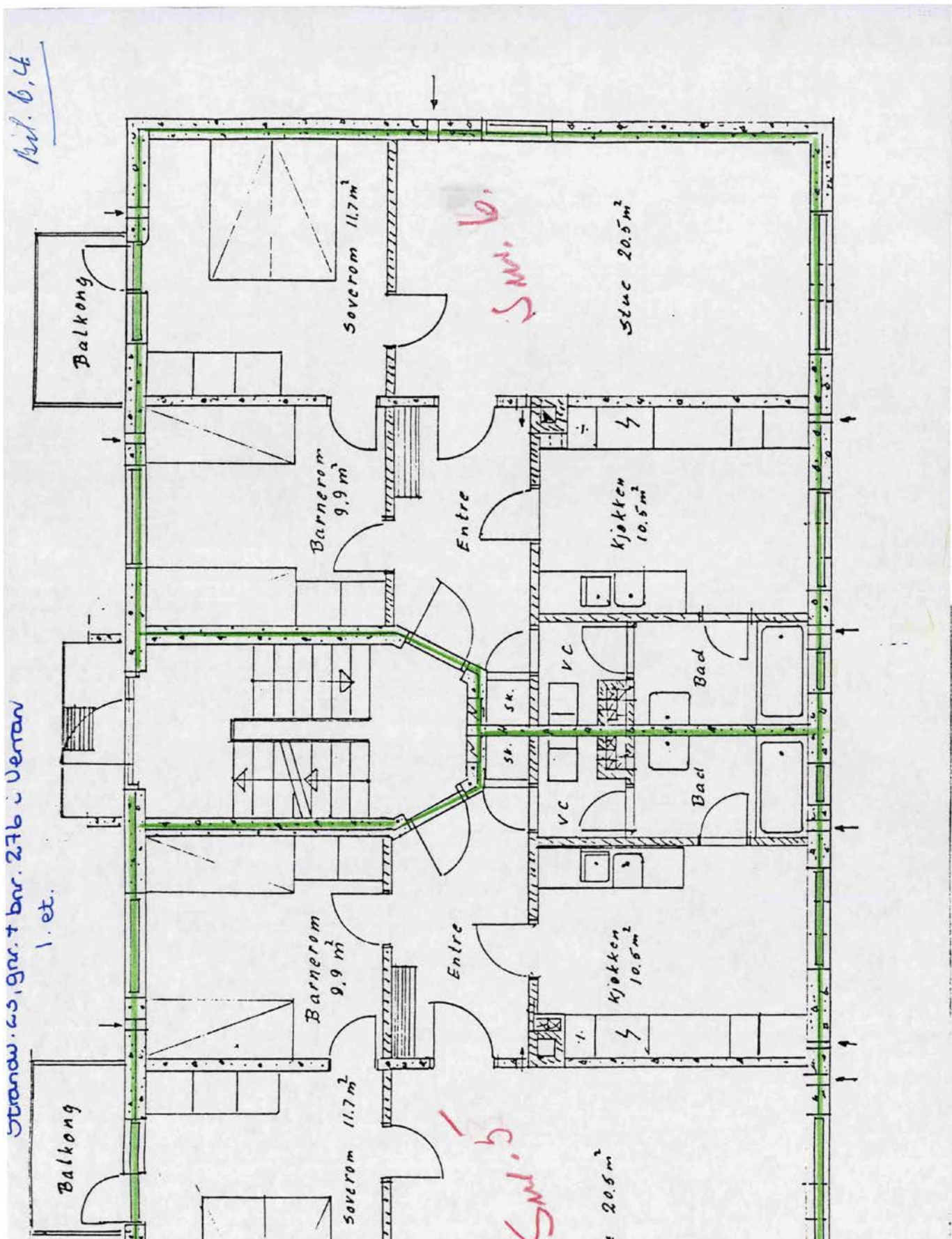


