



aktiv.

Julevegen 9, 7790 MALM

**Malm - Enebolig med uthus. Utsikt.
Renovering må påberegnes .**



Eiendomsmegler

Tomas Høin

Mobil 481 45 822

E-post tomas.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 490 000,-
Omkostn.: Kr 13 600,-
Total ink omk.: Kr 503 600,-
Selger: Constantina-Ade Serbanoiu

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1932
BRA-i/BRA Total 68/85 kvm
Tomtstr.: 1020.6 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 708, bnr. 8
Oppdragsnr.: 1708250243

Malm - Enebolig med uthus. Utsikt. Renovering må påberegnes .

Mindre enebolig med uthus.
Oppgraderinger må påberegnes
Høy, fri beliggenhet med utsikt
Mulighet for snarlig overtakelse
Velkommen på visning



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	36
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	68
Energiattest	73
Kommunale avgifter	79
Kommunaltilknytning	80
El-rapport Tensio	81
Matrikkelrapport	82
Byggemeld	85
Bygningsskisser	99
Planopplysninger	111
Kart	113
Nabolagsprofil	118
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 17 m²

BRA totalt: 85 m²

TBA: 18 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 0 m² 3 Uinnredet kjellerrom

1. etasje

BRA-i: 68 m² Gang, toalettrom, trapperom, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje

18 m² Terrasse- og balkongareal

Uthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 17 m² 2 Boder

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Rombenevnelse i rapport og planskisser er basert på gjeldende bruk på befaringstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv. Kjeller har ikke måleverdig bruksareal pga. lave himlingshøyder.

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

Kommentar: Det er foretatt endringer i planløsning i forhold til byggemeldte tegninger.

Det bemerkes at det foreligger plantegninger kun for 1. etasje. Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen. Opprinnelig byggeår er ikke kjent.

Matrikelopplysninger viser at eiendommen er etablert i 1933. Jfr. opplysninger i tegninger er boligen tilbygd i ca. 1975 og 1981.

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

Uthus:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Ingen tegninger foreligger. Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt bygningen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Nærmere undersøkelser anbefales.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1020.6 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1020,6 kvm.

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

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

Malmen barnehage Avd Malm (1-5 år)

Beitstad barnehage (1-5 år)

Jåddåren gårdsbarnehage (1-5 år)

Skoler:

Malm skole (1-10 kl.)

Steinkjer vgs

Mære landbruksskole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Skolemarka, Linje 630

Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70

Fly: Namsos lufthavn

Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Takst Midt AS/Jan Inge Kristiansen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss kjeller. Boligen har grunnmur av betong og betongstein, overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning. Sperretak med saltaksform, tekket med profilerte plater.

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:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taket er tekket med profilerte plater av eldre dato, eksakt alder er ikke kjent. Bemerk at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje. Stedvise avskalinger og korrosjon. Skjevheter og ujevnheter. Takvinkel på tilbygg er for lav med hensyn til type tekking. Løsningen medfører økt risiko for skader.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med sperrer. Undertak av bord. Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på gang.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert manglende lufting langs raft og i gavl. Dette medfører økt risiko for fukt-/kondensproblematikk. Fuktpåkjent undertak og trekonstruksjoner med misfarginger og svertesopp. Lange spenn/sperreavstander, med synlig svai og skjevheter. Mye spor etter aktivitet av mus. Uryddig og delvis mangelfull isolering. Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer. Det bemerkes lav takvinkel på deler av konstruksjonen, samt stedvis mangelfulle beslags-/tetteløsninger, dette medfører økt risiko for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Utbedringstiltak må påregnes.

Vinduer:

Vinduer er i hovedsak åpningsvinduer av eldre dato i koblaglass, 2-lags og 3-lags glass. Enkelte nyere åpningsvinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmer og omramminger, avskalinger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer. Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justeringer.

Det er registrert kondensering i glass i enkelte vinduer. Mangelfulle tetteløsninger og omramminger innvendig og utvendig. Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge av vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep. Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak. Vinduer har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og utskiftninger.

Dører:

Nyere innadslående ytterdør med integrert glassfelt.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Døra tar i gulv ved åpning, og har behov for justeringer. Synlige skjevheter. Manglende omramming/ferdigstillelse innvendig. Innadslående ytterdør er generelt en ikke anbefalt løsning, mht. økt risiko for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer

Overflater:

Gulv: Laminat, flis, vinyl

Vegger: Malte plater, panel, flis

Himlinger: Himlingsplater, panel

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert vesentlige skjevheter og ujevnheter. Synlig svai i gulv og himlinger.

Stedvis knirk. Enkelte manglende listverk/avslutninger, grove tilpasninger og ufagmessig utførelse. Manglende omlegg på enkelte gulvskjøter. Spor etter aktivitet av mus. Det bemerkes at det er registrert forhøyede fuktnivå i enkelte gulvoverflater, jfr. pkt. Etasjeskille, Rom under terreng og Krypkjeller.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

Radon:

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Krypkjeller:

Det er etablert krypkjeller/blindkjeller under tilbygde deler. Ingen adkomst- eller inspeksjonsmuligheter.

Vurdering av avvik:

Krypkjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale. Det er ikke adkomst til krypkjellere og er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Krypkjeller og etasjeskiller ligger lavt mot terreng, tilstøtende veggkonstruksjoner har synlige råteskader. Forhøyede fuktverdier på innvendige gulvoverflater indikerer at det foreligger fuktproblemer i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser. Utbedringstiltak må påregnes. Det bør etableres tilkomst/inspeksjonsmuligheter.

Innvendige dører:

Innvendige dører er en kombinasjon av glatte formpressede dører og profilerte tredører.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasje, stedwise hakk og sår. Enkelte dører har behov for justeringer.

Løse beslag og vridere.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer.

Andre innvendige forhold:

Det er etablert opplegg for vaskemaskin i gang. Vann og avløpstilkoblinger er ført i vegg mot toalettrom.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Løsningen anses som en risikokonstruksjon. Rommet er ikke etablert som tett våtrom etter dagens krav og normer for vaskerom. Rommet er derfor ikke vurdert som våtrom etter standardens krav. Vegg- og gulvoverflater har ikke fuktbestandige materialer. Det bemerkes at det ikke er etablert ventilasjon på rommet. Det er ikke etablert fri avrenning mot sluk eller annen kompensierende løsning. Evt. lekkasjer vil medføre vesentlige følgeskader. Ufagmessig utførelse av vann- og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak:

Vaskemaskin anbefales etablert på våtrom.

1. ETASJE > BAD: Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert forhøyede fuktverdier ved kapasitiv måling på overflater i dusjsone.

Stedvise misfarginger i fuger.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer. Avviket må sees i sammenheng med pkt. Overflater gulv og Sluk, membran og tettesjikt. Badet må påregnes utbedret fag- og forskriftsmessig.

1. ETASJE > BAD: Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder. Stedvise hakk og sår.

Mangelfull innfesting av rør i servantskap.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer.

1. ETASJE > BAD: Tilliggende konstruksjoner våtrom:

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert symptom på fuktskader. Piggmålinger i vegg mot dusjsone viser 19 %.

Dette anses som fuktig trevirke. Skjulte skader og følgeskader i vegg og tilstøtende konstruksjoner kan ikke

utelukkes. Spor etter aktivitet av mus i vegg.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Tiltak:

Utbedringer må påregnes.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN: Overflater og innredning:

Kjøkkenet er opplyst oppgradert i ca. 2021. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med vask. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert hakk og sår i fronter og skrog. Stedvise malingsavskalinger. Enkelte fronter har behov for justeringer. Spor etter aktivitet av mus i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer.

1. ETASJE > TOALETTROM: Overflater og konstruksjon:

Toalettrom innredet med et gulvmontert wc. Naturlig avtrekk via veggventil, tilluftsspalte i dør.

Vurdering av avvik:

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det er avvik:

Det er registrert skjevheter og ujevnheter i overflater. Grove tilpasninger på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak:

Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Lokal utbedring må utføres.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast. Det bemerkes at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv, og ikke er besikket utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak:

Anlegget bør sjekkes av fagperson. Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, denne rommer ca. 200 liter.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur av støpt betong og betongstein.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er registrert skjevheter og ujevnheter. Stedvise riss- og sprekkdannelser, samt misfarginger, avskalinger og saltutslag. Enkelte åpninger i mur mot grunnen.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av

ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Det bemerkes at vanntilførsel var avstengt ved befaring. Nærmere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

Forhold som har fått TG3:

Nedløp og beslag:

Takrenner, nedløp og beslag er av plast og metall. Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det er påvist avvik i beslagløsninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Takrenner/nedløp har store lekkasjer. Det er registrert betydelig vær- og aldersslitasje. Avskalinger og korrosjon. Skjevheter og ujevnheter. Ufagmessig og mangelfulle beslagløsninger. Stedvis manglende takrenner og nedløpsrør. Større lekkasjer registrert på flere områder. Overganger mellom tak- og veggflater mot ark og takoplett er typisk skadeutsatte områder, med økt fare for fuktinntrengning og følgeskader. Slike konstruksjoner forutsetter korrekt utførte beslag- og tettelsninger, og krever jevnlig observasjoner og vedlikehold. Det er ikke etablert snøfangere etter gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak:

Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Avvik i beslagløsninger må utbedres. Lokale utbedringer i henhold til registrerte forhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med stående og liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er avvik:

Det er registrert synlige råteskader og påkjent trevirke i yttervegger, samt spredte råteskader i kledning.

Kledning er stedvis avsluttet helt ned mot terreng. Dette er en skadeutsatt løsning som medfører økt risiko for fuktskader. Skjulte skader og følgeskader må påregnes. Økende vær- og aldersslitasje, stedvis påkjente kledningsbord og trekonstruksjoner. Betydelige skjevheter og ujevnheter.

Manglende lufting og smådyrsperre bak kledning. Det bemerkes at balkongdør på soverom er igjenkledd innvendig. Ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak:

Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut. Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Råteskadet trevirke må utskiftes og konstruksjonene utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Dører - 2:

Eldre utadslående balkongdør med 2-lags isolerglass i høy brystning.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Døra er fuktpåkjent utvendig, og har råteskader i nedre del av brystning og dørblad.

Manglende beslags-/tetteløsning mot terskel. Manglende vrider/låskasse utvendig.

Konsekvens/tiltak:

Døra må utskiftes og ny dør monteres forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Nyere veranda fundamentert på pilarer, oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Deler av veranda har rekkverk i trevirke.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Det er ikke montert rekkverk.

Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det er registrert betydelige skjevheter i fundamenter og bærende konstruksjoner. Enkelte trepilarer er ført ned i grunnen, dette reduserer levetiden.

Stedvis manglende rekkverk, samt store åpninger i rekkverk som ikke ivaretar gjeldende forskriftskrav.

Manglende rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak:

Lokale utbedringer i henhold til registrerte forhold. Rekkverk må utbedres og etableres for å ivareta gjeldende sikkerhetskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert betydelige skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk. Stedvis merkbar svikt og svai i bjelkelag. Påkjent bjelkelag i synlige deler i kjeller.

Stedvis forhøyede fuktutslag i etasjeskiller, jfr. pkt. Rom under terreng. Bjelkelag/gulvkonstruksjon over krypkjeller har ukjent tilstand, med hensyn til registrerte forhold samt aktuell oppbygging må skjulte skader og følgeskader påregnes.

Konsekvens/tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Rom under terreng har hovedsaklig fritt eksponerte overflater med støpte gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

Det er registrert omfattende synlige fuktskader. Det er registrert betydelig forhøyede fuktnivå på samtlige eksponerte overflater, samt saltutslag, avskalinger og misfarginger. Synlig fuktinntrengning fra grunnen på flere områder. Større skader i himlinger/etasjeskiller, spredte råteskader. Svertesopp og misfarginger. Delvis nedrevet himling mot bad, samt manglende isolering av etasjeskiller.

Piggmålinger med hammerelektrode i etasjeskille mot overliggende bad, samt mot yttervegger viser verdier over 28 %. Dette betraktes som vått trevirke. Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent. 0-16 % betegnes som tørt trevirke. 16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %). Deler av gulv er oppigget, og fremstår som jordgulv. Skjevheter og ujevnheter. Generelt fuktig miljø i kjeller, typisk kjellerlukt, samt edderkopper og kokonger knyttet til fuktige forhold er registrert. Mangelfull utlufting. Det bemerkes at det er lagret mye materialer i deler av kjeller, og samtlige områder er derfor ikke tilgjengelig for fullverdig inspeksjon. Lave himlingshøyder i kjeller, ikke måleverdig bruksareal.

Konsekvens/tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Det må påregnes betydelige kostnader i forbindelse med utbedringer av kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Innvendige trapper:

Plassbygd enkel repostrapp mellom 1. etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Det er ikke montert rekkverk. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappa er bratt, har korte inntrinn og lav frihøyde.

Konsekvens/tiltak:

Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

1. ETASJE > BAD: Overflater Gulv:

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Åpning/hull i gulv for rørføringer under servant, ufagmessig utførelse som medfører brutt membran og manglende tetthet i våtsone. Ujevne fallforhold, fall mot sluk ivaretar ikke gjeldende krav. Ikke etablert membranoppkant mot terskel. Sprekk/skade i flis under servant. Stedvis bom i fliser. Forhøyede fuktnivå i gulvoverflater, jfr. pkt. Rom under terreng.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes utbedringer av gulvkonstruksjoner, overflater og membran/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

1. ETASJE > BAD: Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon). Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført. Konstatert omfattende fuktskader Eldre plastsluk. Ukjent løsning vedrørende evt. membran/tettesjikt. Forhøyede fuktnivå i gulvkonstruksjoner indikerer utettheter.

Konsekvens/tiltak:

Det må gjøres nærmere undersøkelser. Både sluket og membranen må skiftes. Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader. Det må påregnes utbedringer av gulvkonstruksjoner, overflater og membran/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Vannledninger:

Synlig del av vanninntak i kjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber. Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på inntaket. Det bemerkes at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Det er lekkasje fra rør. Det er registrert lekkasje ved stoppekran/vannmåler. Pga. lekkasje var vanntilførsel avstengt ved befaringen, Vann- og avløpsanlegg, samt sanitærinstallasjoner er derfor ikke funksjonstestet.

Ufagmessig utførelse av vannledninger, manglende oppheng/innfesting. Stedvis manglende isolering av rørstrekk i kald kjeller. Irr på kobberrør.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg. Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget. Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

Ingen ventilerings utover åpning av vindu. Enkelte oppholdsrom har ingen ventilerings utover åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak:

Bedre ventilerings må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Elektrisk anlegg:

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

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

Ukjent

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

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Det foreligger dokumentasjon på montering av nytt hovedinntak, ingen dokumentasjon på anlegget for øvrig.