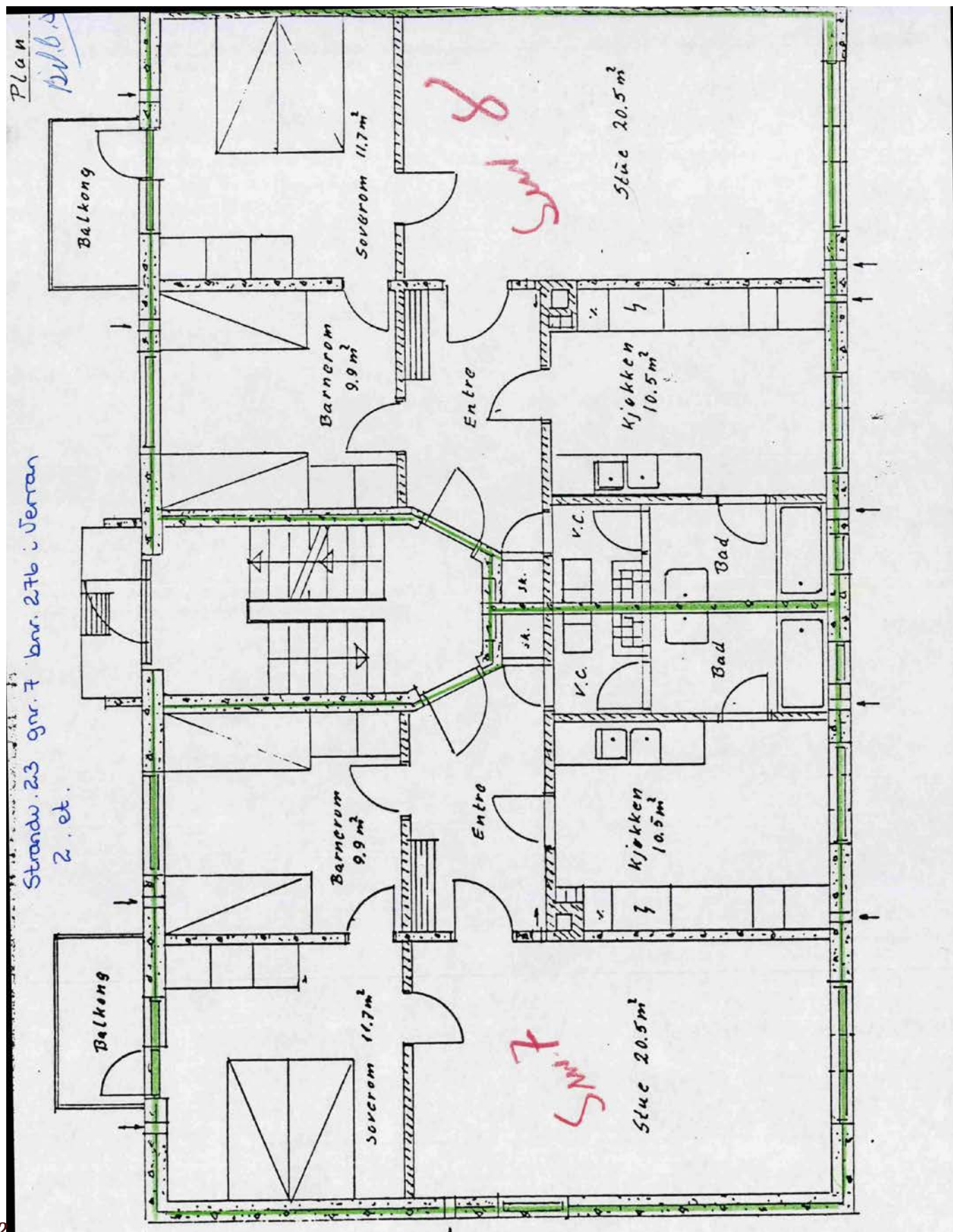
Bilb. 3

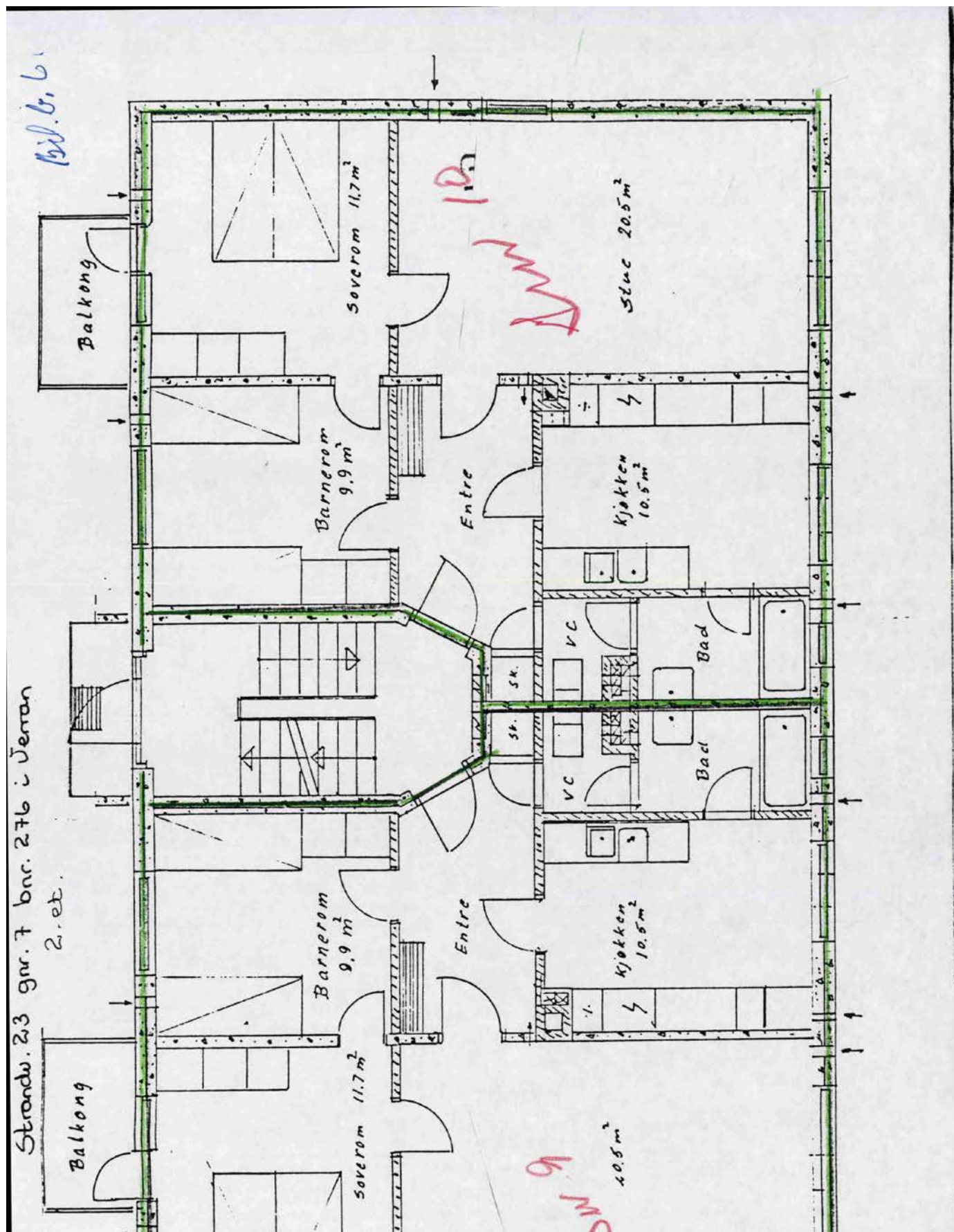
Plan

Strandv. 23 gr. 7 br. 27b i Jerran
1. et.