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

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

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

Nei

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

Ja

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

Ja

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

Ja

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

Ja Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder og mangelfull dokumentasjon. TG3 er satt med bakgrunn i følgende registreringer: Enkelte ledninger med manglende innfesting, skade på stikkontakt, enkelte løse spotter, utette kabelgjennomføringer mot sikringsskap. Lysbryter slår ut sikring i skap. Gjennomgang av anlegget av sertifisert montør, samt utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Branntekniske forhold:

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

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

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

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

Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja Eldre apparat.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Ja

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Evt. drenering er fra byggeåret. Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser. Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt. Forhøyede fuktnivå og fuktskader i kjeller.

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Terrengforhold:

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Synlige fukt- og råteskader i vegg, forhøyede fuktverdier på innvendige overflater både i kjeller og 1. etasje.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Ja treng Drenering underetasje i kjeller

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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Jeg jobbe selv Bare Snekkere og maler

Innhold

1. etasje: Gang, toalettrom, trapperom, bad, stue/kjøkken og 2 soverom

Kjeller: 3 Uinnredet kjellerrom

Standard

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss kjeller. Boligen har grunnmur av betong og betongstein, overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning. Sperretak med saltaksform, teknet med profilerte plater.

Hovedkonklusjon:

Eldre, noe vedlikeholdt eiendom. Imidlertid har fortsatt de fleste bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje.

Bygningstekniske feil og ufagmessig utførelse på flere bygningsdeler og konstruksjoner. Det må påregnes vesentlige kostnader vedrørende oppgradering og oppussing. De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må derfor påregnes.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

På egen gårdsplass

Forsikringsselskap

Ingen

Diverse

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

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

Selger har selv ikke bebodd eiendommen og har med dette begrenset kjennskap til boligens tilstand utover hva tilstandsrapport beskriver

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming.

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

Rød

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 490 000

Kommunale avgifter

Kr 8 582

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 87 038

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 348 151

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 708, bruksnummer 8 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:

5006/708/8:

04.09.2025 - Dokumentnr: 1047949 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS

Org.nr: 993 609 145

Elektronisk innsendt

07.08.1933 - Dokumentnr: 900053 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:708 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 218328 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1724 Gnr:8 Bnr:8

01.01.2020 - Dokumentnr: 1634980 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5039 Gnr:8 Bnr:8

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

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

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

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 1 021 m

Arealbruk Byggeområde,Nåværende

OmrådenavnB02

Delareal 1 021 m

KPRestriksjonerOmråde unntatt for 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 50391994001

Navn RV720 Nedre Ressemåsen- Sanna

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan. Ikrafttredelse 27.01.1994

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/2193/>

50391994001_bestemmelser.pdf

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

12 250 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

13 600 (Omkostninger totalt)

29 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

32 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

503 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

519 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

522 300 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 13 600

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglerns vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 49 900,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

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

Totalt kr: 97 700

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

19.09.2025





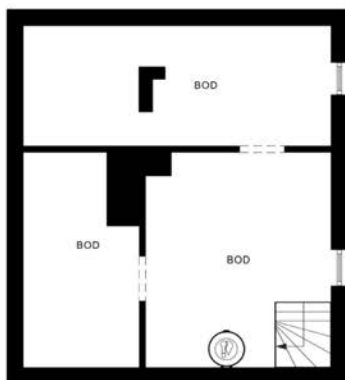








Plantegning

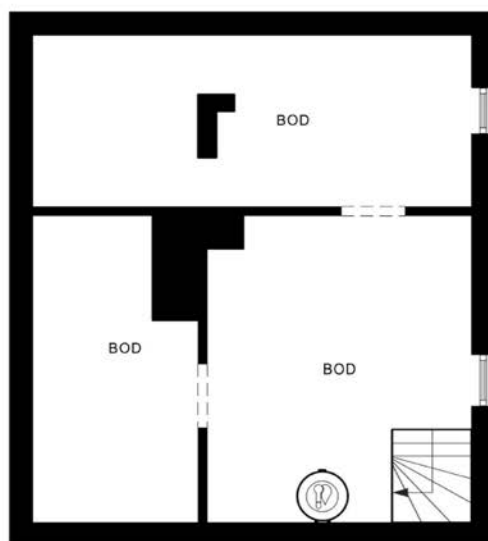


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning

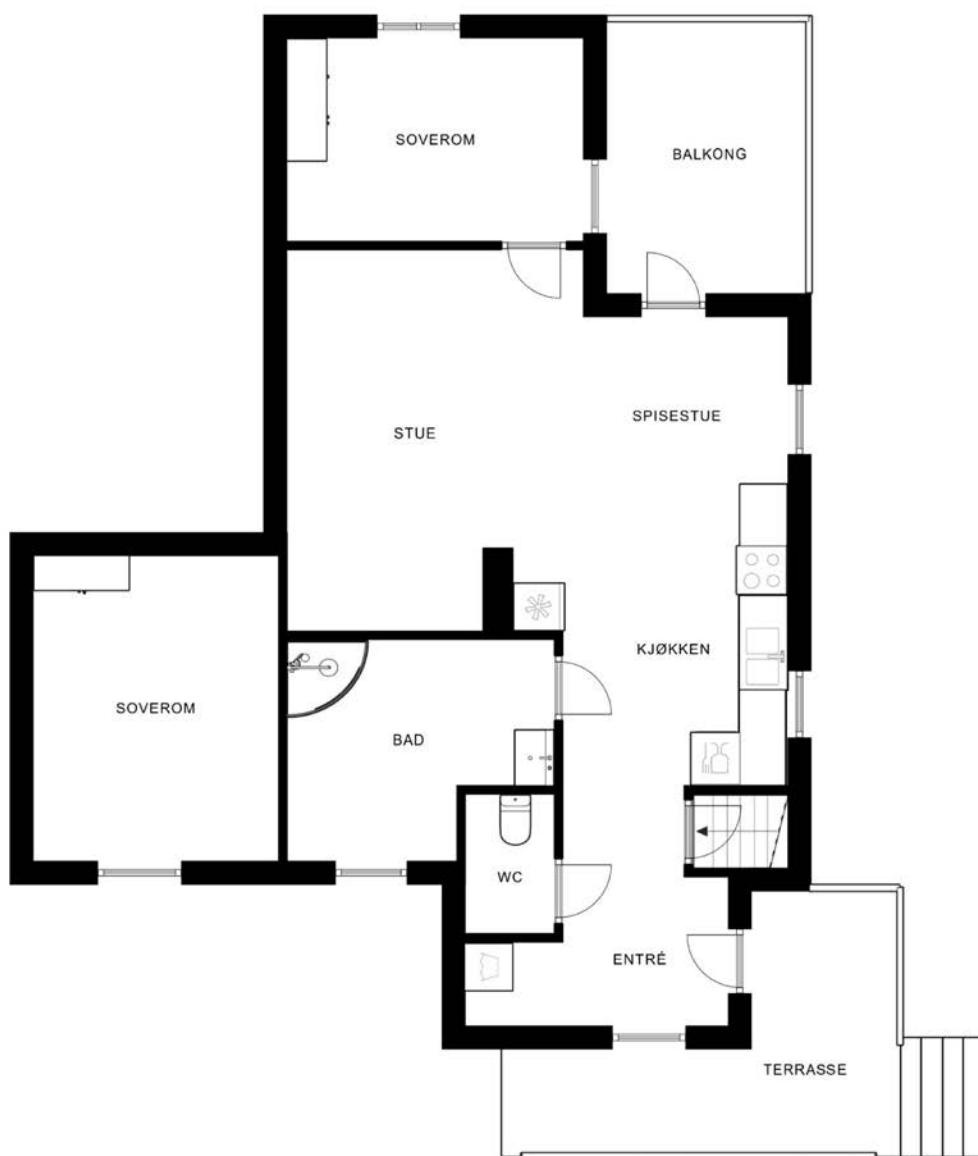


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

EFXIT

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

Plantegning



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

EFXIT

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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

Steinkjer:



Ida Vassmo

Avdelingsbanksjef Steinkjer

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



Terje Bjærum Eriksen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



Ellen Marie Tørring

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



Ingrid Einang

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



Ingunn Merethe Solli

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



Lena Westrum Eidsmo

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



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

Vedlegg

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Julevegen 9, 7790 MALM
 STEINKJER kommune
 gnr. 708, bnr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 15.09.2025

Rapportdato: 18.09.2025

Oppdragsnr.: 21901-1383

Referansenummer: IB1459

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Stian Hallan Iversen



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.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

Enkelte av oss har drevet med taksering siden 2006 har derfor lang erfaring.

Vi dekker de fleste områder innenfor taksering av bygg- og eiendom.

Vi utfører oppdrag primært over hele Trøndelag, men kan bistå med skadesaker i resten av landet etter avtale.

Takst Midt AS er medlem av Norsk Takst (Tidligere Norges Takseringsforbund).

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Stian Hallan Iversen
Uavhengig Takstingeniør
stian@takstmidt.no
473 74 562

Medansvarlig

Jan Inge Kristiansen
Uavhengig Takstingeniør
janinge@takstmidt.no
944 86 610



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

Taksert objekt er en bolig på en etasje pluss kjeller.
Boligen har grunnmur av betong og betongstein, overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning og liggende trekledning.
Sperretak med saltaksform, tekket med profilerte plater.

HOVEDKONKLUSJON:

Eldre, noe vedlikeholdt eiendom.
Imidlertid har fortsatt de fleste bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje.
Bygningstekniske feil og ufagmessig utførelse på flere bygningsdeler og konstruksjoner.
Det må påregnes vesentlige kostnader vedrørende oppgradering og oppussing.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold og oppgraderinger må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

Enebolig

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har oppvarming via elektrisitet.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

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

Det er foretatt endringer i planløsning i forhold til byggemeldte tegninger. Det bemerkes at det foreligger plantegninger kun for 1. etasje.

Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen.

Opprinnelig byggeår er ikke kjent. Matrikelopplysninger viser at eiendommen er etablert i 1933. Jfr. opplysninger i tegninger er boligen tilbygd i ca. 1975 og 1981.

Uthus

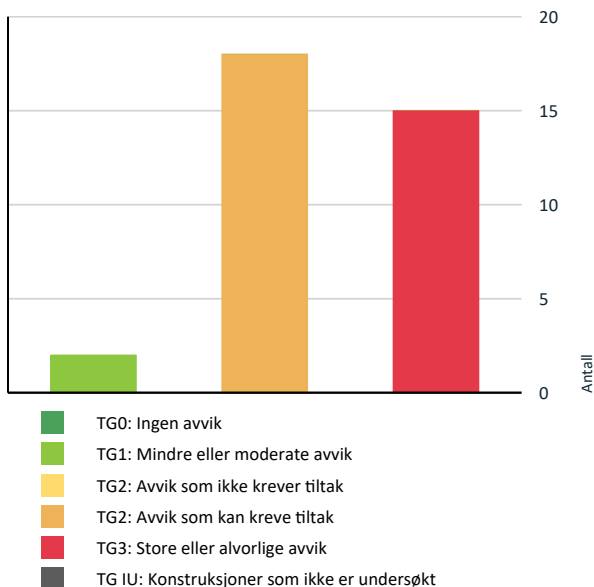
- Det foreligger ikke tegninger

Ingen tegninger foreligger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt bygningen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Nærmere undersøkelser anbefales.

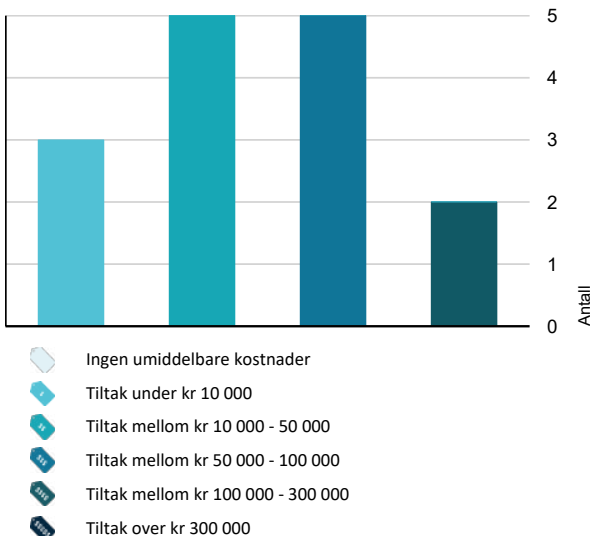
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent. Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som uthus er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking	Gå til side
! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
! Utvendig > Vinduer	Gå til side
! Utvendig > Dører	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side
! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Kryp kjeller	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
! Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side
! Kjøkken > 1. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLOG

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er noe vedlikeholdt. Bygget er gammelt og flere bygningsdeler bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekkt med profilerte plater av eldre dato, eksakt alder er ikke kjent.
Bemerk at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket eller observere fra stige. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

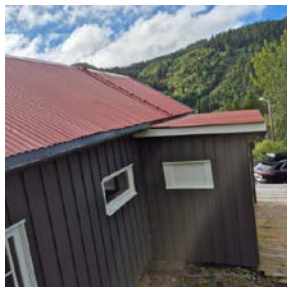
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje. Stedvise avskalinger og korrosjon.
Skjevheter og ujevnheter.

Takvinkel på tilbygg er for lav med hensyn til type tekking. Løsningen medfører økt risiko for skader.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av takteking nærmer seg.
- Når takteking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.



TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløp og beslag er av plast og metall.

Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner/nedløp har store lekkasjer.

Tilstandsrapport

Det er registrert betydelig vær- og aldersslitasje. Avskalinger og korrosjon. Skjevheter og ujevnheter. Ufagmessig og mangelfulle beslagsløsninger. Stedvis manglende takrenner og nedløpsrør. Større lekkasjer registrert på flere områder.

Overganger mellom tak- og veggflater mot ark og takoplett er typisk skadeutsatte områder, med økt fare for fuktinntrengning og følgeskader. Slike konstruksjoner forutsetter korrekt utførte beslag- og tettelsøsninger, og krever jevnlig observasjoner og vedlikehold.

Det er ikke etablert snøfangere etter gjeldende krav.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Avvik i beslagsløsninger må utbedres.

Lokale utbedringer i henhold til registrerte forhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med stående og liggende trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist råteskader i veggkonstruksjonen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det er registrert synlige råteskader og påkjent trevirke i yttervegger, samt spredte råteskader i kledning. Kledning er stedvis avsluttet helt ned mot terreng. Dette er en skadeutsatt løsning som medfører økt risiko for fuktskader. Skjulte skader og følgeskader må påregnes. Økende vær- og aldersslitasje, stedvis påkjente kledningsbord og trekonstruksjoner. Betydelige skjevheter og ujevnheter. Manglende lufting og smådyrsperre bak kledning. Det bemerkes at balkongdør på soverom er igjenkledd innvendig. Ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.
- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Råteskadet trevirke må utskiftes og konstruksjonene utbedres.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med sperrer.
Undertak av bord.
Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på gang.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert manglende lufting langs raft og i gavl. Dette medfører økt risiko for fukt-/kondensproblematikk.
Fuktpåkjent undertak og trekonstruksjoner med misfarginger og svertesopp.
Lange spenn/sperreavstander, med synlig svai og skjevheter.
Mye spor etter aktivitet av mus.
Uryddig og delvis mangelfull isolering.

Deler av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon, uten muligheter for nærmere kontroll. Bærende konstruksjoner, samt oppbygging av isolering og lufting er ikke kjent. Eventuell feil oppbygging av konstruksjonen kan medføre kondens og fuktproblemer. Det bemerkes lav takvinkel på deler av konstruksjonen, samt stedvis mangelfulle beslags-/tetteløsninger, dette medfører økt risiko for skjulte feil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Utbedringstiltak må påregnes.

TG 2 Vinduer

Vinduer er i hovedsak åpningsvinduer av eldre dato i koblaglass, 2-lags og 3-lags glass.
Enkelte nyere åpningsvinduer med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje, med enkelte påkjente karmen og omramminger, avskalinger, stive pakninger og slitasjer i låsemekanismer.
Enkelte vinduer tar i karm og har behov for justeringer.

Det er registrert kondensering i glass i enkelte vinduer.
Mangelfulle tettelsninger og omramminger innvendig og utvendig.

Eldre vinduer og innsettsdetaljer øker faren for skjulte skader som følge av vanninntrengning over tid i tilstøtende konstruksjoner. Dette lar seg som oftest ikke oppdage uten inngrep. Kjøper gjøres oppmerksom på dette.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.
Vinduer har oppnådd en alder som tilsier at det er påregnelig med utbedringer og utskiftinger.

TG 2 Dører

Nyere innadslående ytterdør med integrert glassfelt.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Døra tar i gulv ved åpning, og har behov for justeringer. Synlige skjevheter.

Manglende omramming/ferdigstillelse innvendig.

Innadslående ytterdør er generelt en ikke anbefalt løsning, mht. økt risiko for fuktinntrengning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

Dører - 2

Eldre utadslående balkongdør med 2-lags isolerglass i høy brystning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Døra er fuktpåkjent utvendig, og har råteskader i nedre del av brystning og dørblad.

Manglende beslags-/tetteløsning mot terskel. Manglende vrider/låskasse utvendig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døra må utskiftes og ny dør monteres forskriftsmessig.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Nyere veranda fundamentert på pilarer, oppbygd med trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord. Deler av veranda har rekkverk i trevirke.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det er registrert betydelige skjevheter i fundamenter og bærende konstruksjoner.

Enkelte trepilarer er ført ned i grunnen, dette reduserer levetiden.

Stedvis manglende rekkverk, samt store åpninger i rekkverk som ikke ivaretar gjeldende forskriftskrav.

Manglende rekkverk på utvendig trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokale utbedringer i henhold til registrerte forhold. Rekkverk må utbedres og etableres for å ivareta gjeldende sikkerhetskrav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Laminat, flis, vinyl
Vegger: Malte plater, panel, flis
Himlinger: Himlingsplater, panel

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vesentlige skjevheter og ujevnheter. Synlig svai i gulv og himlinger.

Stedvis knirk.

Enkelte manglende listverk/avslutninger, grove tilpasninger og ufagmessig utførelse. Manglende omlegg på enkelte gulvskjøter.

Spor etter aktivitet av mus.

Det bemerkes at det er registrert forhøyede fuktnivå i enkelte gulvoverflater, jfr. pkt. Etasjeskille, Rom under terreng og Kryp kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert betydelige skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk.

Stedvis merkbar svikt og svai i bjelkelag.

Påkjent bjelkelag i synlige deler i kjeller.

Stedvis forhøyede fuktutslag i etasjeskiller, jfr. pkt. Rom under terreng.

Bjelkelag/gulvkonstruksjon over krypkjeller har ukjent tilstand, med hensyn til registrerte forhold samt aktuell oppbygging må skjulte skader og følgeskader påregnes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tilstandsrapport

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng har hovedsaklig fritt eksponerte overflater med støpte gulv og vegger.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert omfattende synlige fuktskader

Det er registrert betydelig forhøyede fuktnivå på samtlige eksponerte overflater, samt saltutslag, avskalinger og misfarginger. Synlig fuktinntrengning fra grunnen på flere områder.

Større skader i himlinger/etasjeskiller, spredte råteskader. Svertesopp og misfarginger. Delvis nedrevet himling mot bad, samt manglende isolering av etasjeskiller.

Piggmålinger med hammerelektrode i etasjeskille mot overliggende bad, samt mot yttervegger viser verdier over 28 %.

Dette betraktes som vått trevirke.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16 % betegnes som tørt trevirke.

16-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

21-30% Stor fare for sopp og råte (Trevirket er fibermettet ved 28 %).

Deler av gulv er oppigget, og fremstår som jordgulv.

Skjevheter og ujevnheter.

Generelt fuktig miljø i kjeller, typisk kjellerlukt, samt edderkopper og kokonger knyttet til fuktige forhold er registrert. Mangelfull utlufing.

Det bemerkes at det er lagret mye materialer i deler av kjeller, og samtlige områder er derfor ikke tilgjengelig for fullverdig inspeksjon.

Lave himlingshøyder i kjeller, ikke måleverdig bruksareal.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales. Det må påregnes betydelige kostnader i forbindelse med utbedringer av kjeller.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Kryp Kjeller

Det er etablert krypkjeller/blindkjeller under tilbygde deler. Ingen adkomst- eller inspeksjonsmuligheter.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har en uavklart situasjon, konstruksjon med skadepotensiale

Tilstandsrapport

Det er ikke adkomst til krypkjellere og er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller.

Krypkjeller og etasjeskiller ligger lavt mot terreng, tilstøtende veggkonstruksjoner har synlige råteskader. Forhøyede fuktverdier på innvendige gulvoverflater indikerer at det foreligger fuktproblemer i krypkjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Utbedringstiltak må påregnes.

Det bør etableres tilkomst/inspeksjonsmuligheter.

TG 3 Innvendige trapper

Plassbygd enkel repostrapp mellom 1. etasje og kjeller.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappa er bratt, har korte inntrinn og lav frihøyde.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er en kombinasjon av glatte formpressede dører og profilerte tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasje, stedvis hakk og sår.

Enkelte dører har behov for justeringer.

Løse beslag og vridere.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er etablert opplegg for vaskemaskin i gang. Vann og avløpstilkoblinger er ført i vegg mot toalettrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Løsningen anses som en risikokonstruksjon. Rommet er ikke etablert som tett våtrom etter dagens krav og normer for vaskerom. Rommet er derfor ikke vurdert som våtrom etter standardens krav. Vegg- og gulvoverflater har ikke fuktbestandige materialer. Det bemerkes at det ikke er etablert ventilasjon på rommet. Det er ikke etablert fri avrenning mot sluk eller annen kompenserende løsning. Evt. lekkasjer vil medføre vesentlige følgeskader. Ufagmessig utførelse av vann- og avløpsrør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vaskemaskin anbefales etablert på våtrom.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: Ingen dokumentasjon.

Badet er opplyst oppgradert i ca. 2021.

Oppvarming via stråleovn.

Gulv og vegger er belagt med flis, og himling har malte plater.

Innredet med en vegghegt baderomsinnredning med heldekkende servanttopp og dusjvegger i hjørne.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert forhøyede fuktverdier ved kapasitiv måling på overflater i dusjsone.

Stedvise misfarginger i fuger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

Avviket må sees i sammenheng med pkt. Overflater gulv og Sluk, membran og tettesjikt. Badet må påregnes utbedret fag- og forskriftsmessig.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Åpning/hull i gulv for rørføringer under servant, ufagmessig utførelse som medfører brutt membran og manglende tetthet i våtsone.

Ujevne fallforhold, fall mot sluk ivaretar ikke gjeldende krav. Ikke etablert membranoppkant mot terskel.

Sprekk/skade i flis under servant.

Stedvis bom i fliser.

Forhøyede fuktnivå i gulvoverflater, jfr. pkt. Rom under terreng.

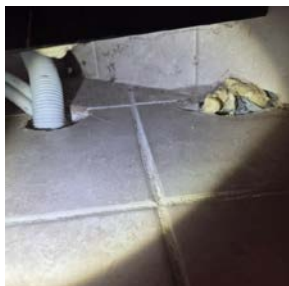
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedringer av gulvkonstruksjoner, overflater og membran/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
- Konstatert omfattende fuktskader

Eldre plastsluk.

Ukjent løsning vedrørende evt. membran/tettesjikt.

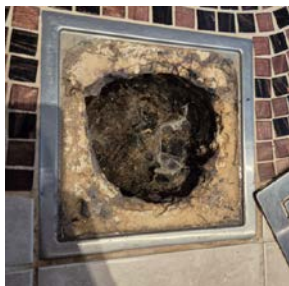
Forhøyede fuktnivå i gulvkonstruksjoner indikerer utettheter.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Både sluket og membranen må skiftes.
- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Det må påregnes utbedringer av gulvkonstruksjoner, overflater og membran/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje med hensyn til alder. Stedvis hakk og sår.
Mangelfull innfesting av rør i servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

Ventilasjon

Mekanisk avtrekk, tilluftsspalte i dør.

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i hulltakingen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert symptom på fuktskader.

Piggmålinger i vegg mot dusjsone viser 19 %. Dette anses som fuktig trevirke. Skjulte skader og følgeskader i vegg og tilstøtende konstruksjoner kan ikke utelukkes.

Spor etter aktivitet av mus i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Tiltak:

Utbedringer må påregnes.



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkenet er opplyst oppgradert i ca. 2021.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med vask.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert hakk og sår i fronter og skrog. Stedvise malingsavskalinger.

Enkelte fronter har behov for justeringer.

Spor etter aktivitet av mus i kjøkkenskap.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom innredet med et gulvmontert wc.
Naturlig avtrekk via veggventil, tilluftsspalte i dør.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter og ujevnheter i overflater. Grove tilpasninger på gulvbelegg.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Lokal utbedring må utføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Synlig del av vanninntak i kjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber.
Innvendig stoppekran og vannmåler er plassert på inntaket.

Det bemerkes at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er lekkasje fra rør.

Det er registrert lekkasje ved stoppekran/vannmåler.

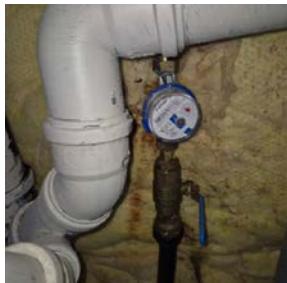
Pga. lekkasje var vanntilførsel avstengt ved befaringen, Vann- og avløpsanlegg, samt sanitærinstallasjoner er derfor ikke funksjonstestet.
Ufagmessig utførelse av vannledninger, manglende oppheng/innfesting. Stedvis manglende isolering av rørstrekk i kald kjeller.
Irr på kobberrør.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast.

Det bemerkes at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv, og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av avløpsledninger.

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.



Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Ingen ventilerer utover åpning av vindu.

Enkelte oppholdsrom har ingen ventilering ut over åpning av vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, denne rommer ca. 200 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varmtvannsbereder er tilkoblet med plugg (støpsel). Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning. Dette kan igjen medføre brann.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap er plassert ved trapp.

Skapet inneholder automatsikringer.

Spørsmål til eier

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

Tilstandsrapport

Det foreligger dokumentasjon på montering av nytt hovedinntak, ingen dokumentasjon på anlegget for øvrig.

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

Nei

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Ja

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

Ja

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

Ja Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder og mangelfull dokumentasjon.

TG3 er satt med bakgrunn i følgende registreringer:

Enkelte ledninger med manglende innfesting, skade på stikkontakt, enkelte løse spotter, utette kabelgjennomføringer mot sikringsskap.

Lysbryter slår ut sikring i skap.

Gjennomgang av anlegget av sertifisert montør, samt utbedringer må påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 3 Branntekniske forhold

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

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

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

Nei

Tilstandsrapport

2. Er det skader på brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Eldre apparat.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Evt. drenering er fra byggeåret.

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.

Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Det er ikke observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Forhøyede fuktnivå og fuktskader i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av støpt betong og betongstein.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert skjevheter og ujevnheter.

Stedvise riss- og sprekke-dannelser, samt misfarginger, avskalinger og saltutslag. Enkelte åpninger i mur mot grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



TG 3 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik:

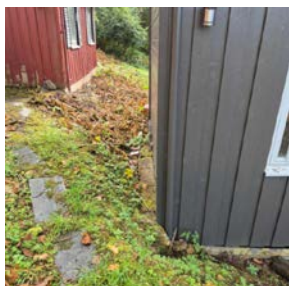
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Synlige fukt- og råteskader i vegg, forhøyede fuktverdier på innvendige overflater både i kjeller og 1. etasje.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent. Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Det bemerkes at vanntilførsel var avstengt ved befaring. Nærmere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

Bygninger på eiendommen

Uthus



Anvendelse

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

Beskrivelse

Eldre uthus beliggende bak boligen.
Uthuset har støpt ringmur og gulvkonstruksjon av tre.
Overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.
Saltakskonstruksjon tekket med shingel.
Uthuset har to uinnredede rom.

Bygningen har betydelig vær- og aldersslitasje, skjevheter og råteskader.
Uthuset må anses som et renoverings- eller saneringsobjekt.

Uthuset er ikke tilstandsvurdert eller nærmere kontrollert for feil eller mangler.
En må påregne kostnader ved vedlikehold og utbedringer.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	68			68	18
Kjeller					
SUM	68				18
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Gang, toalettrom, trapperom, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom, uinnredet kjellerrom 2, uinnredet kjellerrom 3		

Kommentar

Rombenevnelse i rapport og planskisser er basert på gjeldende bruk på befaringstidspunktet, og tar ikke hensyn til evt. avvik fra tillatelser, gjeldende forskrifter mv.

Kjeller har ikke måleverdig bruksareal pga. lave himlingshøyder.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er foretatt endringer i planløsning i forhold til byggemeldte tegninger. Det bemerkes at det foreligger plantegninger kun for 1. etasje.
Det foreligger ikke brukstillatelse eller ferdigattest for eiendommen.
Opprinnelig byggeår er ikke kjent. Matrikelopplysninger viser at eiendommen er etablert i 1933. Jfr. opplysninger i tegninger er boligen tilbygd i ca. 1975 og 1981.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det bemerkes lave himlingshøyder i kjeller.

Uthus

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innlasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		17		17	
SUM		17			
SUM BRA	17				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Bod, bod 2	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Ingen tegninger foreligger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt bygningen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent. Nærmere undersøkelser anbefales.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	67	1
Uthus	0	17

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.9.2025	Jan Inge Kristiansen	Takstingeniør
	Serbanoiu Constantina-Ade	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	708	8		0	1020.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Julevegen 9

Hjemmelshaver

Serbanoiu Constantina-Ade



Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt i Malm.
Nærhet til sentrum med forretninger, skole, etc.
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2024	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.09.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	17.09.2025		Finnes ikke		Nei
Infoland.no	17.09.2025		Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	09.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.04.1981		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2025	
2	18.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** 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 fuktinnhold 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/IB1459>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250243	

Selger 1 navn
Serbanoiu Constantina-Ade

Gateadresse	
Julevegen 9	

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1708250243

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Ja treng Drenering underetasje i kjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Jeg jobbe selv Bare Snekkere og maler

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250243

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250243

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Adelina Constantina Serbanoiu	7b8bc9588e3d5ddc92d9 3bda23b4cdb2ee90c91c	04.09.2025 20:07:31 UTC	Signer authenticated by One time code

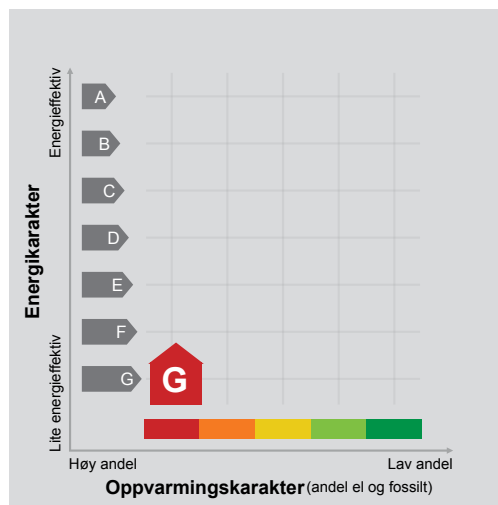
Document reference: 1708250243

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

ENERGIATTEST



Adresse	Julevegen 9
Postnummer	7790
Sted	MALM
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	708
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186155335
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-170089
Dato	18.09.2025



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

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

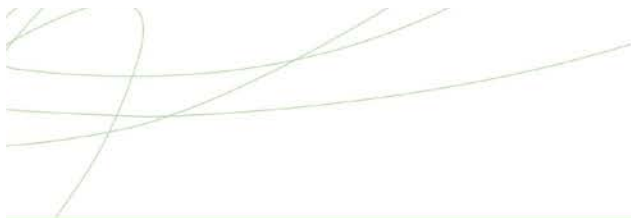
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Isolere varmtvannsrør
- Redusér innetemperaturen

- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1933
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 68
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

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

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

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ventilasjon Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 1: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 2: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 16: 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 utendørs**Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg**Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

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 på elektriske anlegg**Tiltak 23: 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.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 708

Bnr: 8

Adresse: Julevegen 9

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		
SUM eks. mva.	Kr.	2 988,00		
15% mva.	Kr.	448,20		
SUM inkl. mva.		3 436,20		
			Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.	
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 505,00		
SUM eks. mva.	Kr.	3 505,00		
25% mva.	Kr.	876,25		
SUM inkl. mva.		4 381,25		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	765,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år		Kr.	8 582,45	

Vannmålerstand pr 01.01.2025:

315 m3

Målerstanden er stipulert pga manglende avlesning.

Totalt utfakt. forskudd 2025:

0 m3

For eiendommer som har vannmåler bør målerstand innrapporteres før restansene blir oppgitt ved eierskifte. Hvis målerstanden viser et avvik i forhold til m3 som er innbetalt i forskudd, vil det bli avregnet og etterfakturert til selgeren. Ved manglende avlesning, vil dette bli fakturert til ny eier.

Send målerstand (sammen med GnrBnr, målernr og dato for avlesning) til:

vannmaler@steinkjer.kommune.no



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 708/8/0/0

Adresse: Julevegen 9

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp	X	

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	708	Bruksnr:	8	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Julevegen 9, 7790 MALM						
Dato:	04.09.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	25.06.2004	
Merknader:		

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	SKOGLI	Beregnet areal	1020.6
Etablert dato	07.08.1933	Historisk oppgitt areal	907,3
Oppdatert dato	25.05.2024	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.06	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	708/8
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	708/8
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Kvalitetshaving for eksist. eiendom	12.10.2012	20122044		
Annen forretningstype	12.10.2012			1724-Mnrmangler, 708/8, 708/9
Skylddeling	07.08.1933			708/1, 708/8
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7108202.95	608690.55	0	Ja	1020.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SERBANOIU CONSTANTINA-ADE F010895*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	FØLLINGVEGEN 2 7732 7732 STEINKJER	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Julevegen 9

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7790 MALM	Kirkesogn	09150801 Verran
Grunnkrets	808 Ressem	Tettsted	7071 Malm
Valgkrets	11 Malm		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186155335		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	186155343		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 186155335: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	128
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	128
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.06.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Julevegen 9	H0101	708/8	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	73	0	73	0	0	0
K01	0	55	0	55	0	0	0

2: Bygning 186155343: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.06.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	708/8	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	0	0

26.10.1981

64
81

Byggnadsrådet i Vennar.

7720 Mahnr.

Uedlagt oversendtes tegninger
over utvidelse av mitt hus 'Skogli' qnr. 8 bnr. 8.
Jeg håper på snarlig behandling i byggnadsrådet.

Mahn, 25. mars 1981.

N
Havn A. Borg.

26. MAR. 1981

GJENPART AV NABOVARSEL
med kvittering
(Vedlegges søknaden)

64/81

Alle naboer og gjenboere (jfr. spesifikasjon på baksiden) har fått følgende varsel:

I henhold til bestemmelsene i bygningslovens § 94. 3 av 18 juni 1965 varsles De om at det er oversendt til bygningsrådet i: Uerran

§ 93	Arbeidets art	Bygningens art
☒ Søknad om byggetillatelse	<u>Tilbygg</u>	<u>Enebolig</u>
§ 93	Fra	Til
☐ Søknad om bruksendring		
§ 7		
☐ Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i:		
§ 84.1	Anleggets art	
☐ Melding om anlegg		

Arbeidssted	Matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
<u>Malm</u>	<u>Gnr. 8 Bnr. 8</u>	
Byggherrens navn	Adresse	Tlf.
<u>Han A. Borg</u>	<u>7720 Malm</u>	<u>57099</u> <u>57083</u>
Anmelders navn	Adresse	Tlf.
<u>Han A. Borg</u>	<u>7720 Malm</u>	<u>57099</u> <u>57083</u>
Bygningsvesenets kontoradresse	Tlf.	

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle bemerkninger må være bygningsrådet i hende senest 14 dager etter at varslet er sendt.

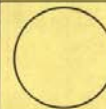
..... Malm den 19/3 19 81

Han A. Borg
Byggherrens/Anmelders underskrift

KVITTERING FOR NABOVARSEL
ved rekommandert sending eller personlig underskrift

OPPGAVE OVER NABOER	PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL		POSTVERKET'S KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING	
Nabo- eller gjenboereiendommens gatenavn og matr. nr. (Gnr./bnr./parsellnr.) (fylles ut av byggherre/anmelder)	Mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo eller gjenboer	Navn og postadresse til nabo eller gjenboer. (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets reg. nummer
"Kjeldsøl" qnr. 8 bnr. 15	19/3	Gjerdum Fosnes.		
"Rudstø" g.nr. 8 b.nr.	19/3	Asbjørn Sjømann		
"Granli" II B	24/3	Hanna Kvalvik		
"Granli"	24/3	Oddvar Skevik		

Postverket gir ikke induplo kvittering på postsendinger



Sign.: Antall totalt:

Vi har idag mottatt rek. sendinger til adressatene nevnt over.

UTSKRIFT

av møteboka for Verran bygningsråd i møte 3. april 1981.

Sak nr. 64/81.

Tilbygg til enebolig på " Skogli ", gnr.8, bnr.8,
i Nedre Ressemåsen.

Byggherre: Ivan A. Borg.

Det foreslås at byggetillatelse gis, dersom det ikke
kommer innvendinger fra naboene innen fristens utløp.

VEDTAK:

Det framlagte forslag vedtas.

Rett utskrift:
Verran kommunekontor
Malm, 6. april 1981

Sigrid Bratting
bem.

Sendt til:
Ivan A. Borg, Malm

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) "Skorgli", Malum		Mat. nr. (Gnr.,/bnr.,/pærsettnr.) 8/8		
Arbeidets art Tilbygg	Bygningens art Enebolig	Dato for søknad 25.3.81	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) 3.4.81	Sak nr. 64/81
Byggherre Ivan A. Borg		Adresse		Tlf.
Anmelder		Adresse		Tlf.
Ansvarshavende		Adresse		Tlf.

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. b.l. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato Malum 22.4.81	Stempel Verran Bygningsråd
	Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre☐ Anmelder☐ Ansvarshavende☐ Byggesøknademyndighet☐

14. NOV. 1975

Malm, 13. nov. 1975

Bygningsrådet i Verran,
v/ Kommuneingeniøren.

7720 Malm.

Vedlagt oversendes tegninger av mitt hus Skogli
her i Malm, og jeg søker herved om å få foreta de forandringer som går fram av
de vedlagte tegninger.

Jeg håper på en snarlig behandling.

Med hilsen

Ivan Arild Borg.

Vedlegg.

Bankpost

ALVØEN

UTSKRIFT

av møteboka for Verran bygningsråd i møte 8. desember 1975.

Sak nr. 224/75.

Søknad, dat. 13/11-75, fra Ivan Arild Borg, Malm - om bygge-
tillatelse for ominnredning, samt bytting av vinduer i bolighus.
Naboer er ikke varslet.

Forslag til vedtak:

Da utvendige endringer er svært beskjedne, finner bygningsrådet
å kunne fritta for varsling.

Byggetillatelse innvilges.

VEDTAK:

Det framlagte forslag vedtas.

Sendt til:

Ivan Arild Borg, Malm

Rett utskrift

Verran kommunekontor

Malm, 9. desember 1975

Sigrid Bratting
Sigrid Bratting

bem.

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Malm			8	8	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Ombygning bygning vinduer. Boligbygg		13.11.75	dato 8.12.75 sak 224/75		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Ivan Arild Borg		Malm			
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	

Merknader:

- Byggesøknaden og godkjente tegninger samt denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Denne byggetillatelse faller bort dersom arbeidet ikke er satt igang om senest 1 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt, jfr. § 99.
- Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i denne tillatelse, jfr. § 93.
- Etter § 97 skal det føres kontroll med byggearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar følger av § 98.

Malm den 16.12.75

[Signature]
bygningssjef

Sendes:

- ☒ byggherren
- ☐ anmelderen
- ☐ ansvarshavende
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ byggeløyvemyndighet
- ☐
- ☐

Jnr. 109/60

Kommunens saksnr

Melding om tiltaketter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 81/ 85/ 86 a,
jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK)

Stempel

VERRAN KOMMUNE

29

TEKNIKKONTOR

Arkivnr.

8/8

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer,
ev ekstra sett etter avtale med kommunen)**Meldingen gjelder**

Eiendom/ byggested	Gnr	8	Bnr	8	Festenr	Seksjonsnr	Koordinater (fylles ut av kommunen)
	Adresse Fulev. 9 7790 Malin.						
Tiltakets art SAK § 2	☐ Driftsbygning i landbruket (jf pbl § 81, jf SAK § 20 nr 1) ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf pbl § 85, jf SAK § 23) ☐ Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf pbl § 86 a, jf SAK § 20 nr 1)						
	Spesifiser kort tiltakets art Jf pbl § 86 a, jf. Sak § 20 nr. 1.						

Forhåndskonferanse
 Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei Dersom ja – vedlegg referat Vedlegg nr A –
Opplysninger til meldingen

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

Estetisk utforming/situasjonsplan

1. Utforming/ tilpasning pbl § 74, 2. ledd SAK § 21 nr 1 e	Er kravene til estetikk i pbl, ev kommunale retningslinjer, veileder og/eller bestemmelser til arealplaner ivare tatt?	Beskriv
	☒ Ja ☐ Nei	
Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje.		Vedlegg nr D –
2. Situasjonsplan	Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og ev i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger	Vedlegg nr C –

Arealdisponering

3. Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan	Planens navn/identifikasjon		
	☐ Reguleringsplan			
	☒ Bebyggelsesplan			
Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan – beskriv		Tillatt grad av utnyttning		
4. Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tomteareal		
5. Bebyggelsen og størrelsen	Antall etasjer (TEK § 4-1)	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Bruttoareal (NS 3940)	5 m ²	66 m ²	71 m ²
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket			
	Vis beregning av grad av utnyttning			

Areal disponering (forts.)

6. Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 5 m	Vegrmidte 33 m	Annen bygning 7 m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja ☒ Nei		
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☒ Ja ☐ 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(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)	Vedlegg nr H-		

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

7. Atkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:						Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	
	☐	Riksveg/fylkesveg	Er vegsjeffens avkjøringstillatelse gitt?	☐	Ja	☐	Nei	
	☒	Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	☒	Ja	☐	Nei	☐ Ja ☒ Nei
	☐	Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐	Ja	☐	Nei	
8. Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknyttet		Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring?				☐ Ja ☐ Nei	
	☒	- offentlig vannverk	☐	- privat vannverk	Beskriv			
	☐	- annen privat vannforsyning, innlagt vann						
	☐	- annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann						
9. Avløp pbl §§ 66, 67	☒	Offentlig avløpsanlegg	☐	Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja ☒ Nei		
					Foreligger utslippstillatelse?	☒ Ja ☐ Nei		
	Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring?					☐ Ja ☒ Nei		
10. Overvann	Takkvann/overvann føres til:				☐ Avløpssystem	☒ Terreng		

Statistikk

Tiltakets art		☒ Nybygg	☒ Endring	☐ Annet, beskriv	
		☒ Påbygg/tilbygg	☐ Riving		
Fundamentering		☒ Grunnmur	☐ Pelar	☐ Annet, beskriv	
		☐ Bankett/såle			
Materialer i bærekonstr. (utgjør minst 25 % av konstruksj.)			Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks 3 kryss)		Oppvarming (maks 1 kryss)
– vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)		– horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)			
				0 Ved	1 Oljefyrant.
				2 Oljefyrt ildsted	3 El.
				4 Oljefyrant./el.	5 Oljefyrant./ved
				6 Oljefyrt ildsted/el.	7 Oljefyrt ildsted/ved
				8 El./ved	9 Annet
☒ Tre	☐ 2 Lettbetong	☒ Tre	☐ 2 Lettbetong	☒ Tre	☐ 2 Lettbetong
☒ Betong	☐ 4 Metall	☒ Betong	☐ 4 Metall	☒ Betong	☐ 4 Metall
☐ 5 Teal	☐ 9 Annet	☐ 9 Annet	☐ 9 Annet	☐ 5 Teal	☐ 9 Annet

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra – til
Redegjørelser	A	1 -
Nabovarsling	B	2 -
Kart, situasjonsplan	C	-
Tegninger, plan, snitt og fasader	D	3 -
Uttalelser fra off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg	I	-

Underskrift og erklæring

Tiltakshaver		
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven og teknisk forskrift (TEK)		
Navn	Telefon (dagtid)	Ev organisasjonsnr
IVAN A. Borg	741 23 200	
Adresse	Postnr, poststed	
7400 V. 9	7490 Mahne.	
☒ Enkeltperson ☐ Selskap/lag/sameie ☐ Off. virksomhet		
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
27.12.00	Ivan A. Borg	IVAN A. BORG.

Gjenpart av nabovarsel

(vedlegg til søknad/melding)

Vedrørende
eiendommen:

Gnr. 8 Bnr. 8 Festenr. Seksjonsnr.

Eiendommens adresse

Eier/fester

Julev. 9, 7790 Mahn
Juan A. Borg.

Til bygningsmyndigheten i:

Verran kommune
7790 Mahn.

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

VERRAN KOMMUNE

29

TEKNISK KONTOR

☒ Tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven, jf. pbl § 93.

☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven – driftsbygning i landbruket, jf. pbl § 81

☒ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven – mindre byggearbeid på boligeiendom, jf. pbl § 86a.

Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad. Slikt krav må være kommet fram til bygningsmyndigheten i kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Tiltakets art
jf. pbl § 93,
1. ledd og § 84

- ☒ Nybygg/Tilbygg/Påbygg
☐ Plassering av midlertidig transportabel bygning/anlegg
☒ Fasadeendring/vesentlig endring
☐ Riving
☐ Oppføring/ending av bygningstekniske installasjoner

- ☐ Oppdeling/sammenføyning av bruksenheter, bolig mv.
☐ Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg
☐ Vesentlig terrenginnngrep
☐ Anlegg av vei/p-plass
☐ Andre varige konstruksjoner/anlegg

Planlagt
bruk/formål

– beskriv

Utvidelse av eksisterende utbygg

Størrelse

Møneheyde

3

m

Brutto gr.flate

5,00

m²

☐ Søknad om bruksendring – jf. pbl § 93, 1. ledd c)

Fra:

Til:

☒ Søknad om dispensasjon
– jf. pbl § 7 og/eller § 88

Angi nærmere hvilken regel/plan det søkes dispensasjon fra

☐ Søknad om delingstillatelse – jf. pbl § 93, 1. ledd h)

☐ Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen (mer enn 10 år) – jf. pbl § 93, 1. ledd h)

Eiendommen
skal benyttes
til:

- ☒ bolighus ☐ fritidshus ☐ industri/
bergverk ☐ varehandel/bank/hotell
forsikring/restaurant ☐ offentlig
virks. ☐ landbruk/
fiske
☐ naturvern ☐ offentlig
friluftsomr. ☐ off. veg ☒ annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg

Søknaden/meldingen kan sees
på bygningsmyndighetens kontor:

– adresse

Eventuelle merknader må være kommet til bygningsmyndigheten innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Sted

Dato

Underskrift (tiltakshaver/ansvarlig søker)

Kvittering for nabovarsel

Nabovarsel kan sendes som rekommandert sending, eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering gjelder kvitteringen kun for mottakelsen av varselet. Dersom nabo/gjenboer ikke har noe å bemerke, settes det et kryss i denne rubrikken.

Nabo/gjenboer eiendom				Postverkets kvittering for rekommandert sending			Personlig kvittering for mottatt varsel	
Gnr.	Bnr.	Festlenr.	Sekajonsnr.	Eiers/festlers navn	Postnr.	sted	Poststedets reg.nr.	☒ Ingen merknader
8	9			Oddvar Skeirik	7790	Malm		☒ Ingen merknader
Adresse				Adresse			Dato	Sign.
8	21			Ella Aune	7790	Malm		☒ Ingen merknader
Adresse				Adresse			Dato	Sign.
8	12			Kåre Olsen	7790	Malm		☒ Ingen merknader
Adresse				Adresse			Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festlenr.	Sekajonsnr.	Eiers/festlers navn	Postnr.	sted	Poststedets reg.nr.	☐ Ingen merknader
Adresse				Adresse			Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festlenr.	Sekajonsnr.	Eiers/festlers navn	Postnr.	sted	Poststedets reg.nr.	☐ Ingen merknader
Adresse				Adresse			Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festlenr.	Sekajonsnr.	Eiers/festlers navn	Postnr.	sted	Poststedets reg.nr.	☐ Ingen merknader
Adresse				Adresse			Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festlenr.	Sekajonsnr.	Eiers/festlers navn	Postnr.	sted	Poststedets reg.nr.	☐ Ingen merknader
Adresse				Adresse			Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festlenr.	Sekajonsnr.	Eiers/festlers navn	Postnr.	sted	Poststedets reg.nr.	☐ Ingen merknader
Adresse				Adresse			Dato	Sign.
Det attesteres at det d.d. er innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.								
Samlet antall sendinger: _____ Sign.								



VERRAN KOMMUNE
Rådmannen

Vår dato
08.01.01

Ark. nr. 8/8
Jnr. 109/00
Ref. F 1Bf/01

Vår saksbehandler
Ketil Lysheim tlf. 74 12 32 28

Ivan A. Borg
Julev. 9

7790 MALM

**MELDING OM TILBYGG TIL BOLIG ETTER PBL. § 86a PÅ EIENDOMMEN
GNR. 8 BNR. 8.**

Under henvisning til Deres melding av 27.12.2000 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

Ketil Lysheim
avd. ing. bygg

Postadresse	Telefon	Postgiro-kommune	Bankgiro
7790 MALM	74 12 32 00	0808.59.26803	4410.06.02927
	Telefaks	Postgiro-skatt	Organisasjonsnummer
	74 12 32 01	0827.58.17245	964 981 981



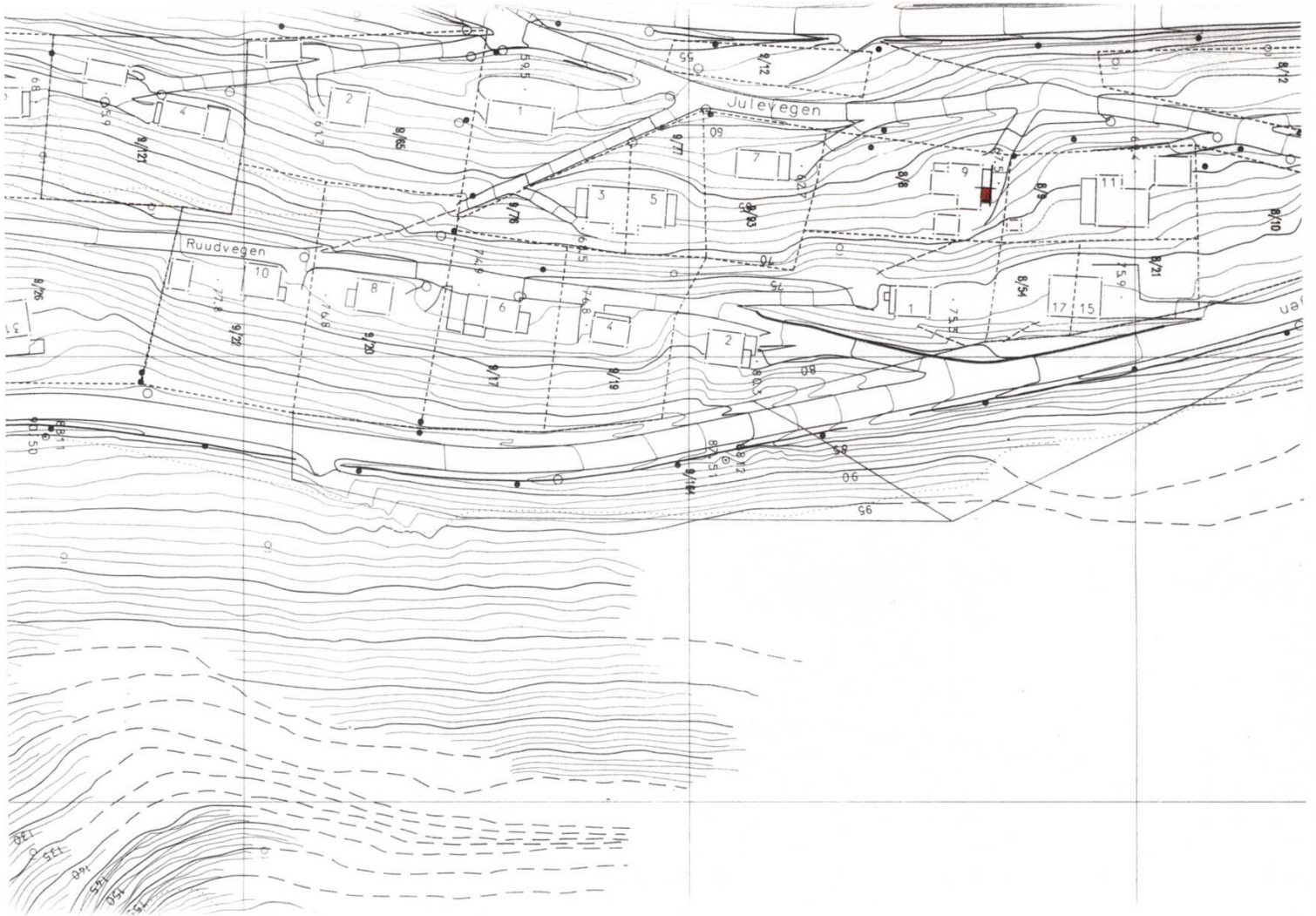
MELDING OM AVGIFT FOR BYGGE -OG DELINGSSAKER

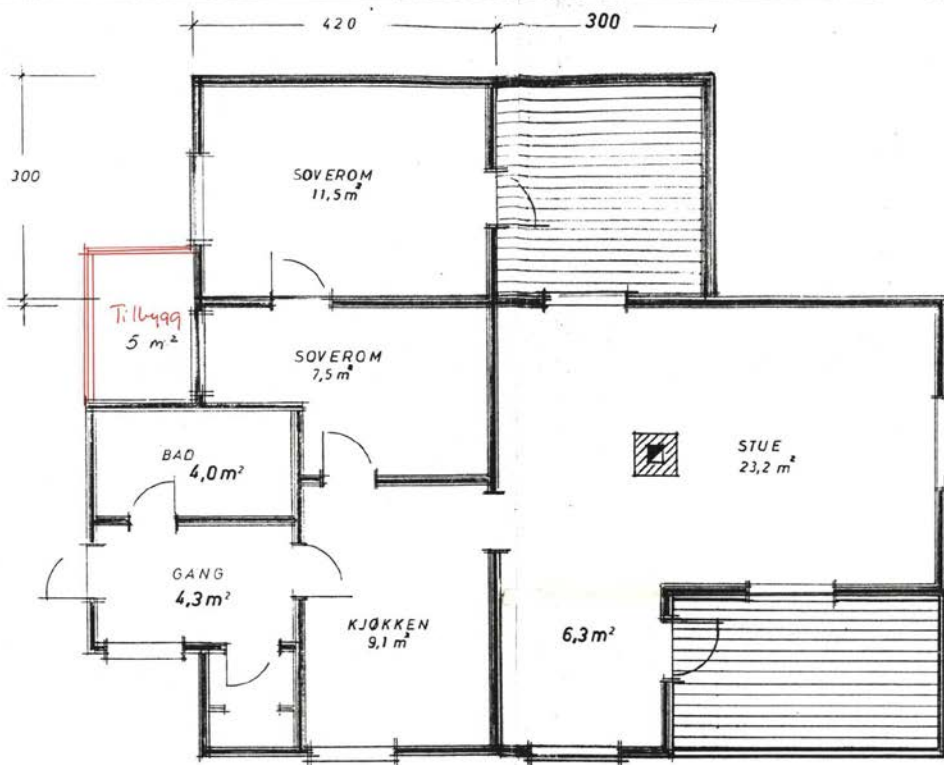
Sak:	F1Bt/01 - Tilbygg - bolig 8/8	
Avgiftspliktig:	Jvan A. Borg 7790 Malm	
Pkt.2	Nybygg bolig tillegg for leilighet over 1 tillegg for hybelleilighet	☐ ☐ ☐
Pkt.3	Annen type bygg bebygd areal tillegg for areal på annet plan (redusert)	 m ² m ²
Pkt.4	Driftsbygninger i landbruket etter § 81, bruttoareal hovedplan	 m ²
Pkt.5	For andre byggesaker jfr. PBL § 81, 84, 85, (86a) og 107 samt div. etter §93	☒ Kr. 4125
Pkt.6	Godkjenning av foretak Godkjenning av faglig leder og en funksjon 1.gang Fornyng av lokal godkjenning uten endring Tillegg pr. faglig leder Tillegg for hver funksjon	☐ ☐ ☐ ☐ ☐
Pkt.7	For behandling av delinssøknader jfr. PBL § 63 selvstendig bruksenhet tilleggsareal	 ☐ ☐
Pkt.8	For kontroll med arbeid som ikke kommer til utførelse	 ☐

VERRAN KOMMUNE
Malm, den 08.01.01

Grete Vada
saksbehandler

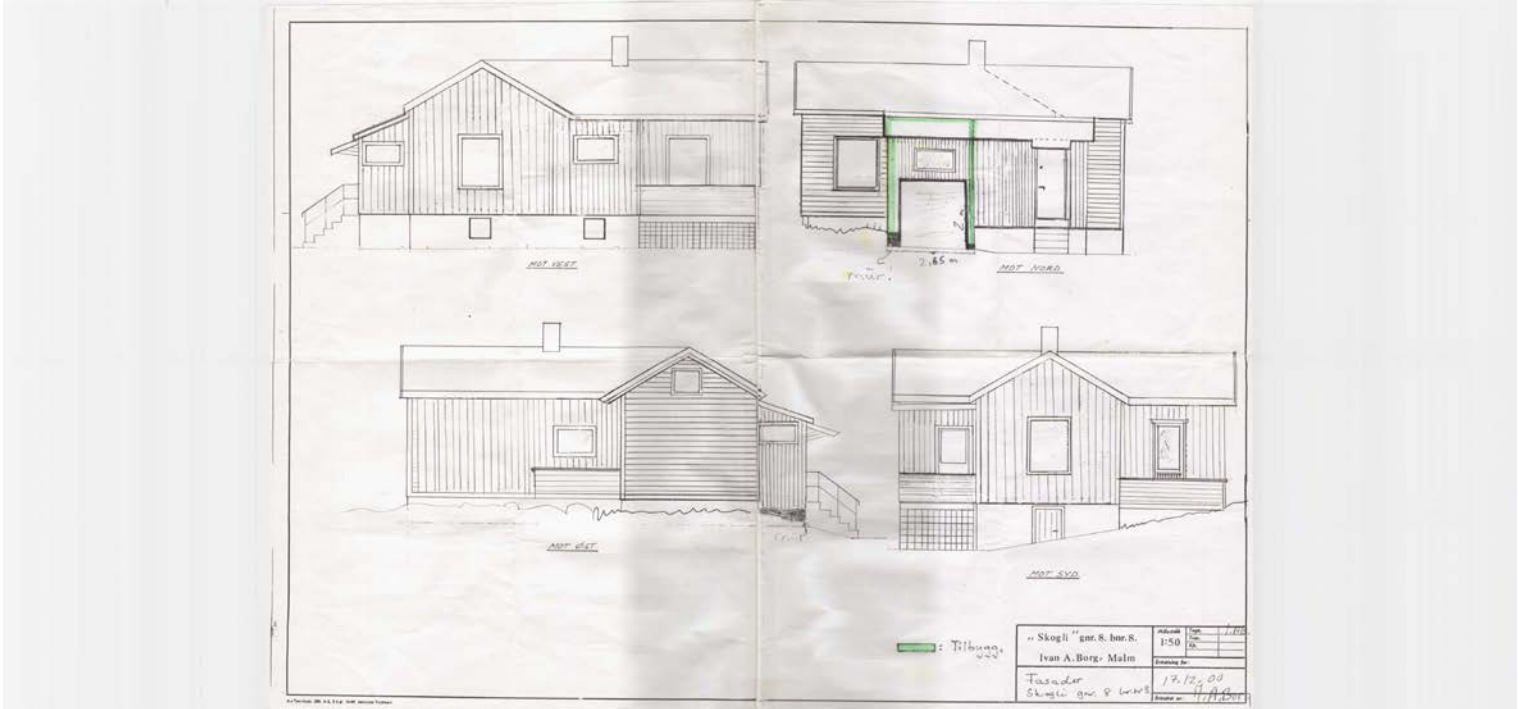
Kopi til: Komm.kassen



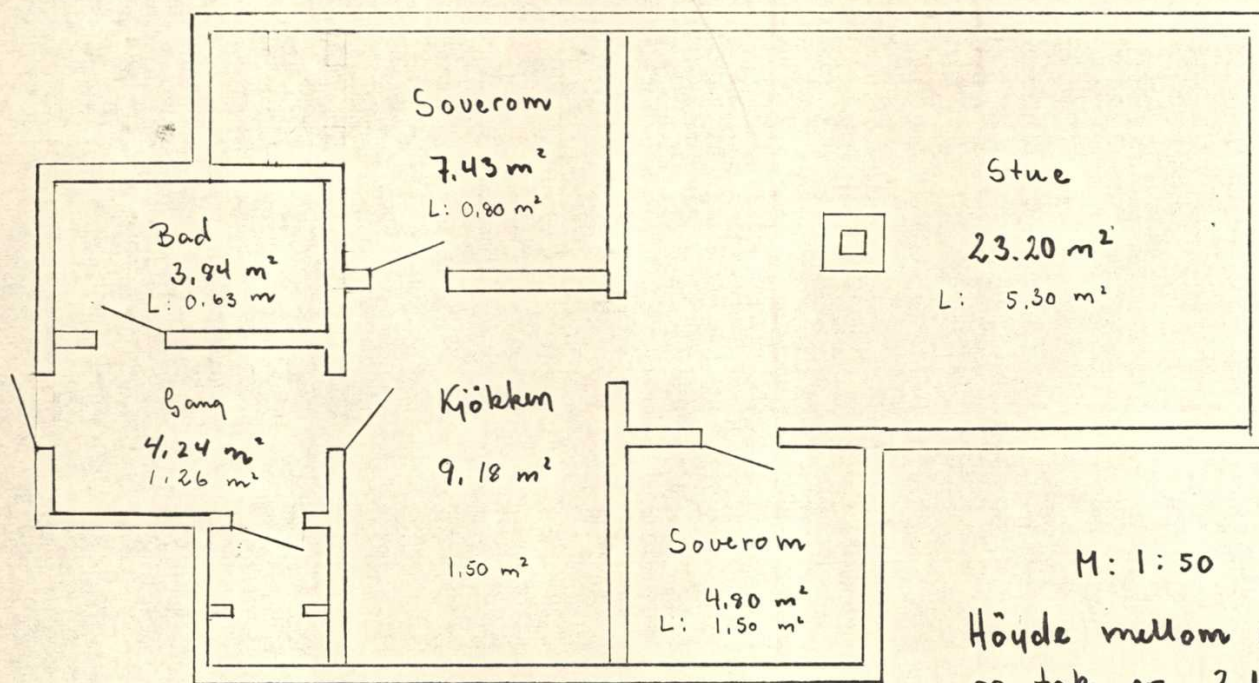


64 84
22 4 84
J. Borg

Dato	Konstr./Tegnet	Tracé	Målestokk	Fosdalens Bergverks-Aktieselsk. Malm	
Kontroll	Stand kontroll	Godkjent	1:50		
Ivan Borg				Erstatning for:	Erstatet av:
				plan	



Grunnflate av huset slik det skal bli.



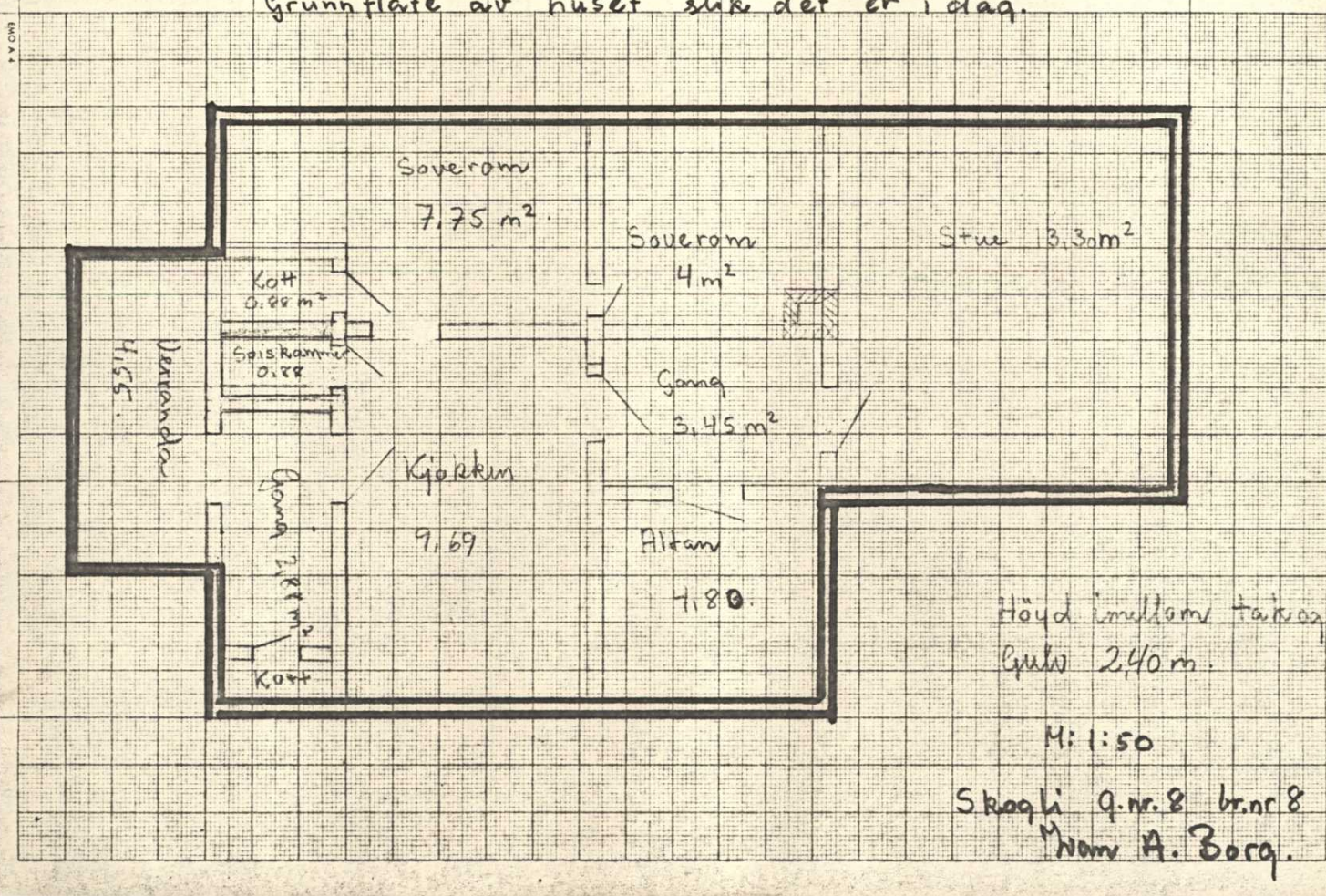
M: 1:50

Høyde mellom gulv
og tak er 2.40 m

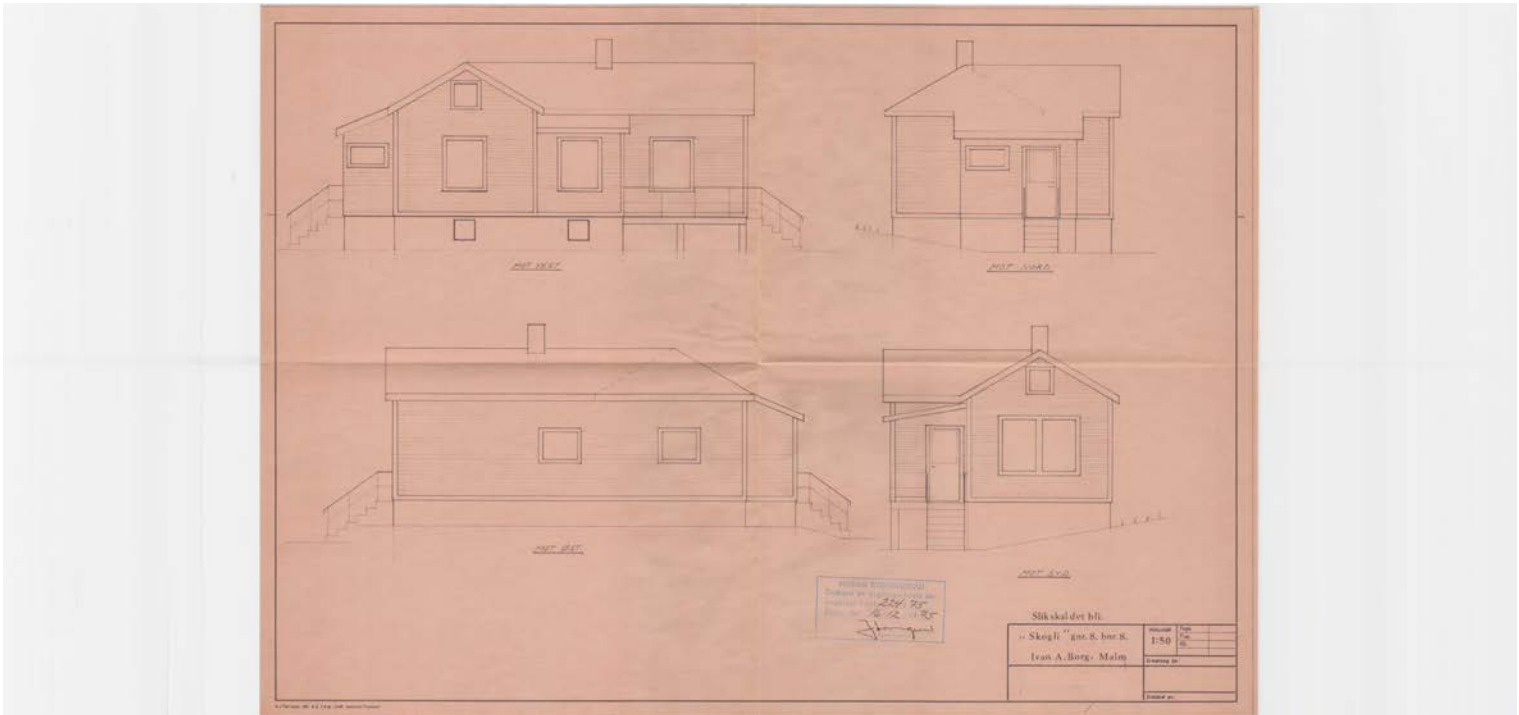
VERRAN BYGNINGSRÅD
Godkjent på bygningsrådets be-
tingelser i sak 224/75
Malm, den 16/12 1975
[Signature]

"Skoqli" g.nr. 8 b.nr. 8.
N. A. Borg.

Grunnflate av huset slike det er i dag.

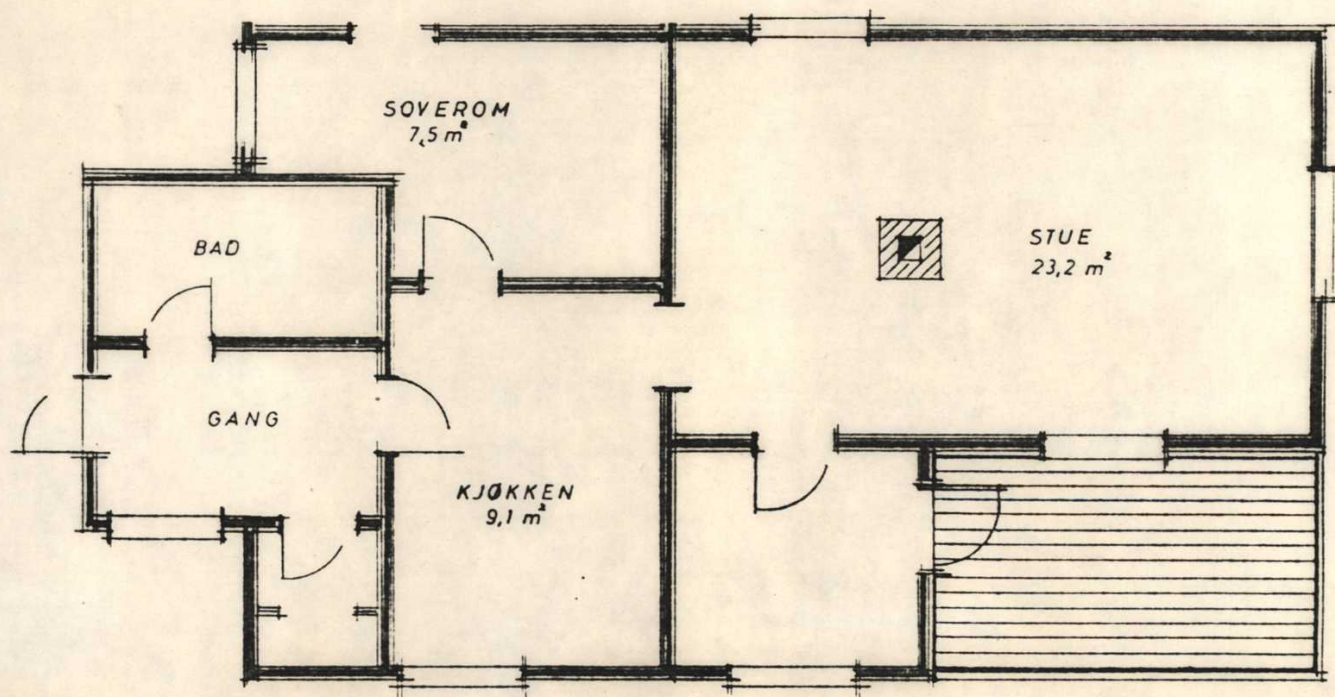


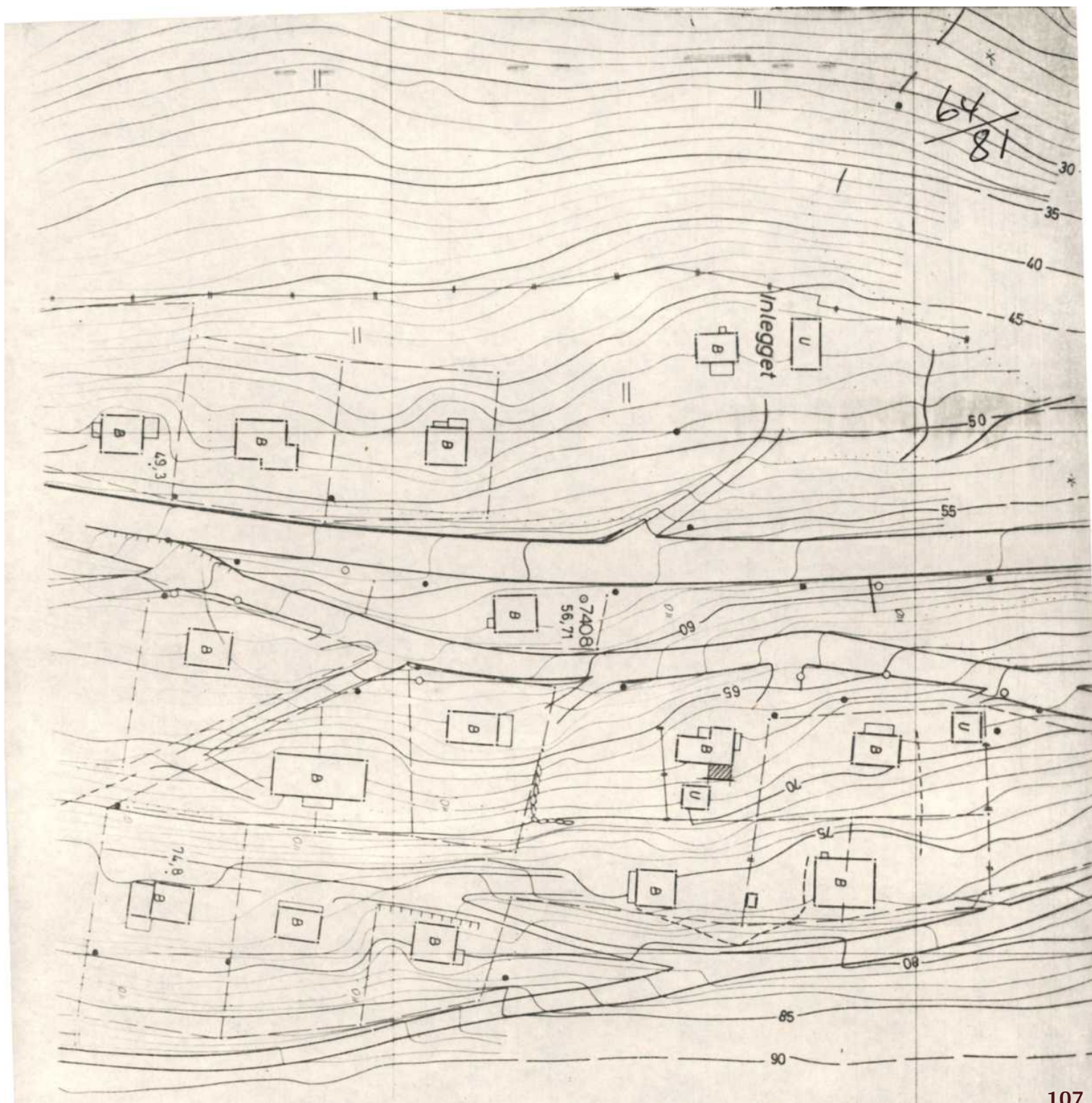


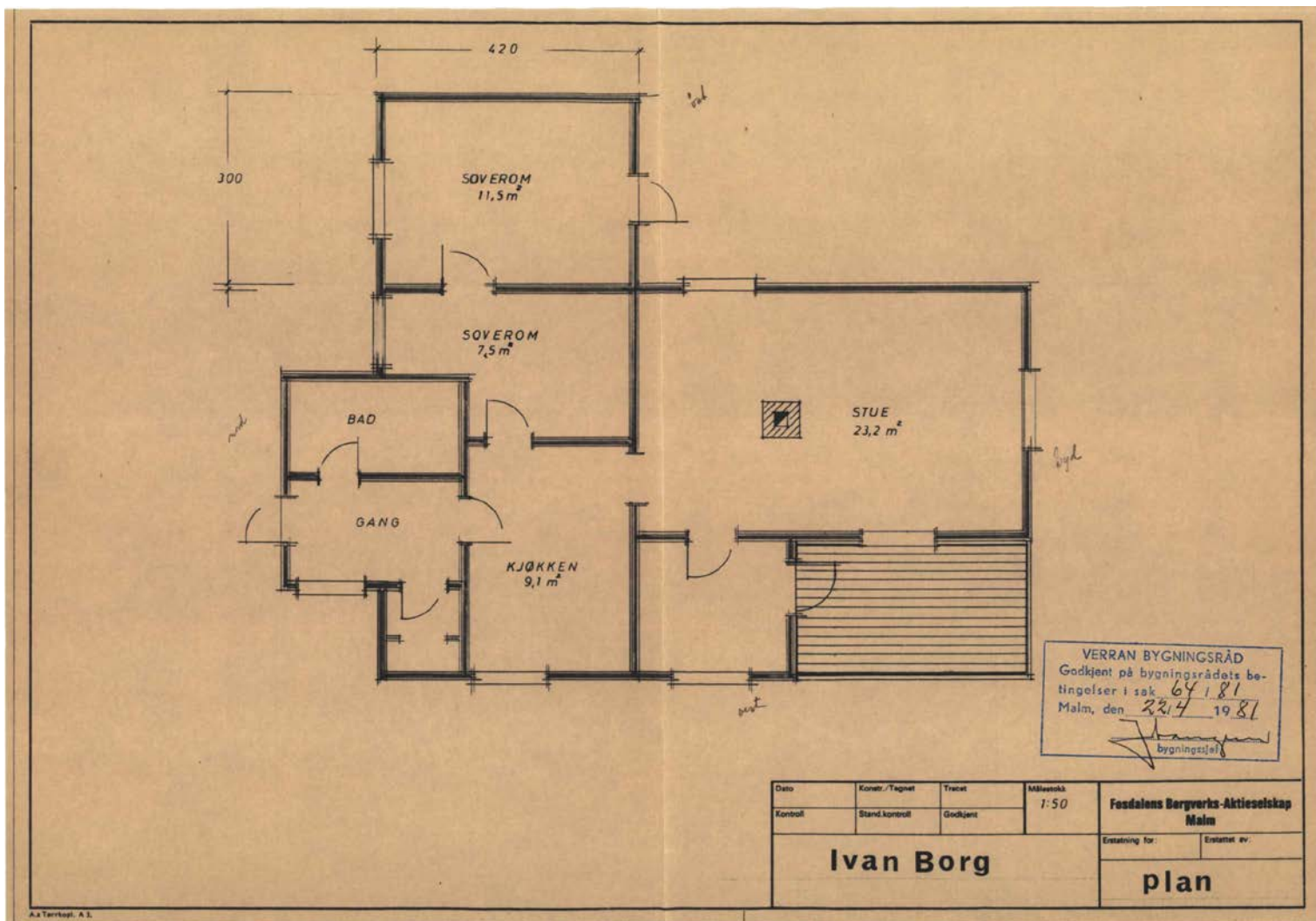


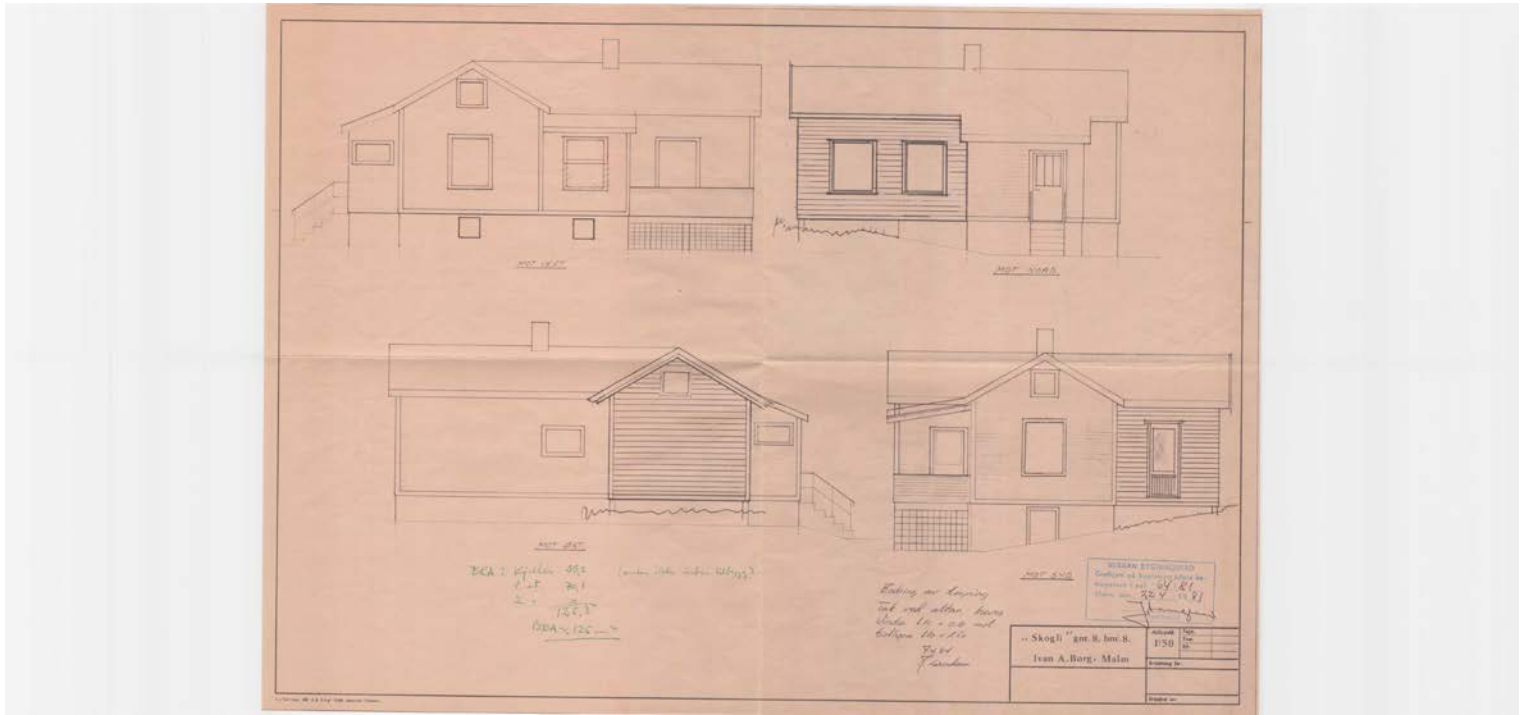
Dato	Kont./Tegnet	Treket	Målestokk	Nuverende plan
Kontroll	Stand.kontroll	Godkjent	1:50	
Ivan Borg				

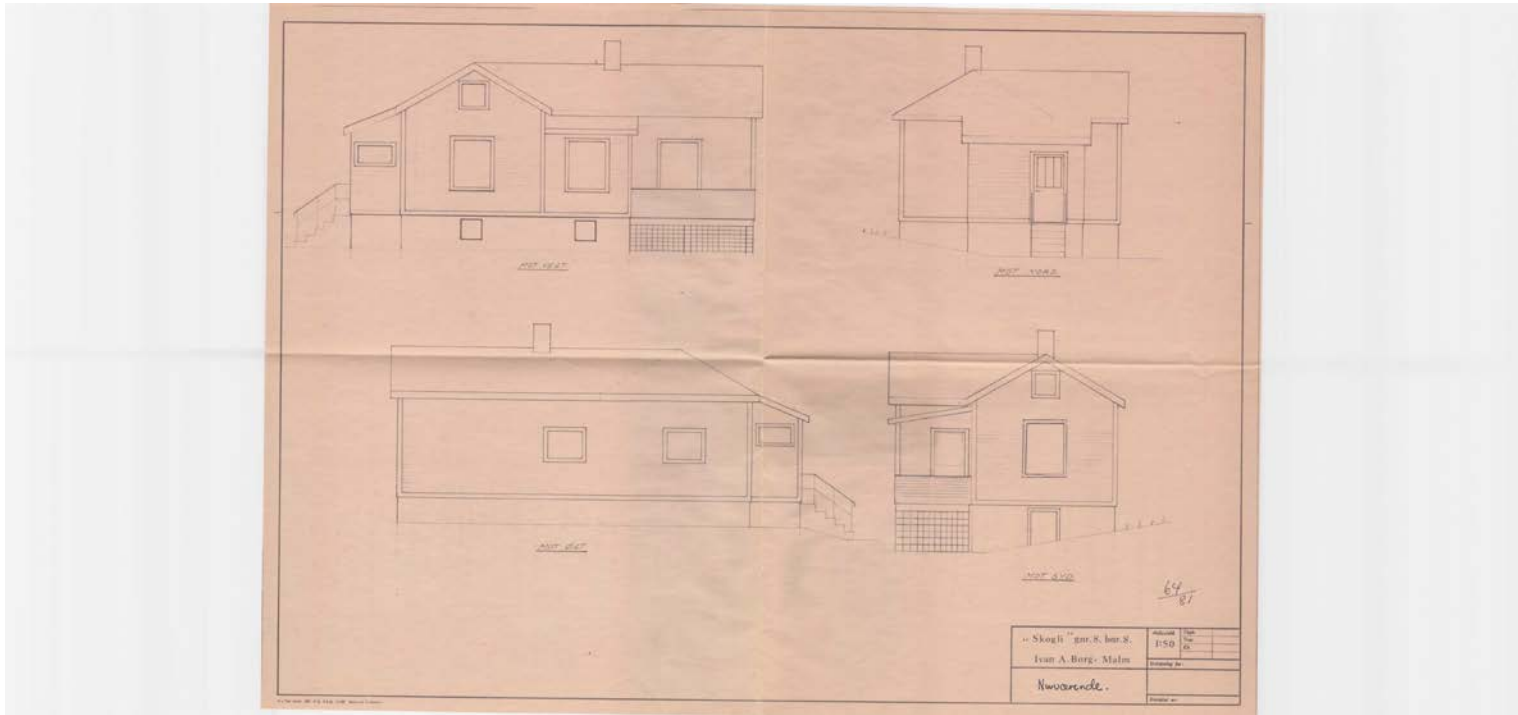
64/81













Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 04.09.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	708	Bruksnr.	8	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Julevegen 9, 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 1 021 m ² Arealbruk Bygeområde,Nåværende Områdenavn BO2
	Delareal 1 021 m ² KPREstriksjoner Område unntatt for 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	50391994001
Navn	RV720 Nedre Ressemåsen- Sanna
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.01.1994
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/2193/50391994001_bestemmelser.pdf



Steinkjer kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 708/8
Adresse: Julevegen 9
Utskriftsdato: 04.09.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard. Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard. Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

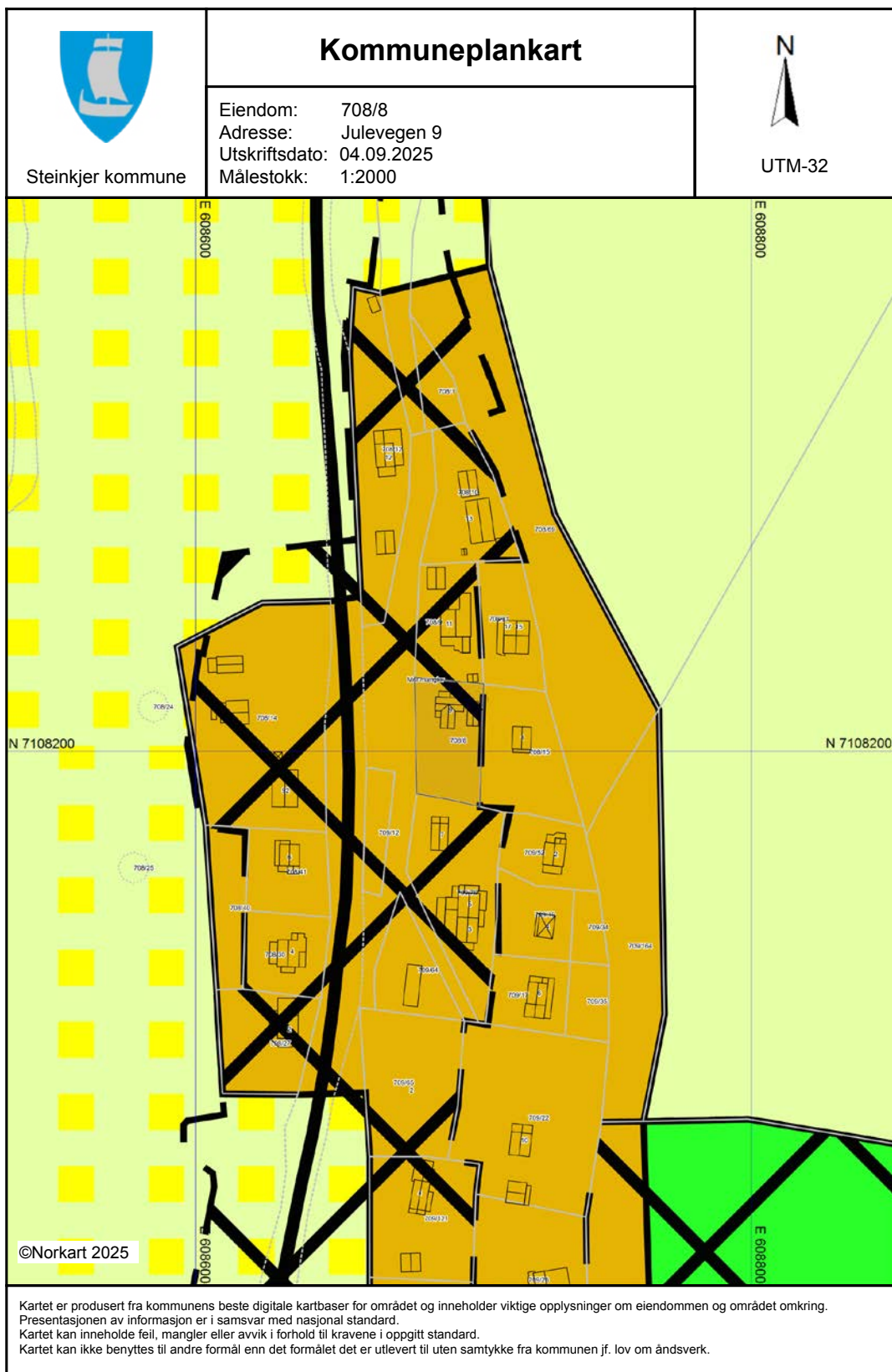
Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006



Regulerings- og bebyggelsesplanområde



Planens begrensning



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

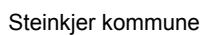
-  Byggeområder - nåværende
-  Industri - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  LNF-område
-  LNF-område med spredt boligbebyggelse - nåværende
-  Grense for restriksjonsområde
-  Områder som er unntatt fra rettsvirkning for

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

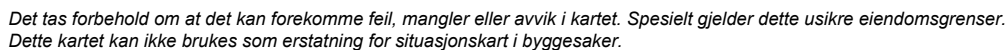
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende



Eiendom: 708/8
Adresse: Julevegen 9
Dato: 04.09.2025
Målestokk: 1:1000



Nabolagsprofil

Julevegen 9

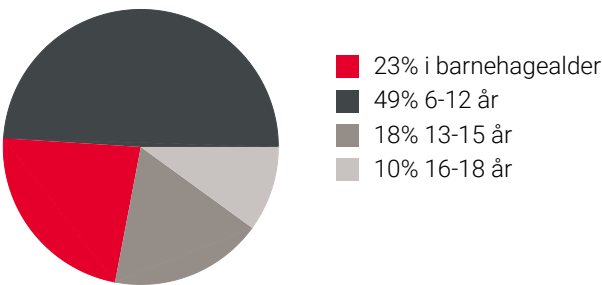
Offentlig transport

Skolemarka Linje 630	2 min 0.1 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	25 min 25.7 km
Namsos lufthavn	54 min
Trondheim Værnes	1 t 44 min

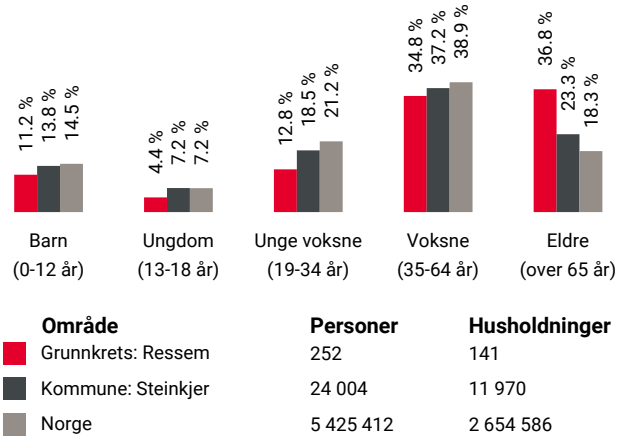
Skoler

Malm skole (1-10 kl.) 224 elever, 13 klasser	19 min 1.7 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	25 min 26.1 km
Mære landbruksskole 165 elever	35 min 37.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

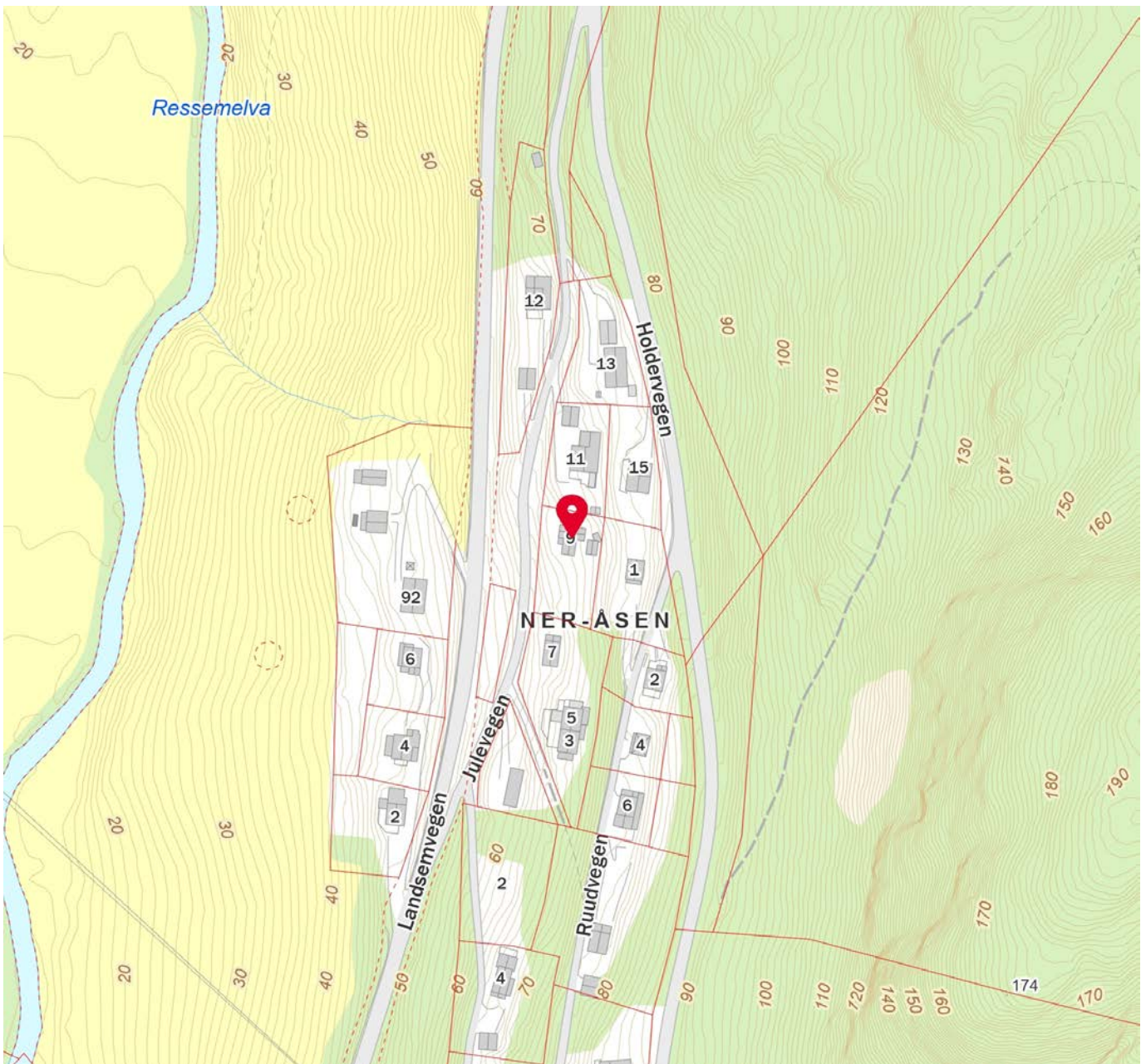
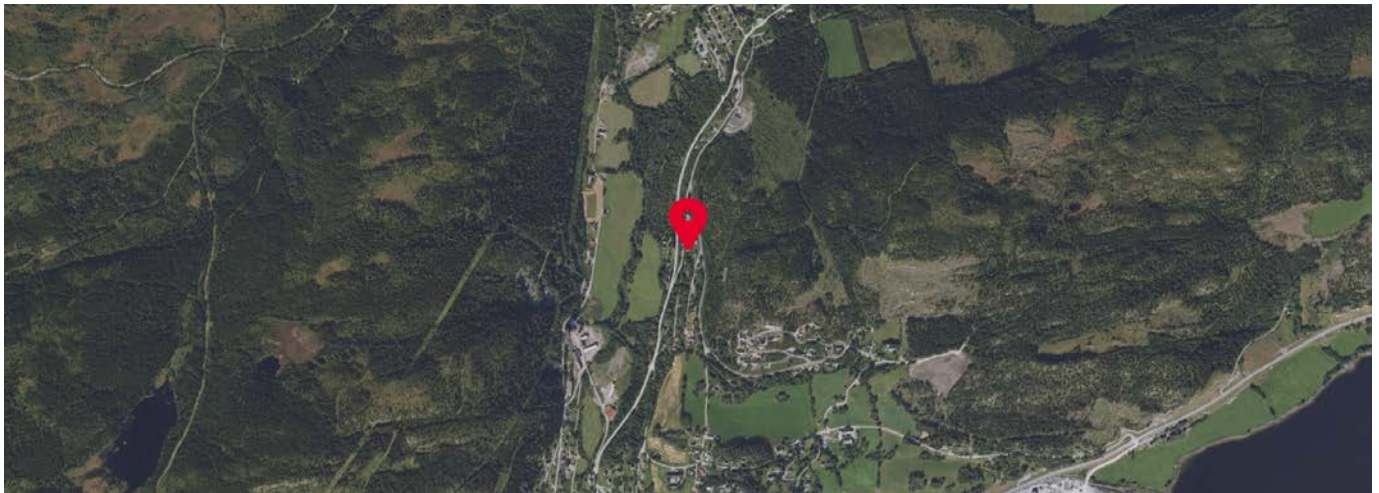
Malmen barnehage Avd Malm (1-5 år) 56 barn	19 min 1.7 km
Beitstad barnehage (1-5 år) 65 barn	12 min 11.8 km
Jåddåren gårdsbarnehage (1-5 år) 22 barn	12 min 14.2 km

Dagligvare

Coop Prix Malm Post i butikk, PostNord	11 min 1.1 km
Joker Sprova PostNord, søndagsåpent	9 min 9.2 km

Sport

Malm skole Aktivitetshall, ballspill	19 min 1.7 km
Basis idrettshall - Malm Oppvekstsens... Aktivitetshall	21 min 1.9 km
3T-Steinkjer	25 min
Care Treningscenter 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 eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Julevegen 9
7790 MALM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Tomas Høin

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

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