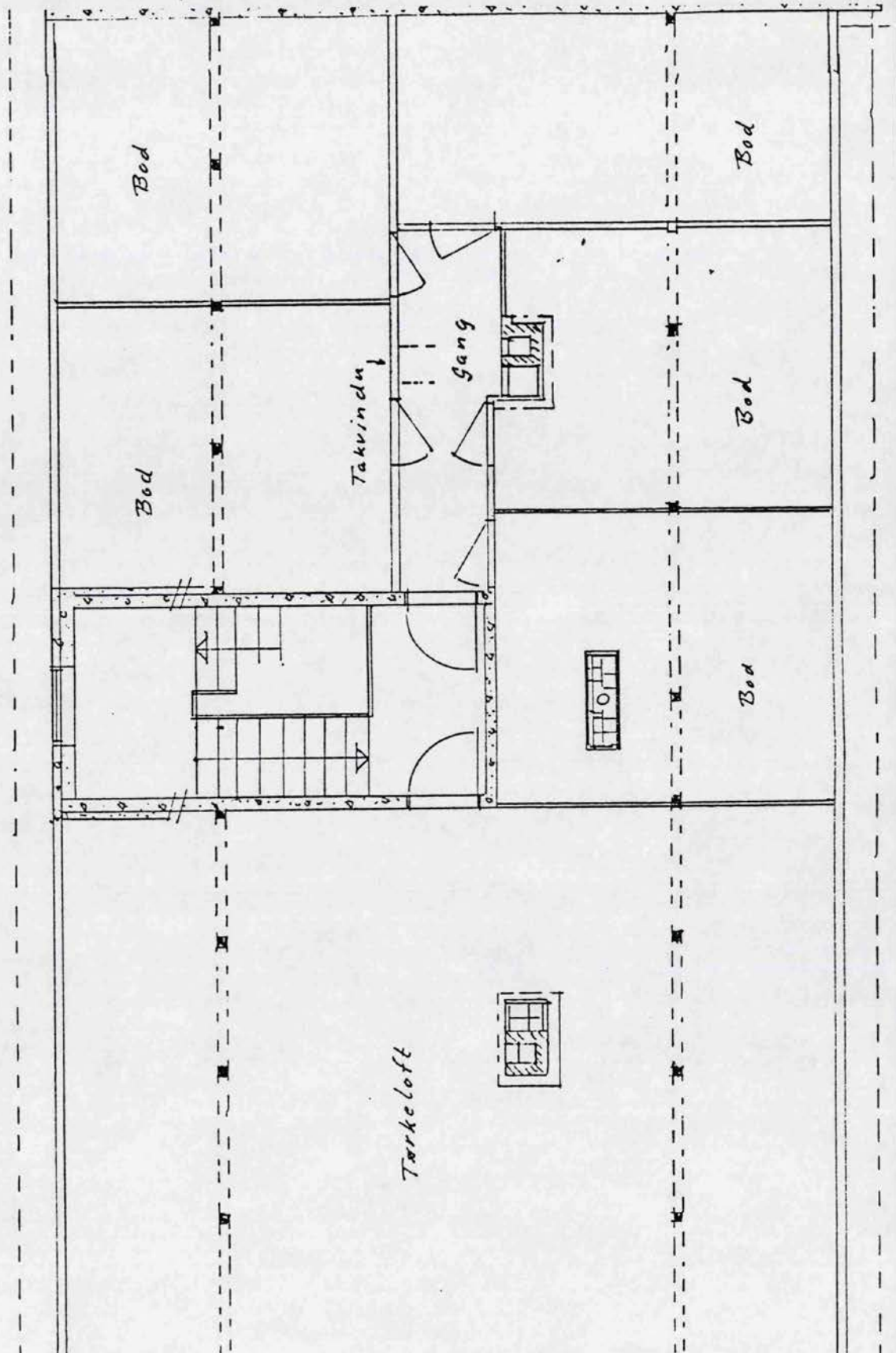


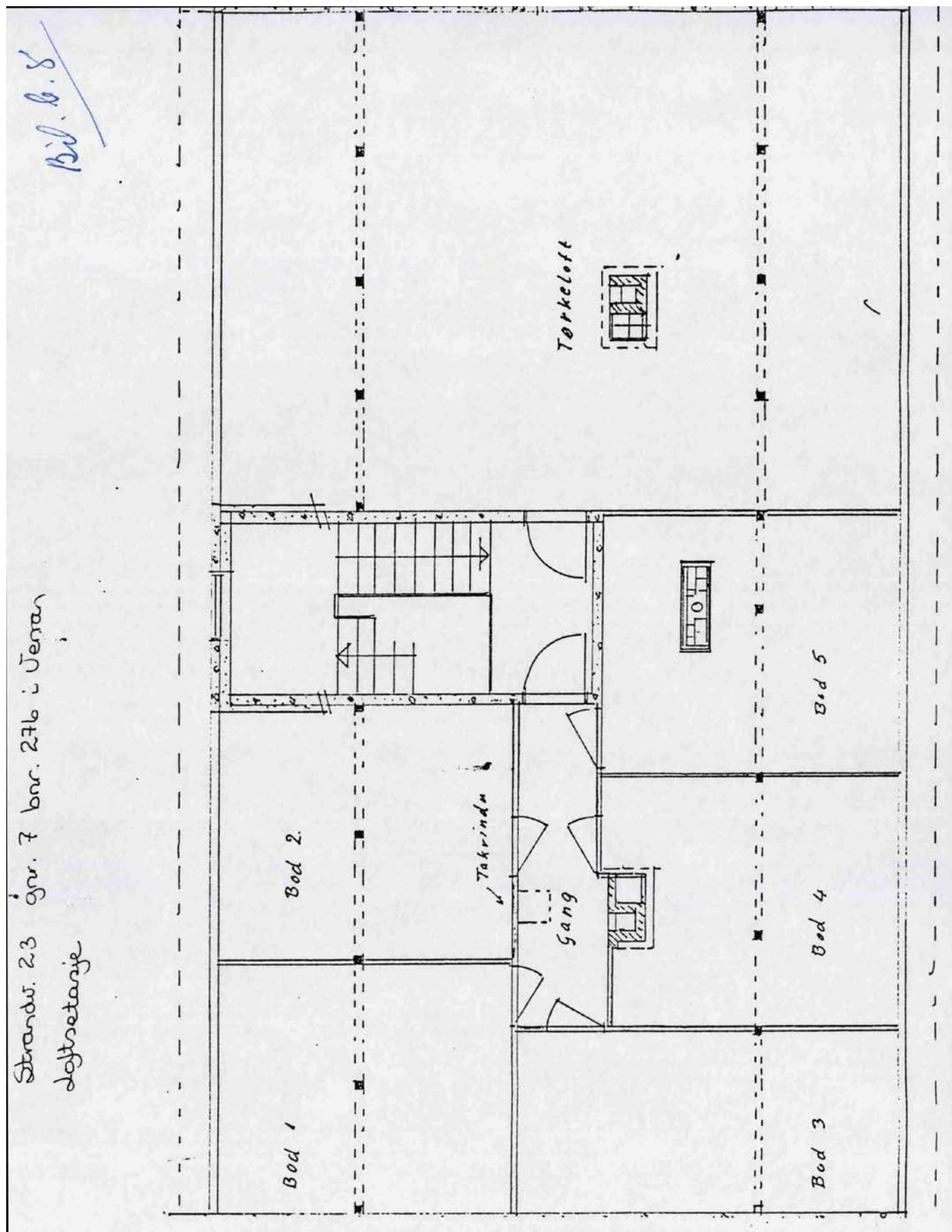




Bil. b. 7

Strandv. 23 gr. 7 br. 276 i Verran
døftsetarje





E R K L Æ R I N G

Verran kommune, teknisk avdeling, har ingen bemerkninger å gjøre til at det i medhold av lov om eierseksjoner foretas oppdeling av Verran kommunes boligeiendom Strandveien 23 gnr. 7 bnr. 276 i Verran.

Malm, den 12.03.93

Verran kommune
Teknisk etat

Jostein Sandsem

Nabolagsprofil

Malmostrand 27D

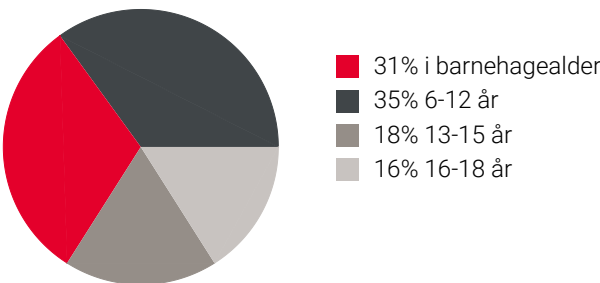
Offentlig transport

🚶 Bratreit	6 min 🚶
Linje 630	0.4 km
🚶 Steinkjer stasjon	25 min 🚶
Linje F7, R70	25 km
✈️ Namsos lufthavn	58 min 🚶
✈️ Trondheim Værnes	1 t 41 min 🚶

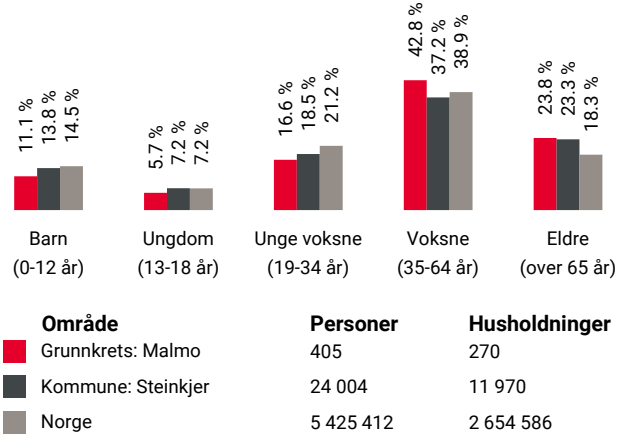
Skoler

Malm skole (1-10 kl.)	5 min 🚶
224 elever, 13 klasser	0.4 km
Steinkjer vgs	25 min 🚶
750 elever, 44 klasser	25.4 km
Mære landbruksskole	34 min 🚶
165 elever	36.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

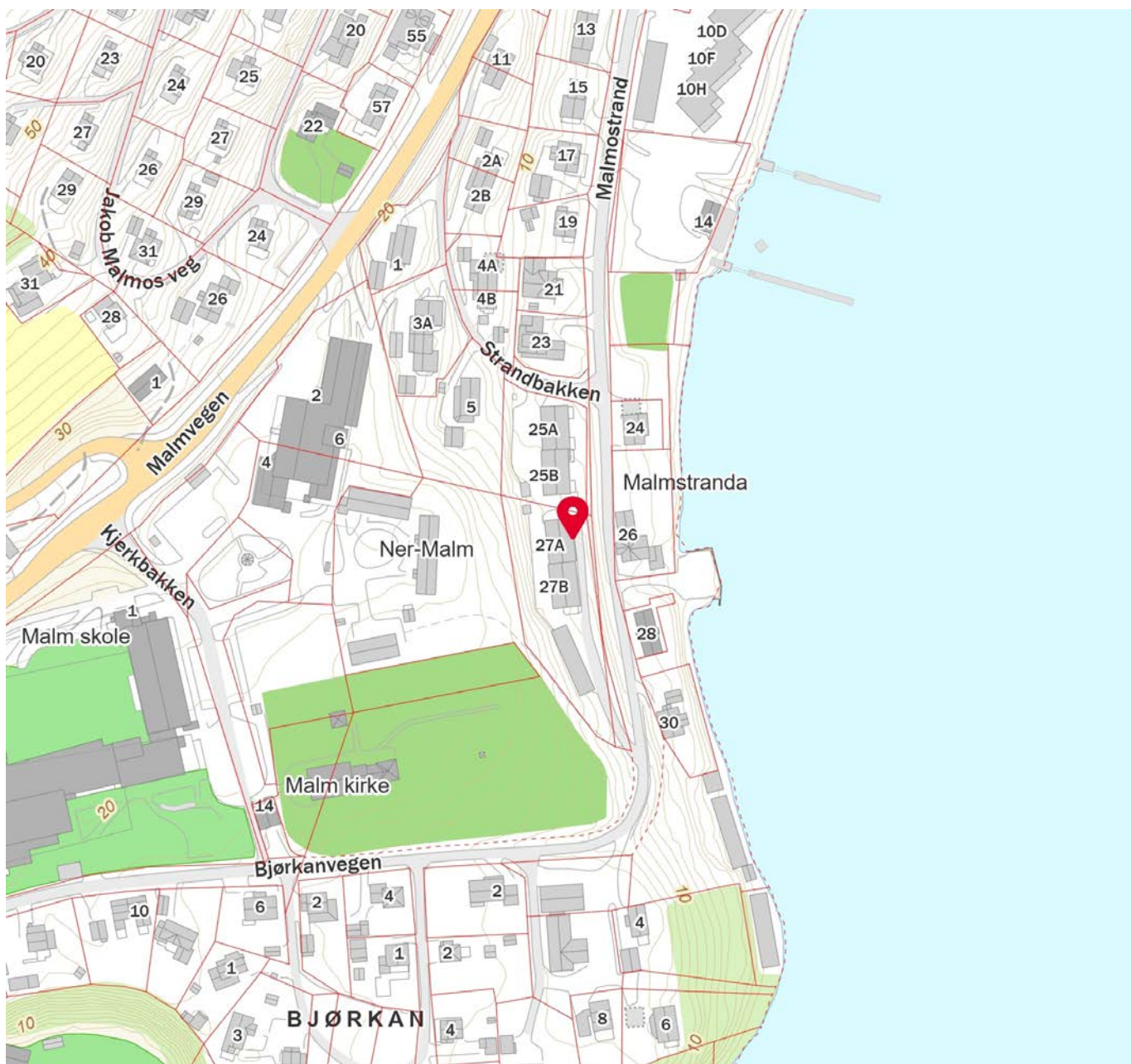
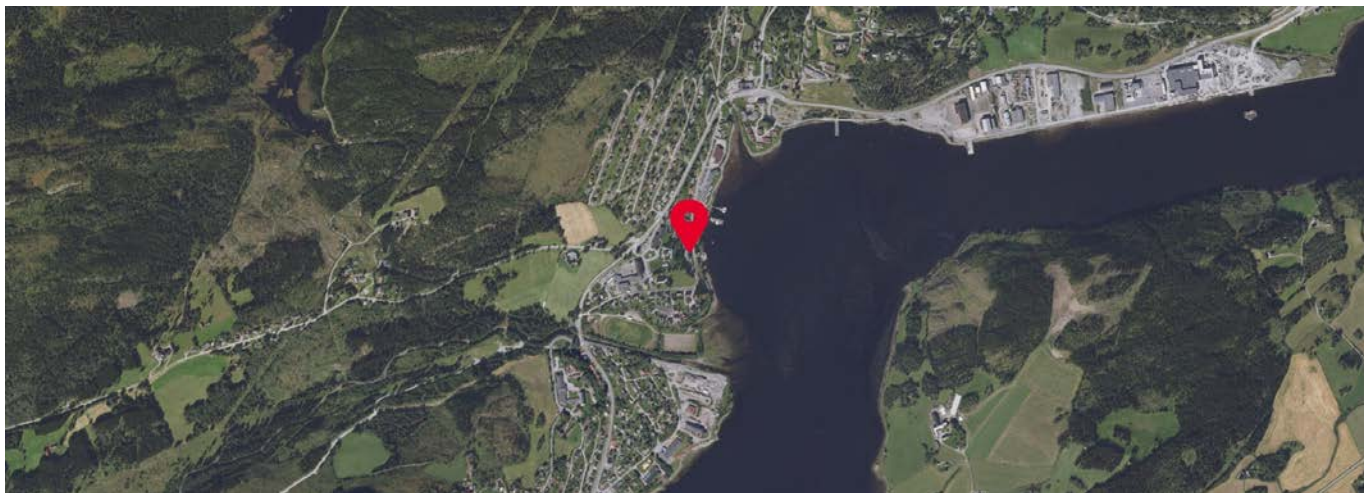
Malmen barnehage Avd Malm (1-5 år)	5 min 🚶
56 barn	0.4 km

Dagligvare

Coop Prix Malm	8 min 🚶
Post i butikk, PostNord	0.6 km

Sport

⚽ Basis idrettshall - Malm Oppvekstsens...	4 min 🚶
Aktivitetshall	0.3 km
⚽ Malm skole	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.4 km
🏊 Care Treningssenter Steinkjer	25 min 🚶
🏊 3T-Steinkjer	25 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseieendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. 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: Malmostrand 27D
7790 MALM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Hallvard Riseth Fjone

Telefon: 902 39 113
E-post: hallvard.riseth.fjone@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: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre