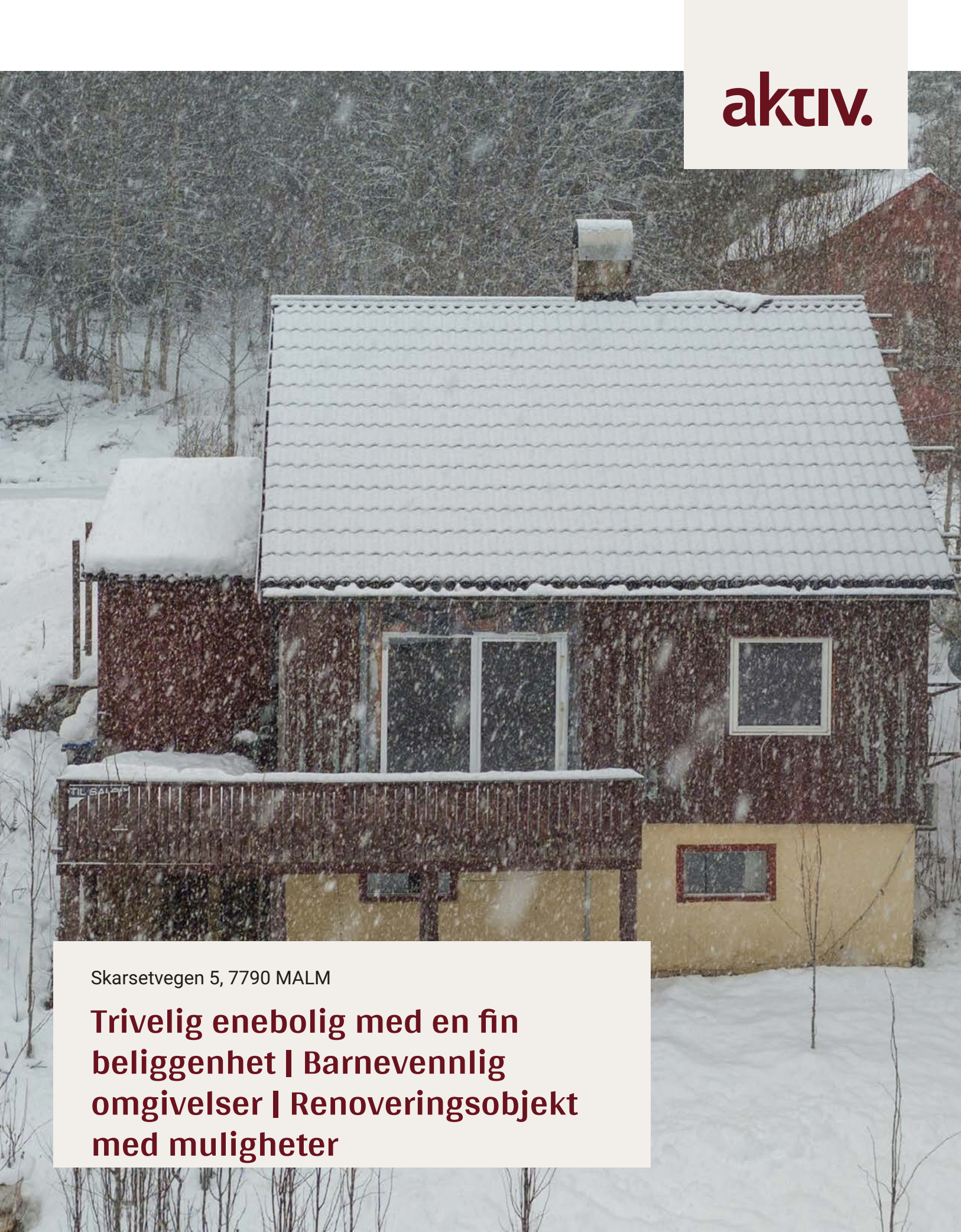




aktiv.

Skarsetvegen 5, 7790 MALM

**Trivelig enebolig med en fin
beliggenhet | Barnevennlig
omgivelser | Renoveringsobjekt
med muligheter**



Eiendomsmeglerfullmektig

Hallvard Riseth Fjone

Mobil 902 39 113

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

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 410 000,-
Omkostn.: Kr 11 600,-
Total ink omk.: Kr 421 600,-
Selger: Peter Neuwald

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1954
BRA-i/BRA Total 137/137 kvm
Tomtstr.: 1022.7 m²
Soverom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 710, bnr. 4
Gnr. 710, bnr. 10
Oppdragsnr.: 1708250297

Trivelig enebolig med en fin beliggenhet | Barnevennlig omgivelser | Renoveringsobjekt

Aktiv Eiendomsmegling v/ Hallvard Fjone har gleden av presentere Skarsetvegen 5 - en enebolig med moderniseringsbehov i Malm.

Boligen ligger fint til i et veletablert boligområde i Malm. Boligen har behov for renovering, så her vil man ha mulighet til å lage det til sitt eget. Fra eiendommen vil man ha nærhet til flere fine turområder, samt kort veg ned til sentrum.

Verdt å merke seg:

Fine sol- og utsiktsforhold
Muligheter for rask overtagelse
Nærhet til fine turområder
Barnevennlig omgivelser

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	36
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	72
Energiattest	77
Nabolagsprofil	84
Tegninger mottatt fra kommunen	86
Ferdigattest skifting av vinduer	98
Byggetillatelse garasje	99
Kommunale avgifter	100
Kommunal tilknytning	101
Tinglyste erklæringer	102
Eiendomsrapport	112
Matrikkelkart	114
El-opplysninger fra Tensio	117
Opplysninger pipe/ildsted	118
Sammendrag fra boligmappa	119
Grunnkart	120
Planrapport	121
Kommuneplankart	122
Budskjema	129

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 137 m²

BRA totalt: 137 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 54 m² Gang, kjellerstue og 2 boder

1. etasje

BRA-i: 58 m² Vindfang, bad, toalettrom, vaskerom, trapperom, kjøkken, stue og 2 ganger

2. etasje

BRA-i: 25 m² Gang, 2 soverom og 3 kott

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig

Deler av arealene i 2. etasje regnes ikke som målbare pga lav takhøyde.

Terrasser er ikke arealmålt da de er dekket med snø.

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

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

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

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

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

Andre arealer (ikke en del av bruksareal)

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

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1022.7 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 022,7 kvm.

Eiendommen består av to tomter på hhv. 298,8 kvm (gnr. 710, bnr. 4) og 723,9 kvm. (gnr. 710, bnr. 10)

Tomten har skrånende terreng, og er i all hovedsak opparbeidet med plen og busker.

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

Beliggenhet

Boligen ligger i Malm, omtrent 25 km fra Steinkjer sentrum, og har adkomst via offentlig vei med privat stikkvei inn til eiendommen.

Området er regulert til boligbebyggelse, og eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning og avløpsnett via private stikkledninger.

Fant ikke noe relevant informasjon i dokumentene om nærliggende turområder, offentlig transport eller servicemuligheter.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Malmen barnehage Avd Malm (1-5 år) 2.3 km

Beitstad barnehage (1-5 år) 11.4 km

Jåddåren gårdsbarnehage (1-5 år) 13.8 km

Skoler

Malm skole (1-10 kl.) 2.3 km

Steinkjer vgs. 25.7 km

Mære landbruksskole 36.8 km

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Eneboligen er oppført i 1954.

Byggegrunnen er ukjent, og fundamentene er ikke synlige.

Bygningen har en grunnmur av betong.

Dreneringen stammer fra byggeåret 1954.

Veggkonstruksjonen består av en trekonstruksjon av ukjent utførelse, med en utvendig fasade av stående bordkledning.

Takkonstruksjonen er en sperrekonstruksjon, og taket er tekket med stål- eller aluminiumsplater.

Det er montert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Etasjeskillerne er konstruert som et trebjelkelag, og kjellergulvet er støpt.

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass samt trevinduer med koblet glass. Det er også en malt hovedytterdør, en skyvebalkongdør i PVC og en enkel, malt kjellerdør.

Det er etablert en terrasse i treverk som er opphengt på husveggen og understøttet i front. I tillegg finnes en utvendig trapp i impregnert trevirke.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Nedløp og beslag

Avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Da takstige er under snø er det ikke mulig å fastslå om takstige er av godkjent type

eller ikke.

Taket er bratt og det er glatt takteking og det burde blitt montert snøfangere da taktekingen ble skiftet.

På grunn av snø er det vanskelig å kunne se om takrenner er uten avvik.

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det registreres soppvekst på panel i himling i bod i kjelleren.

- Radon

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

- Innvendige trapper

Avvik: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Innvendige dører

Avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

En dør i kjeller har betydelige soppskader.

Forøvrig i all hovedsak eldre dører med tilhørende slitasje.

- Andre innvendige forhold

Avvik: Det er avvik:

Det registreres spor etter mus i boligen. Det er ikke mulig å fastslå omfanget av et eventuelt museproblem uten nærmere undersøkelser.

- 1. ETASJE > KJØKKEN - Overflater og innredning

Avvik: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

- 1. ETASJE > KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: Det er avvik:

Kjøkkenventilator er demontert.

- Avløpsrør

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

Det er avvik:

Avløpsledningen er over 25 år gamle, og over halvparten av forventet brukstid er

passert. På grunn av alder vil risikoen for skader øke i tiden som kommer.
Det registreres kondensering på avløpsrør i kjeller.

- Ventilasjon

Avvik: Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

- Varmtvannstank

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

- Grunnmur og fundamenter

Avvik: Grunnmuren har sprekkdannelser.

Det registreres riss/mindre sprekker i grunnmur.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

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

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Taktekking

Avvik: Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er avvik:

Arbeidet på taket er ikke ferdigstilt. Det mangler bl.a. vindskier, så det er åpent inn mot undertaket fra sidene, noe som gjør at snø og regn kan komme inn under tekkingen og forårsake fuktskader i underliggende konstruksjon.

Det er registrert fukt i underliggende konstruksjon, noe som tyder på en lekkasje i taktekking/undertak/beslag.

Da taktekkingen er dekket av snø kan ikke uoppdagede avvik utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Veggkonstruksjon

Avvik: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.

Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er avvik:

Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen.

Det er stedvis registrert dårlig tetting mot mus.

Det er registrert betydelig malingsavskalling og slitasje på kledningen.

Det registreres til dels store råteskader i kledningen. Skader på bakenforliggende konstruksjon kan ikke utelukkes.

Vegg over taket til inngangspartiet er ikke ferdigstilt. Det er ikke ordnet med tett overgang mellom tak og vegg, og papp på veggen er løs/åpen, så man kommer rett inn på isolasjon og bakenforliggende konstruksjon. Her er det stor sannsynlighet for at det har kommet fukt inn i konstruksjonen, noe som kan ha ført til skader.

Vegger ved inngangsdør og ved balkongdør er ikke ferdigstilte, og fremstår som delvis åpne og dermed utsatt for vær og vind. Sannsynlighet for fuktskader i konstruksjonen er stor.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Takkonstruksjon/Loft

Avvik: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.

Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.

Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres flere områder med fukt og fuktskader i konstruksjonen, så det er pågående lekkasjer fra taket. Ved piggmåling måles det vått trevirke.

Det registreres fuktmerker i himling ved pipe.

Dampspærre er delvis revet ned og mangler stedvis.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Vinduer

Avvik: Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

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

Det er ikke ferdigstilt arbeid på yttervegg etter montering av vinduer fra 2010, dette medfører delvis åpen veggkonstruksjon ved de vinduene.

Vinduene er i stor grad meget gamle og slitte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- Dører

Avvik: Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist dør(er) med fukt-/råteskader.

Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Det er avvik:

Undertegnede fikk ikke åpnet balkongdøren.

Ytterdør har betydelig misfarging og slitasje.

Kjellerdør har råteskader, og glasset er knust.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det er ikke montert rekkverk.

Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

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

Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det registreres råteskader i konstruksjonen.

Det mangler stedvis rekkverk og rekkverket som er montert er meget skjevt.

Det mangler stedvis terrassebord.

Terrassen er dekket av snø, så det kan fortsatt forekomme uoppdagede avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Utvendige trapper

Avvik: Det er ikke montert rekkverk.

Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Overflater

Avvik: Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det er avvik:

Det er stedvis registrert store skader på overflater.

Det er registrert fuktmerker og noe nedbuling av himlingsplater i gangen i 1. etasje, noe som tyder på fukt i konstruksjonen over.

Overflater er i stor grad ikke ferdigstilte etter påbegynt arbeid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Pipe og ildsted

Avvik: Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Rom Under Terreng

Avvik: Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking

Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig

Det er avvik:

Det er synlig vann på gulv i den ene boden. Dette skyldes i hovedsak lekkasje fra vanninntaket, men gulvet er fuktig også andre steder i boden.

Det er betydelige fukt/råteskader på treverk i kjelleren, og da spesielt i nevnte bod. Der måles et fuktinnhold i trevirke på over fibermetning i boden.

Det registreres edderkopper og til dels store mengder soppvekst av ukjent type.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- 1. ETASJE > BAD - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- 1. ETASJE > VASKEROM - Generell

Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

- 1. ETASJE > TOALETTROM - Overflater og konstruksjon

Avvik: Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.

Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.

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

Det er avvik:

Det registreres fukt på gulvet ved toalettet.

Det registreres kondensering fra toalettet.

Det er hull i gulv og i vegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

- Vannledninger

Avvik: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

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

Det er lekkasje fra rør.

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Vannledninger ser ut til å være midlertidig koblet.

Deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid (over 25 år) og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Det lekker fra kobling i overgang inntak/stoppekran.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Elektrisk anlegg

Avvik: Ja Det elektriske anlegget er gammelt, og det er utført arbeid av ufaglært på

anlegget. Mye arbeid fremstår som uferdig.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Utstyr for varsling og slukking av brann

Avvik: Ja Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år. Det anbefales å skaffe et nytt brannslukkingsapparat.

Ja Det er ikke røykvarsler i hver etasje.

Kostnadsestimat: Under 20 000

- Fuktsikring og drenering

Avvik: Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det registreres kun stedvis grunnmursplast.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

- Terrengforhold

Avvik: Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Lovlighet

Enebolig

Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke blitt forevist tegninger av boligen og disse er følgelig ikke kontrollert.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 01.11.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Liten lekkasje rundt pipe, den er tettet

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Vanninntak lekker litt foran innvendig hovedkran, utvendig kran vil bli

avstengt av rørlegger

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Elektrisk anlegg er delvis demontert

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Et vindu på oversiden er kledd igjen

Tilleggskommentar:

Boligen er et opp pussings objekt og ikke egnet til å bo i som den er nå. Kjøkken er delvis demontert, og loftet er delvis uinnredet. Vann er avstengt, strøm er tilkoblet, men avslått.

Innhold

Kjeller:

BRA-i 54 kvm: Gang, kjellerstue og 2 boder

1. Etasje:

BRA-i 58 kvm: Vindfang, bad, toalettrom, vaskerom, trapperom, kjøkken, stue og 2 ganger

2. Etasje:

BRA-i 25 kvm: Gang, 2 soverom og 3 kott

Standard

Kjøkken 1. etasje:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og benkeplate av laminat og stål. Det er en oppvaskmaskin. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Kjøkkenventilator er demontert, og det er ingen ventilering fra kjøkkenet.

Bad 1. etasje:

Badet er av eldre dato og har stedvis store skader på overflater.

Vaskerom 1. etasje:

Vaskerom av eldre dato.

Toalettrom 1. etasje:

Toalettrom med naturlig avtrekk. Det er registrert fukt på gulvet ved toalettet, kondensering fra toalettet, samt hull i gulv og vegg.

Innvendige overflater:

Gulv: Laminat, betong og belegg.

Vegger: Tapet, trepanel, malte plater og betong.

Himling: Malte plater, trepanel og himlingsplater.

Det er fuktmerker og noe nedbuling av himlingsplater i gangen i 1. etasje. Overflatene er i stor grad ikke ferdigstilte etter påbegynt arbeid.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Stoppekran og vannmåler er plassert i bod i kjelleren. Det lekker fra kobling i overgang inntak/stoppekran.
- Avløpsrør: Avløpsrør av plast. Det er registrert kondensering på avløpsrør i kjeller.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon.
- Varmtvannstank: Varmtvannstanken er på ca. 200 liter fra 2011.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg med skrusikringer plassert på gang i 2. etasje og åpen installasjon. Anlegget er delvis demontert og fremstår som uferdig.
- Branntekniske forhold: Boligen har brannslukningsapparat og røykvarslere montert. Det er ikke røykvarsler i hver etasje.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 18.11.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2020:

- Skiftet takrenner og takteking - ca 2020 (basert på at dette ikke var ferdigstilt da boligen ble solgt sist, som var i 2020).

2015:

- Skiftet balkongdør i 2015 (basert på produktdato).

2011:

- Skiftet varmtvannsbereder - ca 2011 (basert på produktdato).

2010:

- Skiftet et vindu på stue - ca 2010 (basert på produktdato).

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Norconsult v/Tommy Berg, datert 18.11.2025. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Radonmåling

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

Diverse

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

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)

Energi

Oppvarming

Elektrisk og ved.

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

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

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 410 000

Kommunale avgifter

Kr 10 911

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

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

Eiendommen har vannmåler.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660,- kommer i tillegg.

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 96 402

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 385 609

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 710, bruksnummer 4 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 710, bruksnummer 10 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Brannvesenet Midt IKS opplyser følgende:

Siste tilsyn: 07.12.10 Neste tilsyn: 2028

Eier har ikke tilrettelagt for tilsyn 29.03.23, 27.04.17

Avvik eller anmerkning som er registrert:

Dårlige fuger over tak – anbefaler rehabilitering

Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av oss.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/710/4:

08.03.1979 - Dokumentnr: 1675 - Bestemmelse om veg

RETTIGHETSHAVER: Margit Aslaksen

21.12.1978 - Dokumentnr: 10146 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:710 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 258301 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1724 Gnr:10 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 1534381 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5039 Gnr:10 Bnr:10

08.03.1979 - Dokumentnr: 1675 - Bestemmelse om vannledn.

Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:710 Bnr:2

BESTEMMELSE OM BRØNN.

01.12.1981 - Dokumentnr: 8260 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om utmål i Ressemsåsen

Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1993 - Dokumentnr: 7364 - Erklæring/avtale

Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1953 - Dokumentnr: 2735 - Bestemmelse om gjerde

01.12.1981 - Dokumentnr: 8260 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om utmål i Ressemsåsen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1993 - Dokumentnr: 7364 - Erklæring/avtale
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2025 - Dokumentnr: 1393957 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver Foreløpig
Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS. Org.nr: 993 609 145. Gjelder denne
registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

16.09.1953 - Dokumentnr: 2735 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:710 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 173043 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1724 Gnr:10 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 943600 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5039 Gnr:10 Bnr:4

16.09.1953 - Dokumentnr: 2735 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:710 Bnr:2
BESTEMMELSE OM SEPTIKTANK M.V.

5006/710/10:

08.03.1979 - Dokumentnr: 1675 - Bestemmelse om veg
RETTIGHETSHAVER: Margit Aslaksen

21.12.1978 - Dokumentnr: 10146 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:5006 Gnr:710 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 258301 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1724 Gnr:10 Bnr:10

01.01.2020 - Dokumentnr: 1534381 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5039 Gnr:10 Bnr:10

08.03.1979 - Dokumentnr: 1675 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:710 Bnr:2
BESTEMMELSE OM BRØNN.

01.12.1981 - Dokumentnr: 8260 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om utmål i Ressemsåsen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1993 - Dokumentnr: 7364 - Erklæring/avtale
Gjelder denne registerenheten med flere

16.09.1953 - Dokumentnr: 2735 - Bestemmelse om gjerde

01.12.1981 - Dokumentnr: 8260 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om utmål i Ressemsåsen
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1993 - Dokumentnr: 7364 - Erklæring/avtale
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2025 - Dokumentnr: 1393957 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver Foreløpig
Rettighetshaver: Boli Eiendomsmegling AS. Org.nr: 993 609 145. Gjelder denne
registerenheten med flere
Elektronisk innsendt

16.09.1953 - Dokumentnr: 2735 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:710 Bnr:2

01.01.2018 - Dokumentnr: 173043 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1724 Gnr:10 Bnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 943600 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5039 Gnr:10 Bnr:4

16.09.1953 - Dokumentnr: 2735 - Bestemmelse om vannledn.
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:710 Bnr:2
BESTEMMELSE OM SEPTIKTANK M.V.

Ferdigattest/brukstillatelse

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke

lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse. Midlertidig brukstillatelse er en forutsetning for at et tiltak kan tas i bruk. Manglende midlertidig brukstillatelse betyr da at bygget ikke er lovlig tatt bruk. Det foreligger byggetillatelse for garasje datert 23.05.1977. Det foreligger ferdigattest for skifting av vinduer og endring av inngangsparti datert 06.02.1978.

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. Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune. Steinkjer kommune har igangsatt en prosess med å nedklassifisere kommunale veier. Dette innebærer at drifts- og vedlikeholdsansvaret for veiene overlates til brukerne. Grunnen forblir i utgangspunktet kommunal, men det kan forhandles om eierforhold for hver enkelt vei.

Omklassifisering, både av kommunal vei til privat vei og fra privat til kommunal, vedtas av kommunestyret etter behandling i formannskapet, og etter høring fra berørte grunneiere og brukere av vegen.

Dette er en løpende prosess og man vet derfor ikke pr i dag hvilke veier dette gjelder og hvorvidt dette blir vedtatt. Det tas derfor forbehold om at dagens adkomstvei til denne eiendom blir privatisert og at drifts- og vedlikeholdsansvaret overføres til brukerne av veien. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle endringer/pålegg relatert til dette, herunder risikoen for alle kostnader forbundet med dette.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål Byggeområde, Nåværende. Kopi av kart og bestemmelser for Arealplan kommuneplan, Verran datert 24.02.2011 kan sees hos megler.

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

Gnr. 710, bnr. 10 er regostrert som er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

410 000 (Prisantydning)

Omkostninger

10 250 (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))

11 600 (Omkostninger totalt)

27 500 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

30 300 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

421 600 (Totalpris. inkl. omkostninger)

437 500 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

440 300 (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 11 600

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.

Meglervederlag

Det er avtalt fastpris kr. 45.000,- 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
- 18 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 2 500 Overtakelse
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 420 Utlegg fotograf
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 104 425

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

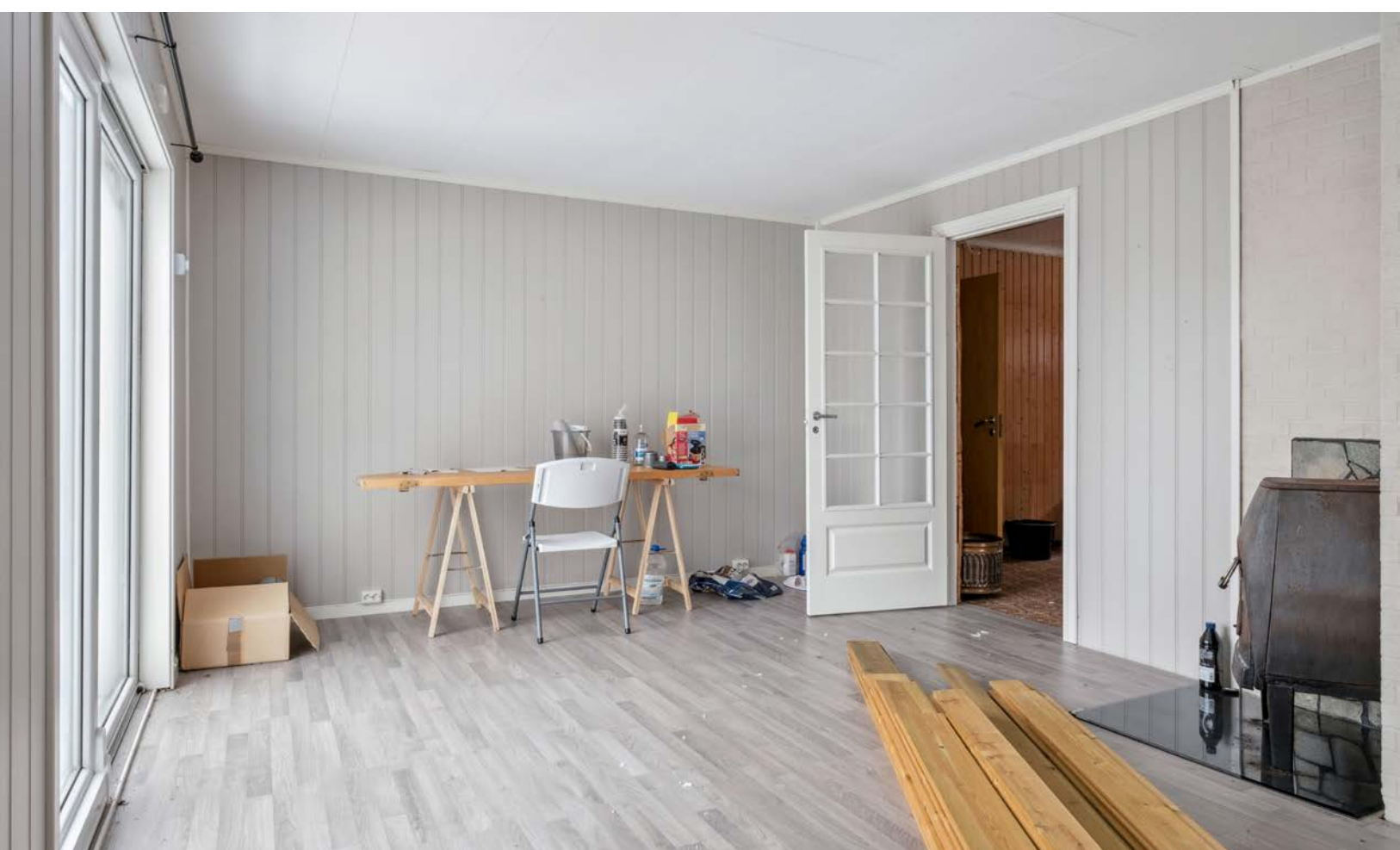
Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

15.12.2025



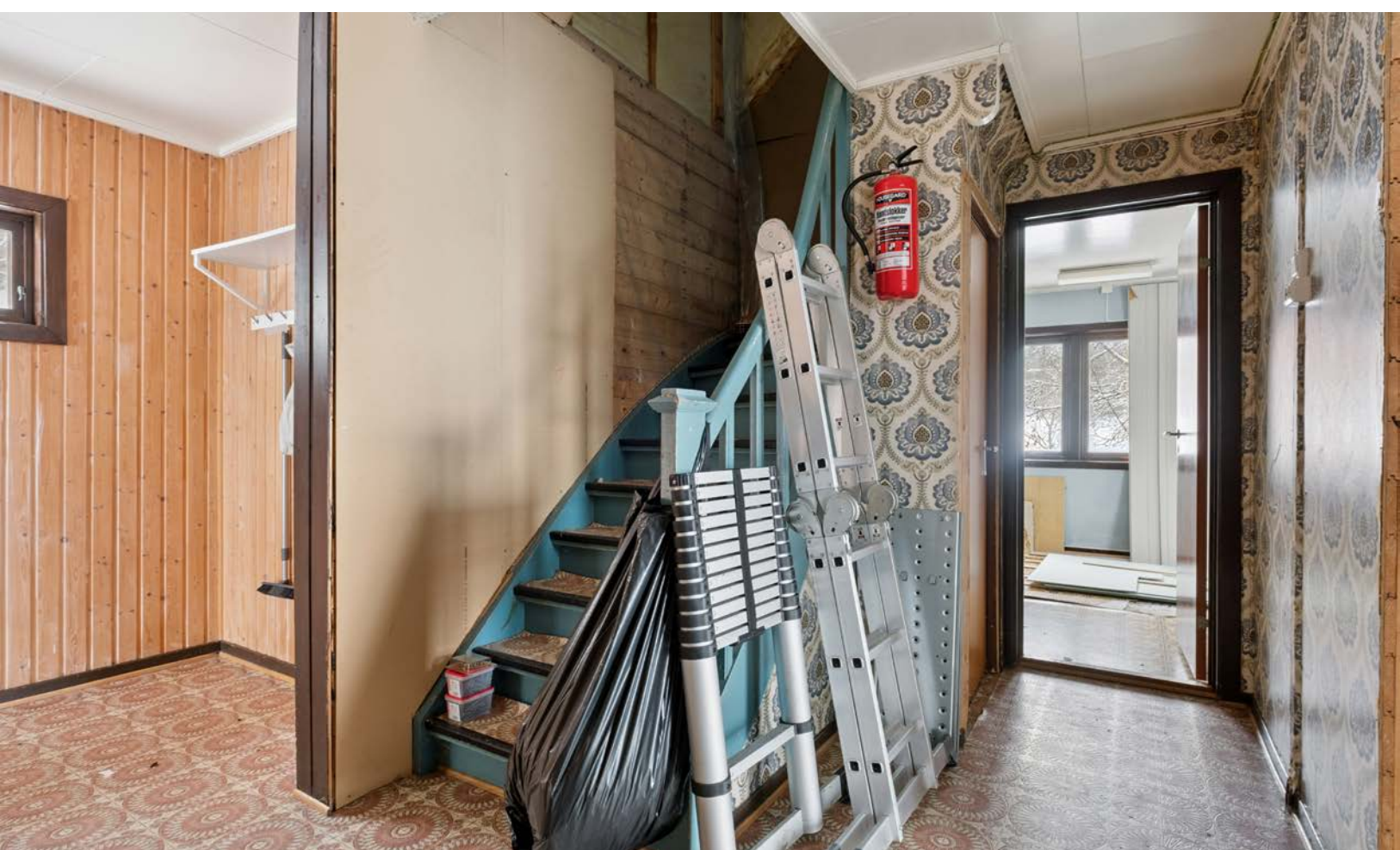








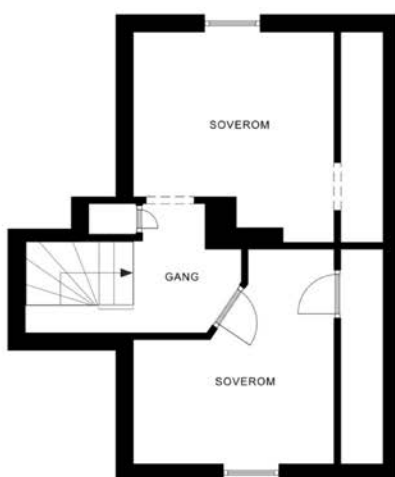








Plantegning



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

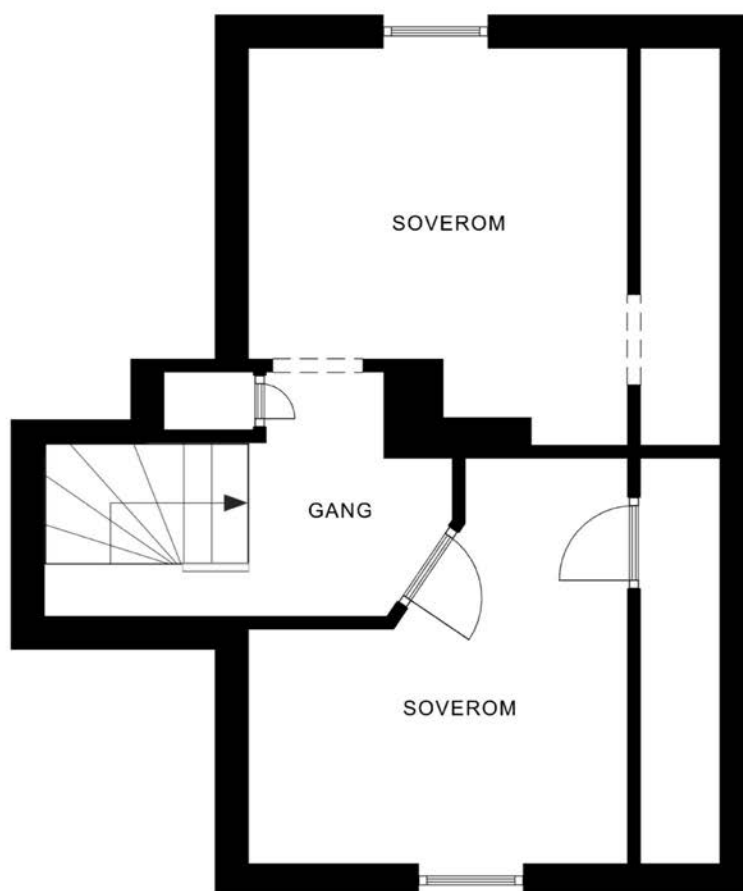


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.

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.

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Skarsetvegen 5 , 7790 MALM



STEINKJER kommune



gnr. 710, bnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 137 m² BRA-i: 137 m²



Befaringsdato: 18.11.2025

Rapportdato: 08.12.2025

Oppdragsnr.: 21983-1155

Referansenummer: XQ2504

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig

Tommy Berg

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig fra 1954 med betydelige behov for tiltak.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

[Gå til side](#)

☒ Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall. Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Store deler av konstruksjonen er igjenkledd. ☒ Inspeksjonen er begrenset til synlige deler i kott samt innvendig himling. Uoppdagede avvik kan derfor forekomme. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass. Det er registrert vinduer fra byggeår, fra 1976 og fra 2010. Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i PVC og enkel malt kjellerdør. Dørene er av varierende alder. Balkongdøren er fra 2015, basert på datostempling i glass. Det er etablert en terrasse i treverk. Terrassen er opphengt på husveggen og understøttet i front av underliggende drager. Det er etablert en utvendig trapp i impregneret trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong og beleg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater. Overflatene er av varierende alder. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er støpte. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis. Alder påovn og peis er ukjent. Gulvet er av betong og har teppe. Veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt da det er betydelige, synlige avvik med tanke på fukt. Boligen har malte tretrapper. Innvendig har boligen malte glatte dører og finerdører. Dørene er av varierende alder. Potensielt mus i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Vaskerom
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, ved modernisering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Hulltaking er ikke foretatt da boligen ikke er bebodd, og vaskerommet ikke i bruk. Vaskerommets overflater vil ikke tåle belastningen av fritt vann, så rommet må totalrenoveres.

Bad

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Rommet er meget gammelt og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Rommet har stedvis store skader på overflater. Hulltaking er ikke foretatt da boligen ikke er bebodd, og badet ikke i bruk. Badet har uansett store skader, og overflater vil ikke tåle belastningen av fritt vann, så rommet må totalrenoveres.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål. Det er oppvaskmaskin, denne er ikke integrert. Alder på innredningen er ukjent. Det er ingen ventilering fra kjøkken. Kjøkkenventilator er demontert.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber og rør i rør. Det er ikke besiktiget i rørskap. Vannledninger er av ukjent alder. Stoppekran og vannmåler er plassert i bod i kjelleren. Vannet i boligen var avstengt ved stoppekran på befaringssdagen, og rørsystemet var tømt. Undertegnede skrudde ikke på vannet da det ikke er sikkert at jeg fikk tømt alle rørene igjen, noe som kan medføre risiko for frostspreng da boligen er ubebodd og det ikke er tilkoblet varme. Det er avløpsrør av plast. Avløpsrør er ikke kontrollert med vann i systemet, så uoppdagede avvik kan forekomme. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det var ikke vann eller strøm i boligen på befaringssdagen, så bereder er ikke funksjonstestet. Avvik utover registrert avvik kan derfor ikke utelukkes. Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. Skrusikringer plassert på gang i 2. etasje. Åpen installasjon. Det elektriske anlegget er delvis demontert, og framstår som uferdig. Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslerer montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn. Dreneringen er fra 1954. Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås. Skrånet terrengforhold rundt boligen. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsledninger er ukjent. Anlegget er ikke funksjonstestet da det ikke var påskrudd vann i boligen på befaringen, anlegget bør derfor kontrolleres når det er mulig. Tilstandsgrad er satt ut i fra opplysninger undertegnede har mottatt, og det er ikke motatt opplysninger om avvik på anleggets funksjon.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

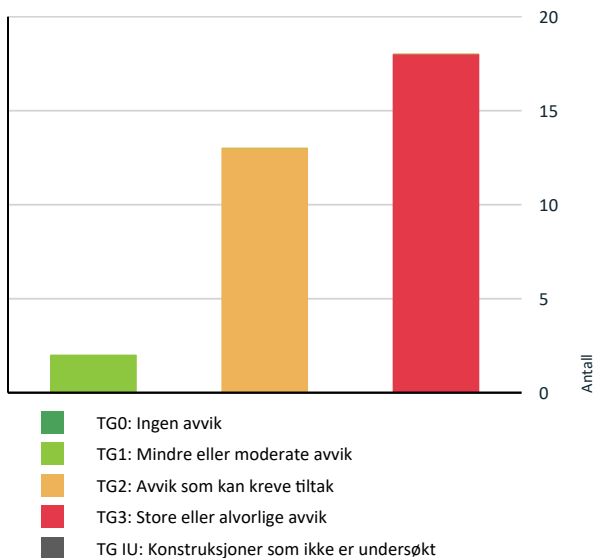
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke blitt forevist tegninger av boligen og disse er følgelig ikke kontrollert.

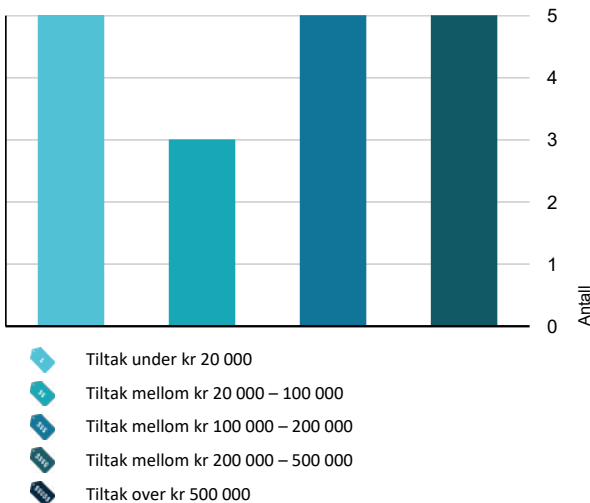
Sammendrag av boligens tilstand

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 bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

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

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring.

Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2.

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

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

Oppdraget er et salg via fullmektig, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
Det er avvik:

Arbeidet på taket er ikke ferdigstilt. Det mangler bl.a. vindskier, så det er åpent inn mot undertaket fra sidene, noe som gjør at snø og regn kan komme inn under tekkingen og forårsake fuktskader i underliggende konstruksjon.
Det er registrert fukt i underliggende konstruksjon, noe som tyder på en lekkasje i takteking/undertak/beslag.
Da taktekingen er dekket av snø kan ikke uoppdagede avvik utelukkes.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen. Det er stedvis registrert dårlig tetting mot mus. Det er registrert betydelig malingsavskalling og slitasje på kledningen. Det registreres til dels store råteskader i kledningen. Skader på bakenforliggende konstruksjon kan ikke utelukkes. Vegg over taket til inngangspartiet er ikke ferdigstilt. Det er ikke ordnet med tett overgang mellom tak og vegg, og papp på veggen er løs/åpen, så man kommer rett inn på isolasjon og bakenforliggende konstruksjon. Her er det stor sannsynlighet for at det har kommet fukt inn i konstruksjonen, noe som kan ha ført til skader. Vegger ved inngangsdør og ved balkongdør er ikke ferdigstilte, og fremstår som delvis åpne og dermed utsatt for vær og vind. Sannsynlighet for fuktskader i konstruksjonen er stor.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampsperre, som medfører svekket effekt av dampsperrerefunksjonen. Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten. Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen. Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen. Det registreres flere områder med fukt og fuktskader i konstruksjonen, så det er pågående lekkasjer fra taket. Ved piggmåling måles det vått trevirke. Det registreres fuktmerker i himling ved pipe. Dampsperre er delvis revet ned og mangler stedvis.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke. Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det er ikke ferdigstilt arbeid på yttervegg etter montering av vinduer fra 2010, dette medfører delvis åpen veggkonstruksjon ved de vinduene. Vinduene er i stor grad meget gamle og slitte.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer. Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader. Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er avvik:

Undertegnede fikk ikke åpnet balkongdøren. Ytterdør har betydelig misfarging og slitasje. Kjellerdør har råteskader, og glasset er knust.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Det er ikke montert rekkverk. Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Konstruksjonene har omfattende skjevheter. Det registreres råteskader i konstruksjonen. Det mangler stedvis rekkverk og rekkverket som er montert er meget skjevt. Det mangler stedvis terrassebord. Terrassen er dekket av snø, så det kan fortsatt forekomme uoppdagede avvik.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk. Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er stedvis påvist synlige skader på overflater. Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Det er avvik:

Det er stedvis registrert store skader på overflater. Det er registrert fuktmerker og noe nedbuling av himlingsplater i gangen i 1. etasje, noe som tyder på fukt i konstruksjonen over. Overflater er i stor grad ikke ferdigstilte etter påbegynt arbeid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. Det er påvist synlige fukt-/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig. Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Det er synlig vann på gulv i den ene boden. Dette skyldes i hovedsak lekkasje fra vanninntaket, men gulvet er fuktig også andre steder i boden. Det er betydelige fukt/råteskader på treverk i kjelleren, og da spesielt i nevnte bod. Der måles et fuktinnhold i trevirke på over fibermetning i boden. Det registreres edderkopper og til dels store mengder soppvekst av ukjent type.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Det er lekkasje fra rør.

Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Vannledninger ser ut til å være midlertidig koblet. Deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid (over 25 år) og risikoen for skader øker i tiden som kommer. Det lekker fra kobling i overgang inntak/stoppekran.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

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

Skrusikringer plassert på gang i 2. etasje.

Åpen installasjon.

Det elektriske anlegget er delvis demontert, og framstår som uferdig.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann

[Gå til side](#)

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det registreres kun stedvis grunnmursplast.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

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

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte. Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett. Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er avvik:

Det registreres fukt på gulvet ved toalettet. Det registreres kondensering fra toalettet. Det er hull i gulv og i vegg.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Våtrom > 1. Etasje > Vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Da takstige er under snø er det ikke mulig å fastslå om takstige er av godkjent type eller ikke. Taket er bratt og det er glatt taktekking og det burde blitt montert snøfangere da taktekkingen ble skiftet. På grunn av snø er det vanskelig å kunne se om takrenner er uten avvik.

Sammendrag av boligens tilstand



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det registreres soppvekst på panel i himling i bod i kjelleren.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

En dør i kjeller har betydelige soppskader. Forøvrig i all hovedsak eldre dører med tilhørende slitasje.



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det registreres spor etter mus i boligen. Det er ikke mulig å fastslå omfanget av et eventuelt museproblem uten nærmere undersøkelser.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

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

Avløpsledninger er over 25 år gamle, og over halvparten av forventet brukstid er passert. På grunn av alder vil risikoen for skader øke i tiden som kommer.

Det registreres kondensering på avløpsrør i kjeller.



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Det registreres riss/mindre sprekker i grunnmur.



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

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

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



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Kjøkkenventilator er demontert.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår

1954

Anvendelse

Boligformål

Standard

Enkel standard.

Vedlikehold

Dårlig vedlikeholdt. Boligen har betydelige behov for tiltak, og må regnes som et oppussingsobjekt.

Kommentar

Opplyst i tidligere salgsoppgave.

Tilbygg / modernisering

2010	Modernisering	Tidligere eier har i perioden 2010 til 2020 utført følgende: Skiftet et vindu på stue - ca 2010 (basert på produkt dato). Skiftet vindu på et soverom i 2. etasje. Skiftet varmtvannsbereder - ca 2011 (basert på produkt dato). Skiftet balkongdør i 2015 (basert på produkt dato). Skiftet takrenner og takteking - ca 2020 (basert på at dette ikke var ferdigstilt da boligen ble solgt sist, som var i 2020).
------	---------------	---

UTVENDIG

TG 3 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekingen er av stål/aluminiumsplater.

Taket var dekket av snø på befaringsdagen, så visuell inspeksjon av selve tekkingen var ikke mulig.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: Årstall er å regne som ca da det er basert på at arbeidet med takteking/vindskier ikke var ferdigstilt da boligen ble solgt i 2020.

Vurdering av avvik:

- Takteking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:

Arbeidet på taket er ikke ferdigstilt. Det mangler bl.a. vindskier, så det er åpent inn mot undertaket fra sidene, noe som gjør at snø og regn kan komme inn under tekkingen og forårsake fuktskader i underliggende konstruksjon.

Det er registrert fukt i underliggende konstruksjon, noe som tyder på en lekkasje i takteking/undertak/beslag.

Da taktekingen er dekket av snø kan ikke uoppdagede avvik utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.
- Tiltak:

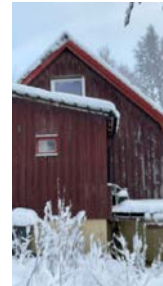
Arbeidet med taket må ferdigstilles og takteking med overganger og beslag må kontrolleres når det er mulig.

Lekkasjepunkter må finnes og tettes.

Kostnadsoverslag knyttes til utbedring av lekkasjer. Kostnadsoverslag må ses i sammenheng med punkt om «loft/takkonstruksjon». Kostnadsoverslag forutsetter at lokale utbedringer kan foretas.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



! TG 2 Nedløp og beslag

☑ Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Årstall: 2020

Kilde: Andre opplysninger: Årstall på takrenner og nedløp er å regne som ca da det er basert på at arbeidet med takteking/vindskier ikke var ferdigstilt da boligen ble solgt i 2020. Øvrige beslag er eldre enn takrenner og nedløp.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Da takstige er under snø er det ikke mulig å fastslå om takstige er av godkjent type eller ikke.

Taket er bratt og det er glatt takteking og det burde blitt montert snøfangere da taktekingen ble skiftet.

På grunn av snø er det vanskelig å kunne se om takrenner er uten avvik.

Konsekvens/tiltak

- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Andre tiltak:

Takrenner ☑ og øvrige beslag bør kontrolleres nå taket er snøfritt ☑ for å utelukke avvik.

snøfangere bør etableres for god personsikkerhet. Ved en eventuell etablering av snøfangere må dimensjoneringen av taket kontrolleres for å se at det tåler belastningen av liggende snø.

! TG 3 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist betydelige råteskader i bordkledningen.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er avvik:

Det er brukt museklosser til tetting mot mus og dette har medført en redusert lufting av kledningen.

Det er stedvis registrert dårlig tetting mot mus.

Det er registrert betydelig malingsavskalling og slitasje på kledningen.

Det registreres til dels store råteskader i kledningen. Skader på bakenforliggende konstruksjon kan ikke utelukkes.

Vegg over taket til inngangspartiet er ikke ferdigstilt. Det er ikke ordnet med tett overgang mellom tak og vegg, og papp på veggen er løs/åpen, så man kommer rett inn på isolasjon og bakenforliggende konstruksjon. Her er det stor sannsynlighet for at det har kommet fukt inn i konstruksjonen, noe som kan ha ført til skader.

Vegger ved inngangsdør og ved balkongdør er ikke ferdigstilte, og fremstår som delvis åpne og dermed utsatt for vær og vind. Sannsynlighet for fuktskader i konstruksjonen er stor.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggevekst.

Store deler av kledningen må skiftes, og bakenforliggende konstruksjoner må kontrolleres for fukt og råteskader. Stedvis behov for tiltak på selve veggkonstruksjonen anses som sannsynlig.

Vegger må ferdigstilles for å gjøre konstruksjonen tett og unngå videre skadeutvikling.

Kostandsoverslaget er et grovt overslag. For å få en nøyaktig pris må nærmere undersøkelser av selve konstruksjonen foretas for å avdekke et nøyaktig omfang av arbeidet.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Store deler av konstruksjonen er igjenkledd. Inspeksjonen er begrenset til synlige deler i kott samt innvendig himling. Uoppdagede avvik kan derfor forekomme.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.
- Det er påvist avvik rundt gjennomføringer i takflaten.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.

Det registreres flere områder med fukt og fuktskader i konstruksjonen, så det er pågående lekkasjer fra taket. Ved piggmåling måles det vått trevirke.

Det registreres fuktmerker i himling ved pipe.

Dampspærre er delvis revet ned og mangler stedvis.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- Andre tiltak:
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Fuktskadet treverk må skiftes ut.

Lekkasjepunkter i taket må finnes og utbedres.

Dampspærre bør etableres.

Kostnadsoverslag knyttes til utbedring av lekkasjer, samt bytte av fuktskadet treverk. Kostnadsoverslag må ses i sammenheng med punkt om «taktekking».

Kostnadsoverslag forutsetter at lokale utbedringer kan foretas.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass og trevinduer med koblet glass.
Det er registrert vinduer fra byggeår, fra 1976 og fra 2010.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det er ikke ferdigstilt arbeid på yttervegg etter montering av vinduer fra 2010, dette medfører delvis åpen veggkonstruksjon ved de vinduene.
Vinduene er i stor grad meget gamle og slitte.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

De fleste vinduene må påregnes skiftet pga stor slitasje og høy alder.
Ferdigstilling av yttervegg ved vinduer som er skiftet må utføres.
Kostnadsoverslag er et grovt overslag på skifte av gamle og slitte vinduer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Dører

Bygningen har malt hovedytterdør, skyvebalkongdør i PVC og enkel malt kjellerdør.
Dørene er av varierende alder. Balkongdøren er fra 2015, basert på datostempling i glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.
- Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
- Det er påvist dører med punkterte eller sprukne glassruter.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er avvik:

Undertegnede fikk ikke åpnet balkongdøren.
Ytterdør har betydelig misfarging og slitasje.
Kjellerdør har råteskader, og glasset er knust.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Skadete dører må erstattes med nye.

Ytterdør og kjellerdør må skiftes. Kostnadsoverslag knyttes til bytte av de dørene.
Balkongdørens åpningsmekanisme må repareres, og yttervegg rundt balkongdøren må ferdigstilles.
Det må kontrolleres for fuktskader i veggkonstruksjonen ved dørene.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Kjellerdør



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert en terrasse i treverk. Terrassen er opphengt på husveggen og understøttet i front av underliggende drager.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er ikke montert rekkverk.
- Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.

Det registreres råteskader i konstruksjonen.
Det mangler stedvis rekkverk og rekkverket som er montert er meget skjevt.
Det mangler stedvis terrassebord.
Terrassen er dekket av snø, så det kan fortsatt forekomme uoppdagede avvik.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Terrassen anbefales revet og bygd opp på nytt.
Kostnadsoverslaget er et grovt overslag, og forutsetter en enkel konstruksjon med vanlig impregneret trevirke, og samme størrelse som i dag.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Utvendige trapper

Det er etablert en utvendig trapp i impregneret trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Tilstandsrapport

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Trappen må kontrolleres når den er snøfri for å utelukke uoppdagede avvik.
Kostnadsoverslag knyttes kun til etablering av rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 20 000



INNENDIG

Overflater

Innendig er det gulv av laminat, betong og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Overflatene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er avvik:

Det er stedvis registrert store skader på overflater.

Det er registrert fuktmerker og noe nedbuling av himlingsplater i gangen i 1. etasje, noe som tyder på fukt i konstruksjonen over.
Overflater er i stor grad ikke ferdigstilte etter påbegynt arbeid.

Konsekvens/tiltak

- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Tiltak:

Påbegynt arbeid må ferdigstilles.

Store deler av overflatene må utbedres/skiftes.

Det må undersøkes hva årsak til fuktmerker og nedbuling av himlingsplater er. Tiltak ut over dette ksn ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Kjellergulv er støpte.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.

Det registreres soppvekst på panel i himling i bod i kjelleren.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Omfang av sopp og eventuelt fukt i etasjeskilleren bør undersøkes nærmere, og tiltak utføres ut i fra resultatet av nærmere undersøkelser.

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 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe, vedovn og åpen peis.
Alder på ovn og peis er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.
- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Avstanden til brennbart materiale fra sotluken må økes til minst 30 cm.

Det anbefales utført en kontroll av brann/feierevesen for å utelukke/avdekke eventuelle avvik undertegnede ikke har oppdaget.

Kostnadsoverslag knyttes til å øke avstanden mellom brennbart materiale og sotluke, og ikke til en utbedring av eventuelle andre avvik.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong og har teppe. Veggene har panel. Hulltaking er ikke foretatt da det er betydelige, synlige avvik med tanke på fukt.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er avvik:

Det er synlig vann på gulv i den ene boden. Dette skyldes i hovedsak lekkasje fra vanninntaket, men gulvet er fuktig også andre steder i boden.

Det er betydelige fukt/råteskader på treverk i kjelleren, og da spesielt i nevnte bod. Der måles et fuktinnhold i trevirke på over fibermetning i boden.

Det registreres edderkopper og til dels store mengder soppevekst av ukjent type.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.
- Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt tilstanden og omfanget på eventuelle skader.
- Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.
- Tiltak:

Alt av treverk bør fjernes, og bakenforliggende konstruksjoner må sjekkes.

Tiltak mot fukt må utføres, og bør ses i sammenheng med drenering.

Nærmere undersøkelser av type sopp, samt tiltak mot sopp må foretas.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Boligen har malte tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører og finerdører.
Dørene er av varierende alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

En dør i kjeller har betydelige soppkader.
Forøvrig i all hovedsak eldre dører med tilhørende slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Enkelte dører må justeres.

Enkelte dører må påregnes skiftet.

Andre innvendige forhold

Potensielt mus i boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres spor etter mus i boligen. Det er ikke mulig å fastslå omfanget av et eventuelt museproblem uten nærmere undersøkelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må foretas nærmere undersøkelser for å avdekke omfanget av et eventuelt museproblem, og tiltak vurderes deretter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Rommet er meget gammelt og tilfredsstillende ikke dagens krav til våtrom. Rommet har stedvis store skader på overflater.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da boligen ikke er bebodd, og badet ikke i bruk. Badet har uansett store skader, og overflater vil ikke tåle belastningen av fritt vann, så rommet må totalrenoveres.

1. ETASJE > VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Tilstandsgrad er gitt på bakgrunn av alder, ved modernisering må alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

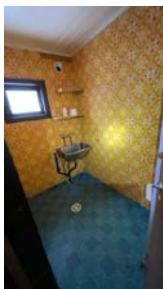
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



1. ETASJE > VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da boligen ikke er bebodd, og vaskerommet ikke i bruk. Vaskerommets overflater vil ikke tåle belastningen av fritt vann, så rommet må totalrenoveres.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat og stål. Det er oppvaskmaskin, denne er ikke integrert. Alder på innredningen er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er ingen ventilering fra kjøkken. Kjøkkenventilator er demontert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenventilator er demontert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenventilator må monteres.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrom

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skade som følge av angrep av fukt/råte.
- Det er påvist riss/sprekker/skader på toalett.
- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Det er avvik:

Tilstandsrapport

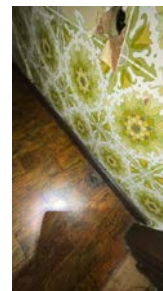
Det registreres fukt på gulvet ved toalettet.
Det registreres kondensering fra toalettet.
Det er hull i gulv og i vegg.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Skadet utstyr må skiftes/utbedres.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Rommet bør totalrenoveres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 3 Vannledninger

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

Vannledninger er av ukjent alder.

Stoppekran og vannmåler er plassert i bod i kjelleren.

Vannet i boligen var avstengt ved stoppekran på befaringsdagen, og rørsystemet var tømt.

Undertegnede skrudde ikke på vannet da det ikke er sikkert at jeg fikk tømt alle rørene igjen, noe som kan medføre risiko for frostspreng da boligen er ubebodd og det ikke er tilkoblet varme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det er lekkasje fra rør.
- Det er påvist at vannrør som er utsatt for kulde har mangelfull isolering.

Vannledninger ser ut til å være midlertidig koblet.

Deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men gjenstående rørføringer fra byggeår har passert halvparten av forventet brukstid (over 25 år) og risikoen for skader øker i tiden som kommer.

Det lekker fra kobling i overgang inntak/stoppekran.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Eldre vannrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Tilstandsrapport

- Vannrør må isoleres i kalde rom.

Eldre vannrør må påregnes skiftet i nær fremtid.

Lekkasje ved stoppekran må utbedres.

Rørlegger bør kontrollere hele anlegget, og utbedre eventuelle avvik som oppdages.

Kostnadsoverslag knyttes til utbedring av lekkasje ved stoppekran, og ikke til utbedring av andre avvik.

Da anlegget ikke er kontrollert med vann i, kan uoppdagede avvik ikke utelukkes.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Avløpsrør er ikke kontrollert med vann i systemet, så uoppdagede avvik kan forekomme.

Vurdering av avvik:

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

Avløpsledninger er over 25 år gamle, og over halvparten av forventet brukstid er passert. På grunn av alder vil risikoen for skader øke i tiden som kommer. Det registreres kondensering på avløpsrør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Tiltak:
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.

Avløpsanlegget bør kontrolleres av rørlegger når det er vann i boligen for å utelukke uoppdagede avvik.

Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Det var ikke vann eller strøm i boligen på befaringsdagen, så bereder er ikke funksjonstestet. Avvik utover registrert avvik kan derfor ikke utelukkes.

Årstall: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Berder bør kontrolleres når det er vann og strøm i boligen for å utelukke andre avvik.

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

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

Skrusikringer plassert på gang i 2. etasje.

Åpen installasjon.

Det elektriske anlegget er delvis demontert, og framstår som uferdig.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

1954

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

Nei

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent Fullmaktssalg, spm ikke besvart.

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

Ukjent Fullmaktssalg, spm ikke besvart.

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

Tilstandsrapport

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

Ja Det elektriske anlegget er gammelt, og det er utført arbeid av ufaglært på anlegget. Mye arbeid fremstår som uferdig.

Kostnadsoverslaget knyttes til gjennomføring av en elkontroll for å avdekke alle mangler på anlegget, og ikke til utbedringer av anlegget, da det er vanskelig å si noe om omfanget av dette før elektrofaglig utdannet personell har kontrollert det.

Generell kommentar

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.

Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

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

Nei

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

Ja Brannslukningsapparat er eldre enn 10 år. Det anbefales å skaffe et nytt brannslukningsapparat.

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

Ja Det er ikke røykvarsler i hver etasje.

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1954.

Vurdering av avvik:

- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Det registreres kun stedvis grunnmursplast.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.
- Fuktsikring av muren må etableres inkl. klemlist.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur. Fundamentene er ikke synlige, og type kan derfor ikke fastslås.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Det registreres riss/mindre sprekker i grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Forholdet anbefales observert over tid for å se om det er stabilt eller under utvikling.

Tilstandsrapport

TG 3 Terrengforhold

Skrånet terrengforhold rundt boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.
- Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

Det bør etableres forskriftsmessig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av forskriftsmessig fall ut fra grunnmur, og kostnadsoverslaget forutsetter at det er masser som er enkle å bearbeide.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann- og avløpsledninger er ukjent. Anlegget er ikke funksjonstestet da det ikke var påskrudd vann i boligen på befaringen, anlegget bør derfor kontrolleres når det er mulig. Tilstandsgrad er satt ut i fra opplysninger undertegnede har mottatt, og det er ikke mottatt opplysninger om avvik på anleggets funksjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Anlegget må funksjonstestes når det er vann i boligen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i 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)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Kjeller	54			54	
1. Etasje	58			58	
2. Etasje	25			25	
SUM	137				
SUM BRA	137				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Kjeller	Gang, bod, bod 2, kjellerstue		
1. Etasje	Vindfang, gang, gang 2, bad, toalettrom, vaskerom, trapperom, kjøkken, stue		
2. Etasje	Gang, soverom, soverom 2, kott, kott 2, kott 3		

Kommentar

Deler av arealene i 2. etasje regnes ikke som målbare pga lav takhøyde.
Terrasser er ikke arealmålt da de er dekket med snø.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke blitt forevist tegninger av boligen og disse er følgelig ikke kontrollert.

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	108	29

Kommentar

Enebolig

Deler av arealene i 2. etasje regnes ikke som målbare pga lav takhøyde.
Terrasser er ikke arealmålt da de er dekket med snø.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2025	Tommy Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	710	4		0	298.8 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Skarsetvegen 5

Hjemmelshaver

Neuwald Peter

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Malm, ca 25 km fra Steinkjer sentrum.

Adkomstvei

Det er adkomst via offentlig veg, med privat stikkveg inn til boligen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Opplyst i tidligere salgsoppgave.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Opplyst i tidligere salgsoppgave.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Tomten har skrånende terreng, og er i all hovedsak opparbeidet med plen og busker.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	14.11.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse 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 overgangperiode 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 godkjennelse 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/XQ2504>

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.	
1708250297	

Selger 1 navn
Knut Sandvik

Gateadresse	
Skarsetvegen 5	

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: 1708250297

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Liten lekkasje rundt pipe, den er tettet

Initialer selger: KS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
Beskrivelse
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
Beskrivelse
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☒ Nei ☐ Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
Beskrivelse
- 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

Document reference: 1708250297

- 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: 1708250297

Tilleggs kommentar

Boligen er et opp pussings objekt og ikke egnet til å bo i som den er nå. Kjøkken er delvis demontert, og loftet er delvis uinnredet. Vann er avstengt, strøm er tilkoblet, men avslått.

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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Knut Sandcik	dfeb2dc54e1aecab022a8 48cdb5bcc8e53f50ee	13.11.2025 14:20:58 UTC	Signer authenticated by One time code

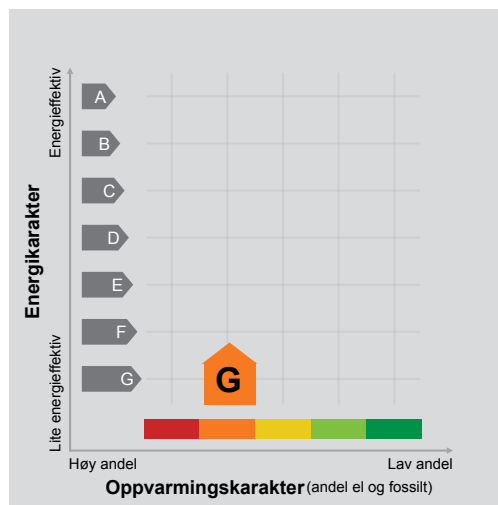
Document reference: 1708250297

- 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	Skarsetvegen 5
Postnummer	7790
Sted	MALM
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	710
Bruksnummer	4
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186154916
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-191146
Dato	18.11.2025



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

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

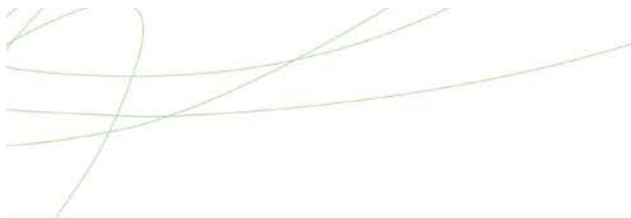
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Etterisolering av kjellervegg
- Montering tetningslister

- Montering av peisinnsats i åpen peis
- 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 1954
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 137
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av kjellervegg

Kjellervegg bør etterisolerers fra utsiden pga. fuktsikkerhet. Ved innvendig etterisolering er det viktig at kjelleren er tørr og at man følger anbefalte løsninger.

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 5: 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 på varmeanlegg

Tiltak 6: Montering av peisinnstatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnstatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstatts, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnstatts (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnstatts og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Tiltak utendørs

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak**Tiltak 12: Vask med fulle maskiner**

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

Tiltak 13: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 20: 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 21: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 22: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på 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.

Nabolagsprofil

Skarsetvegen 5

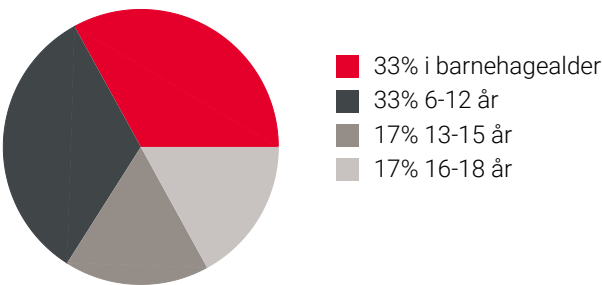
Offentlig transport

Skolemarka Linje 630	16 min	1.5 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	27 min	25.2 km
Namsos lufthavn	56 min	
Trondheim Værnes	1 t 46 min	

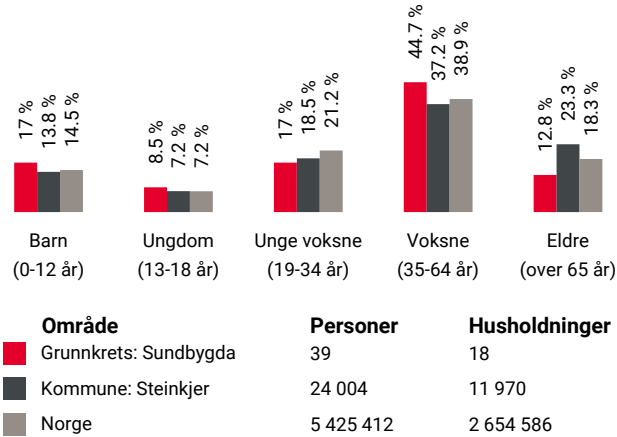
Skoler

Malm skole (1-10 kl.) 224 elever, 13 klasser	5 min	2.3 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	27 min	25.7 km
Mære landbruksskole 165 elever	37 min	36.8 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Malmen barnehage Avd Malm (1-5 år) 56 barn	5 min	2.3 km
Beitstad barnehage (1-5 år) 65 barn	14 min	11.4 km
Jåddåren gårdsbarnehage (1-5 år) 22 barn	14 min	13.8 km

Dagligvare

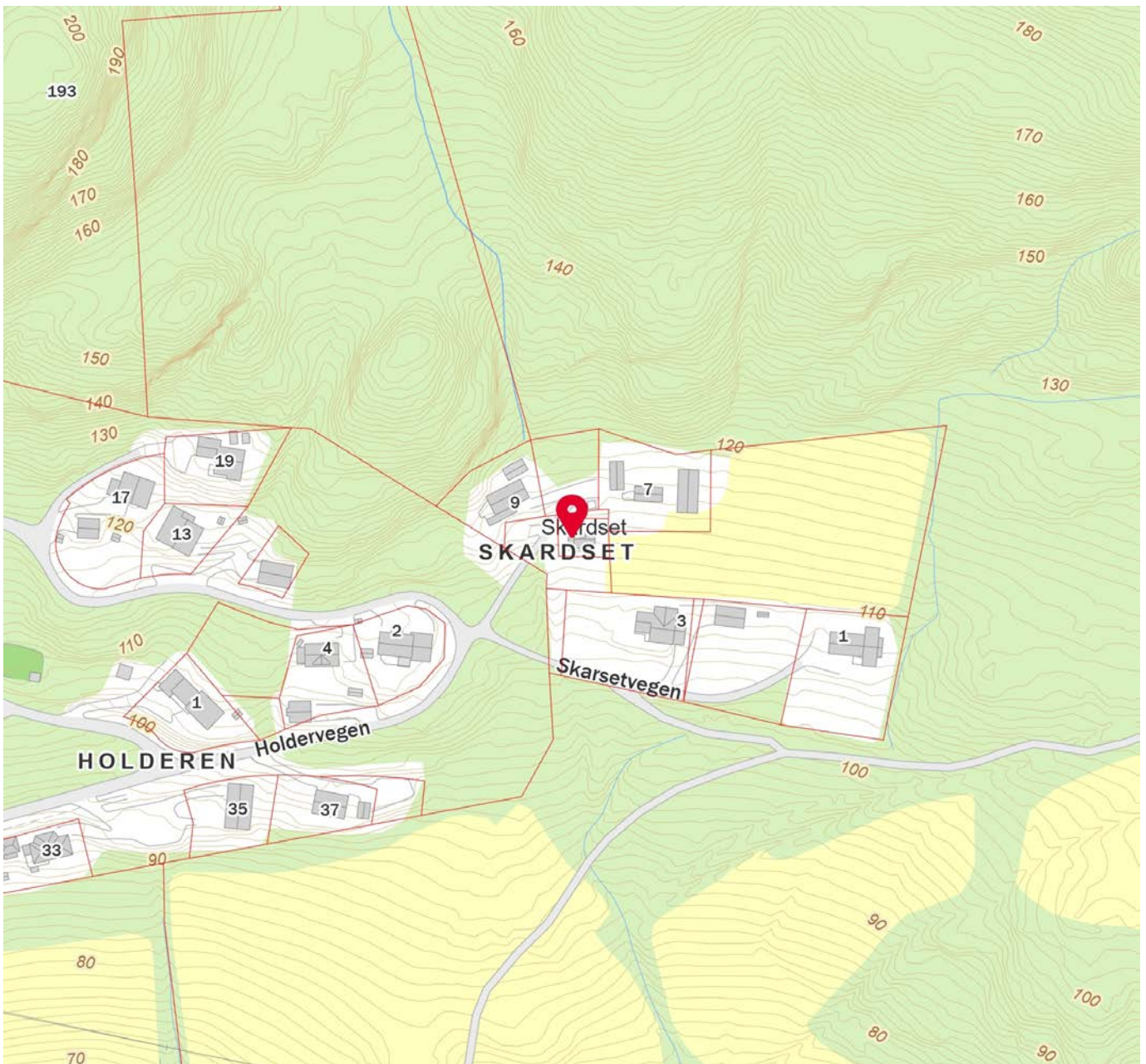
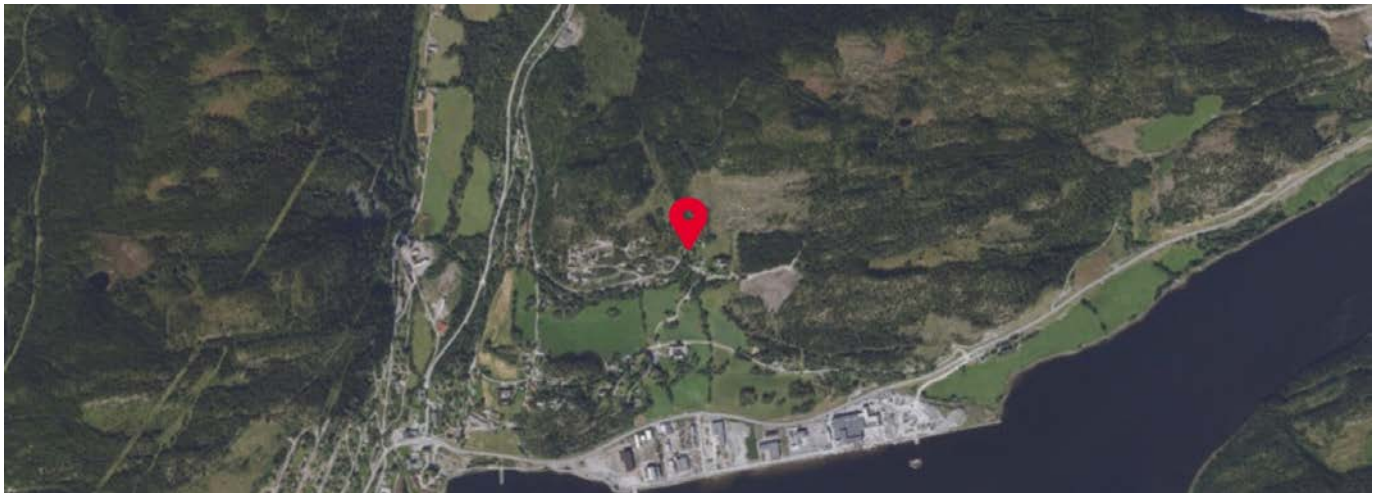
Coop Prix Malm Post i butikk, PostNord	18 min	1.6 km
Joker Sprova PostNord, søndagsåpent	11 min	9.8 km

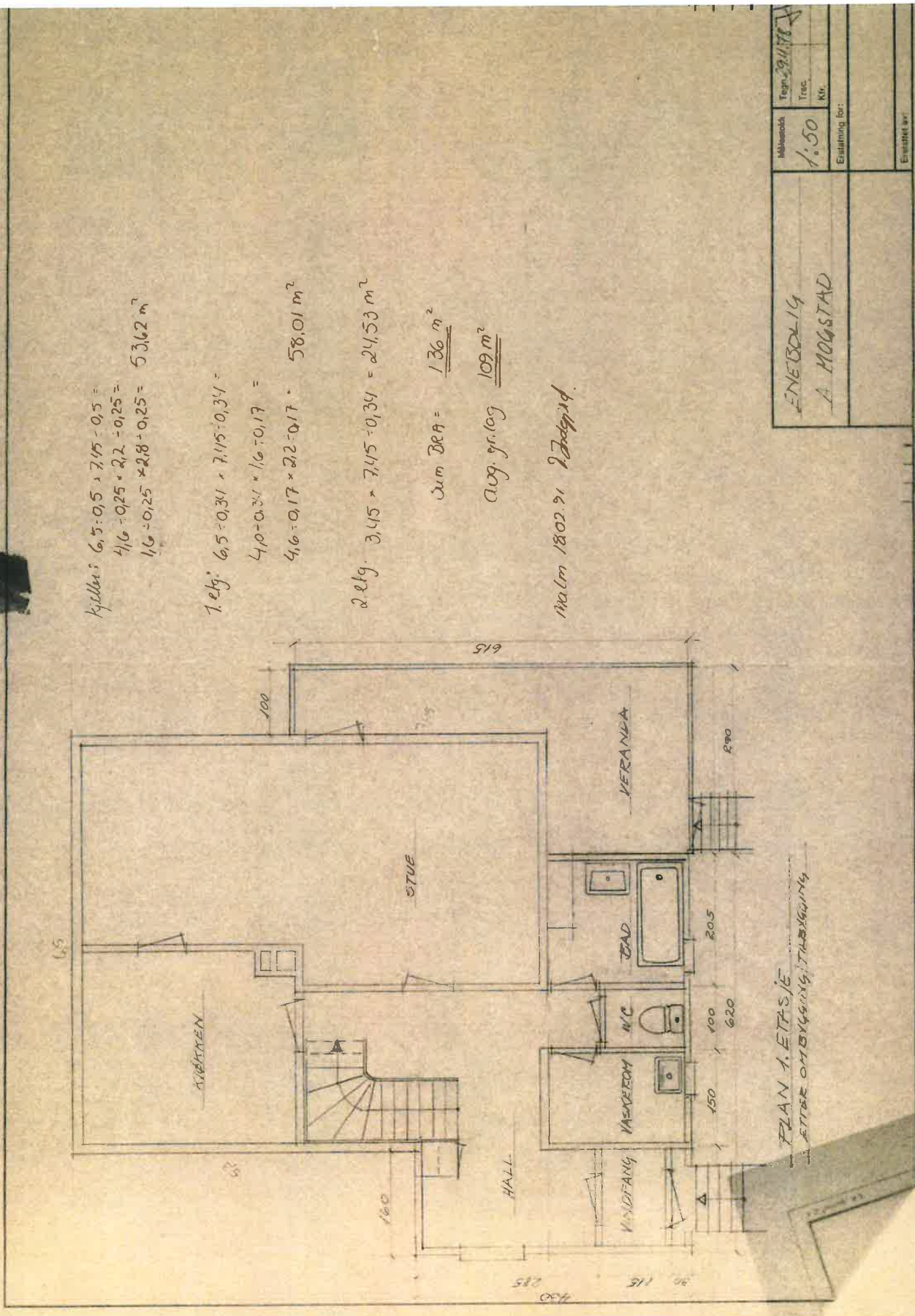
Sport

Malm skole Aktivitetshall, ballspill	5 min	2.4 km
Basis idrettshall - Malm Oppvekstsens... Aktivitetshall	5 min	2.6 km
3T-Steinkjer	27 min	
Care Treningscenter Steinkjer	27 min	

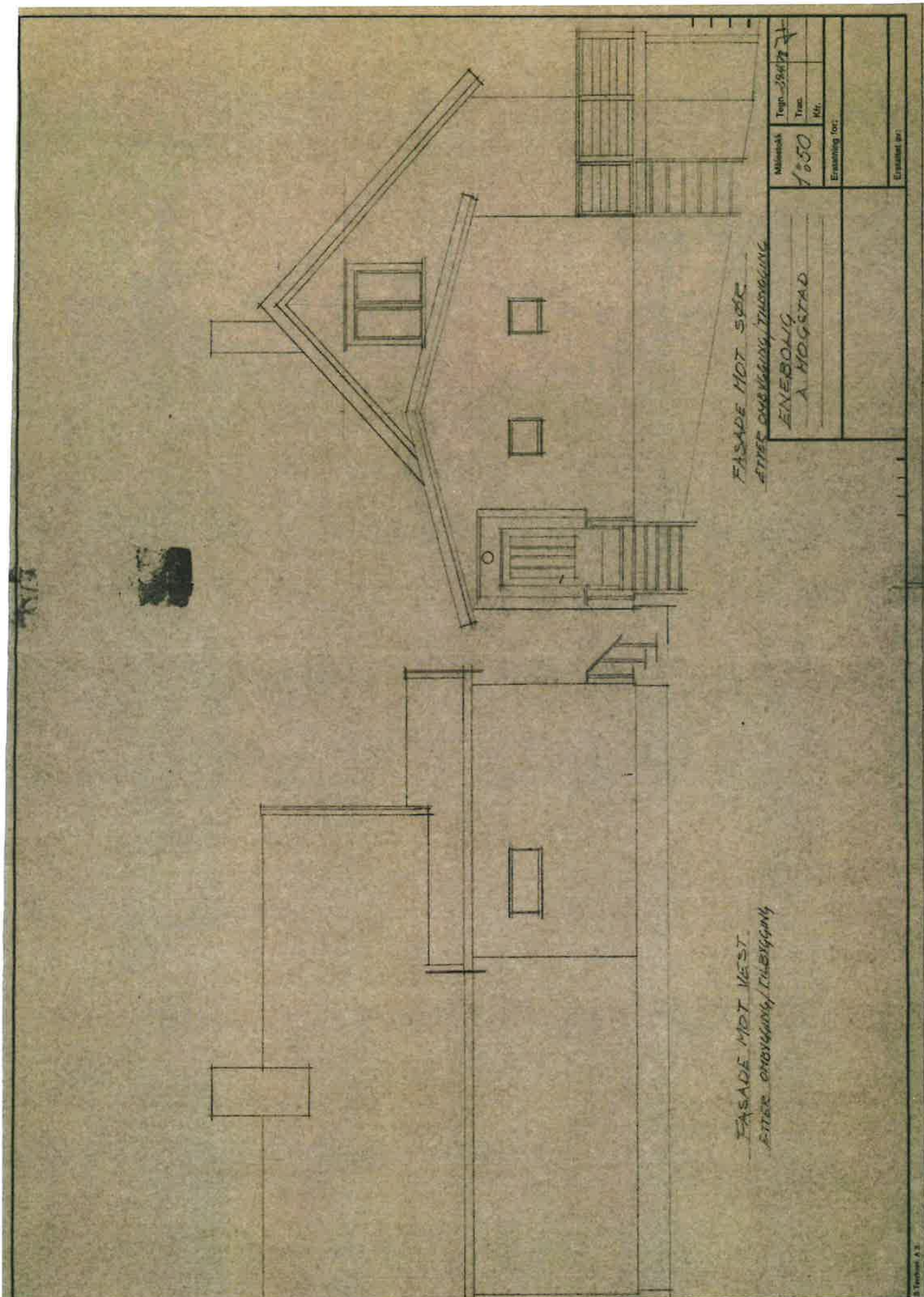


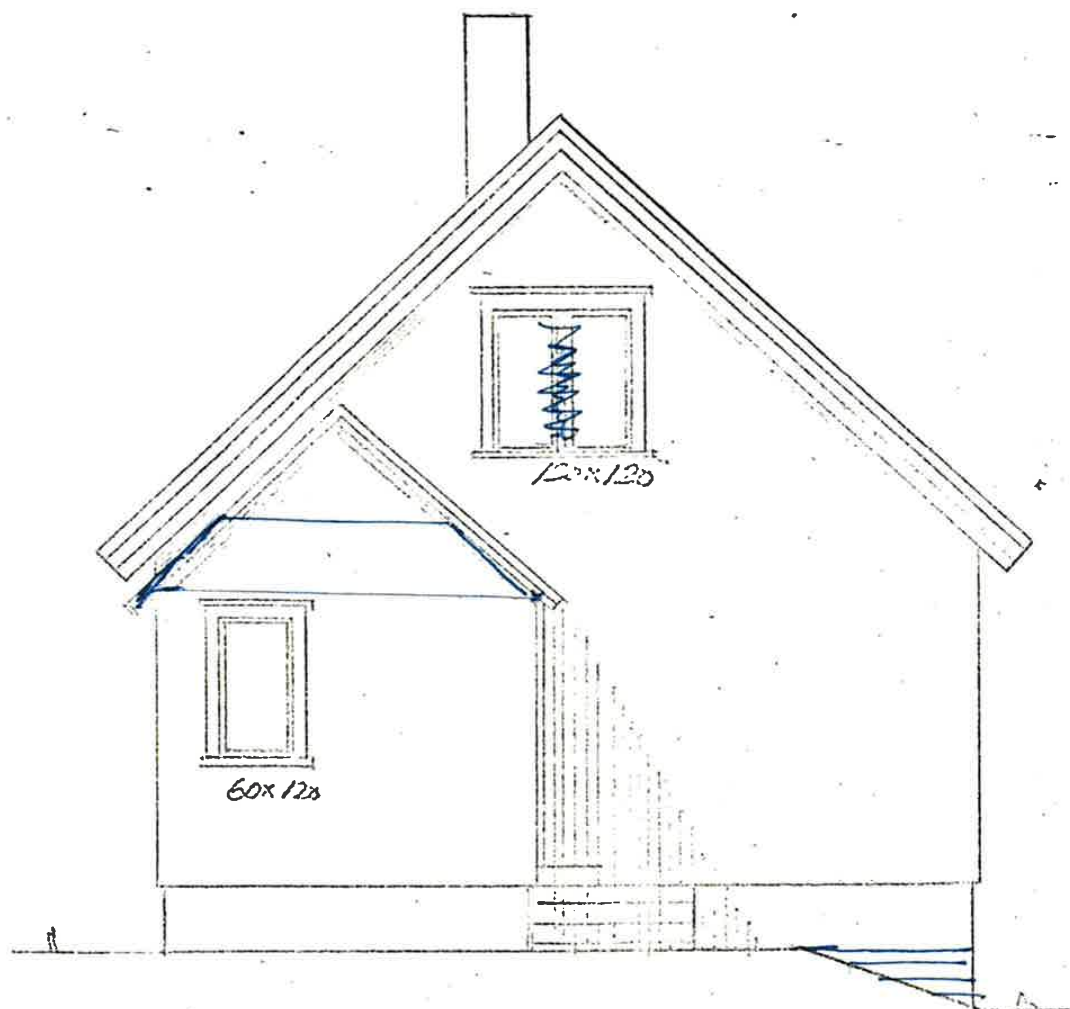
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





Målestokk	1:50	Oppmåling	19.11.18
Etasjer		Trac.	
Etasjer		Kir.	
Etasjer		Etasjer	





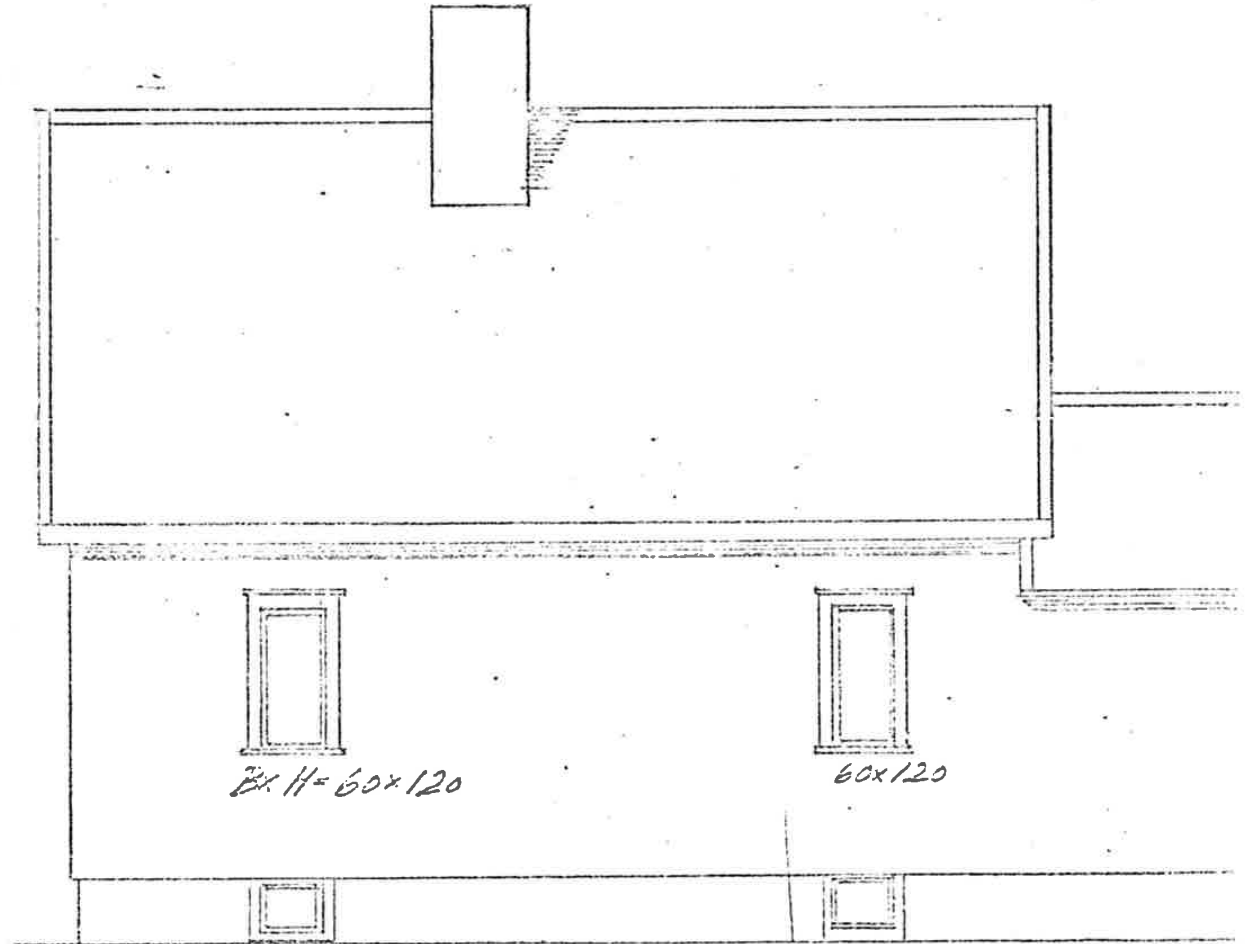
VERRAN BYGNINGSRÅD
 Godkjent på bygningsrådets be-
 tingelser i sak 51/77
 Malm, den 14 1977
 Bygningssjef

Facade mot nord

Mot NORD.

Ekzistunde

51/77



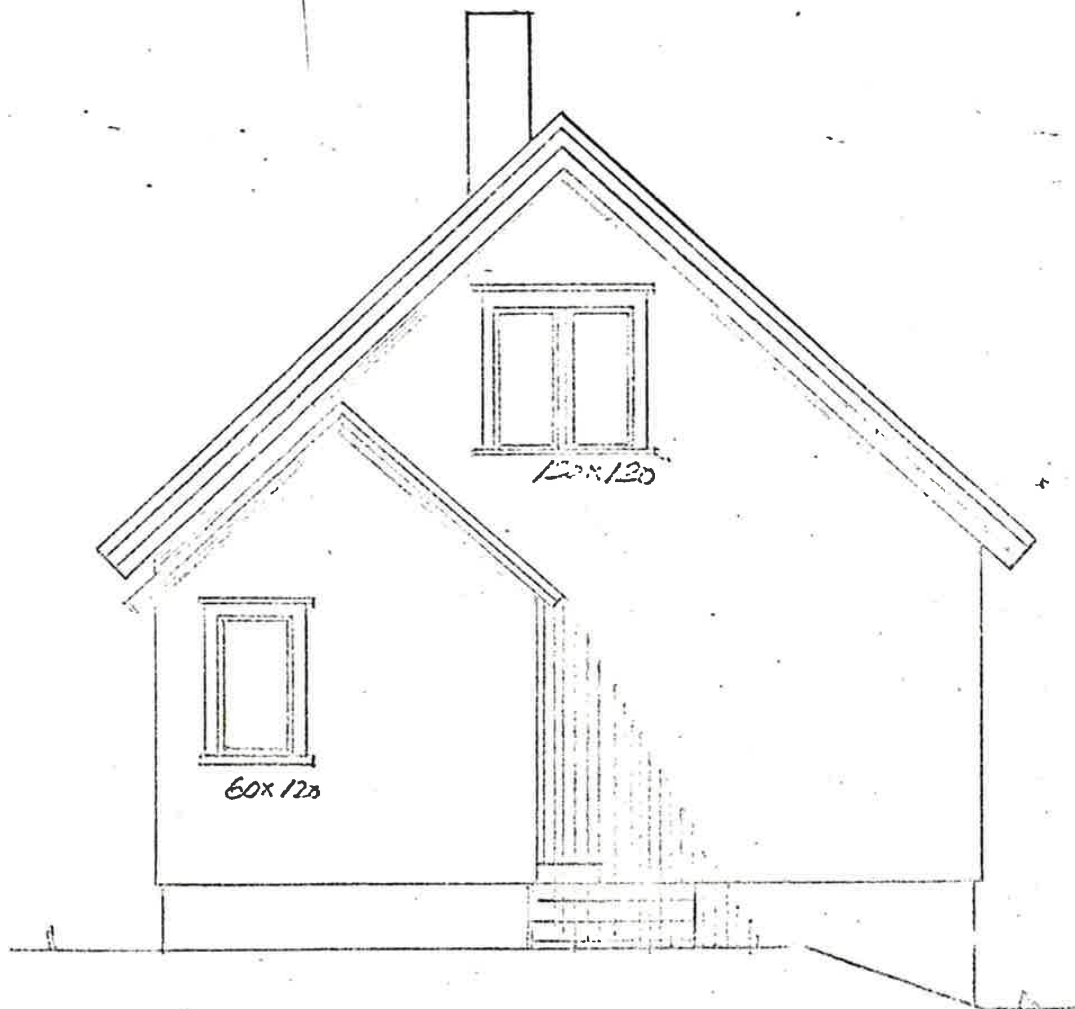
Fasade mot øst



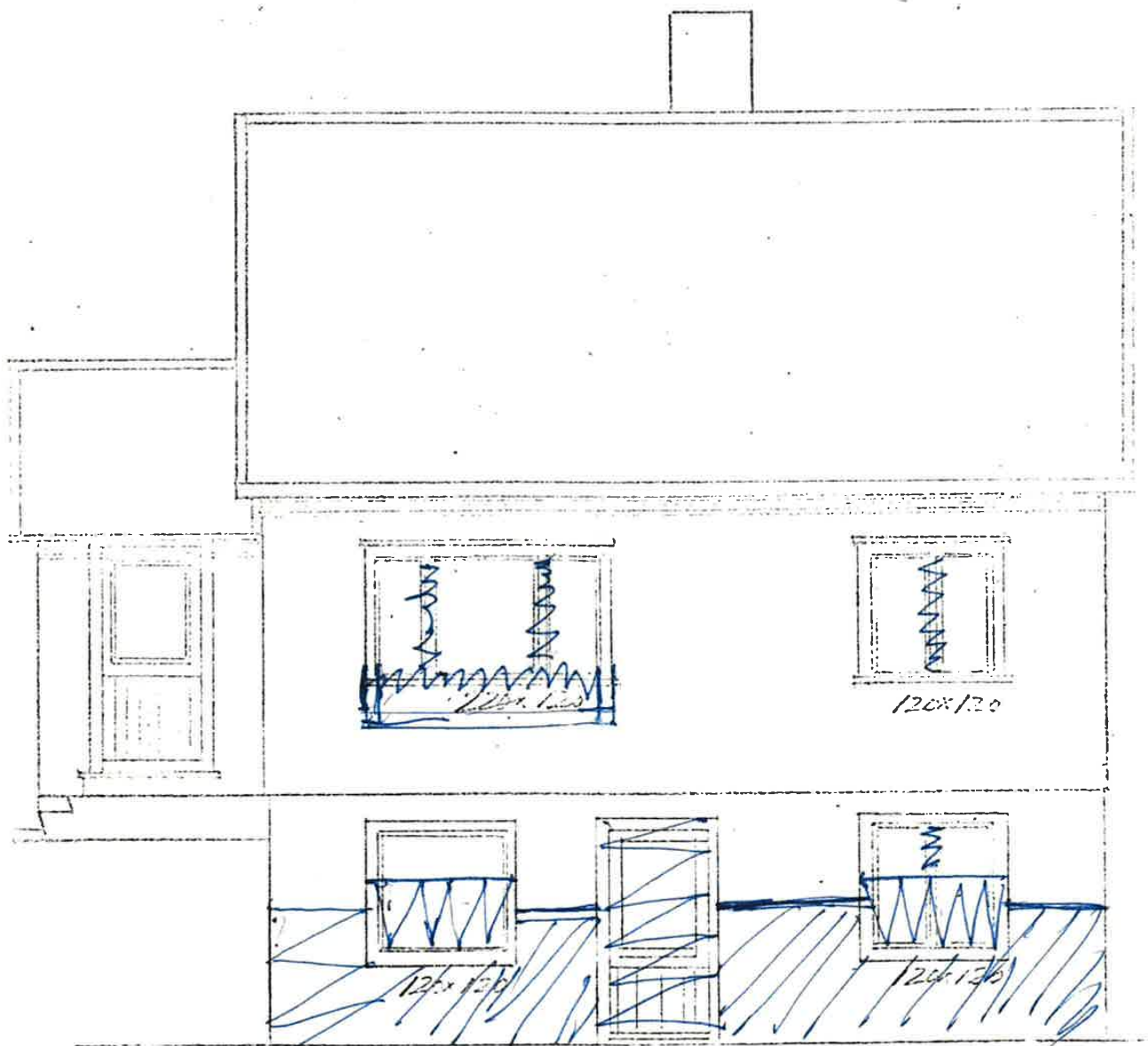
Fasade mot Syd.



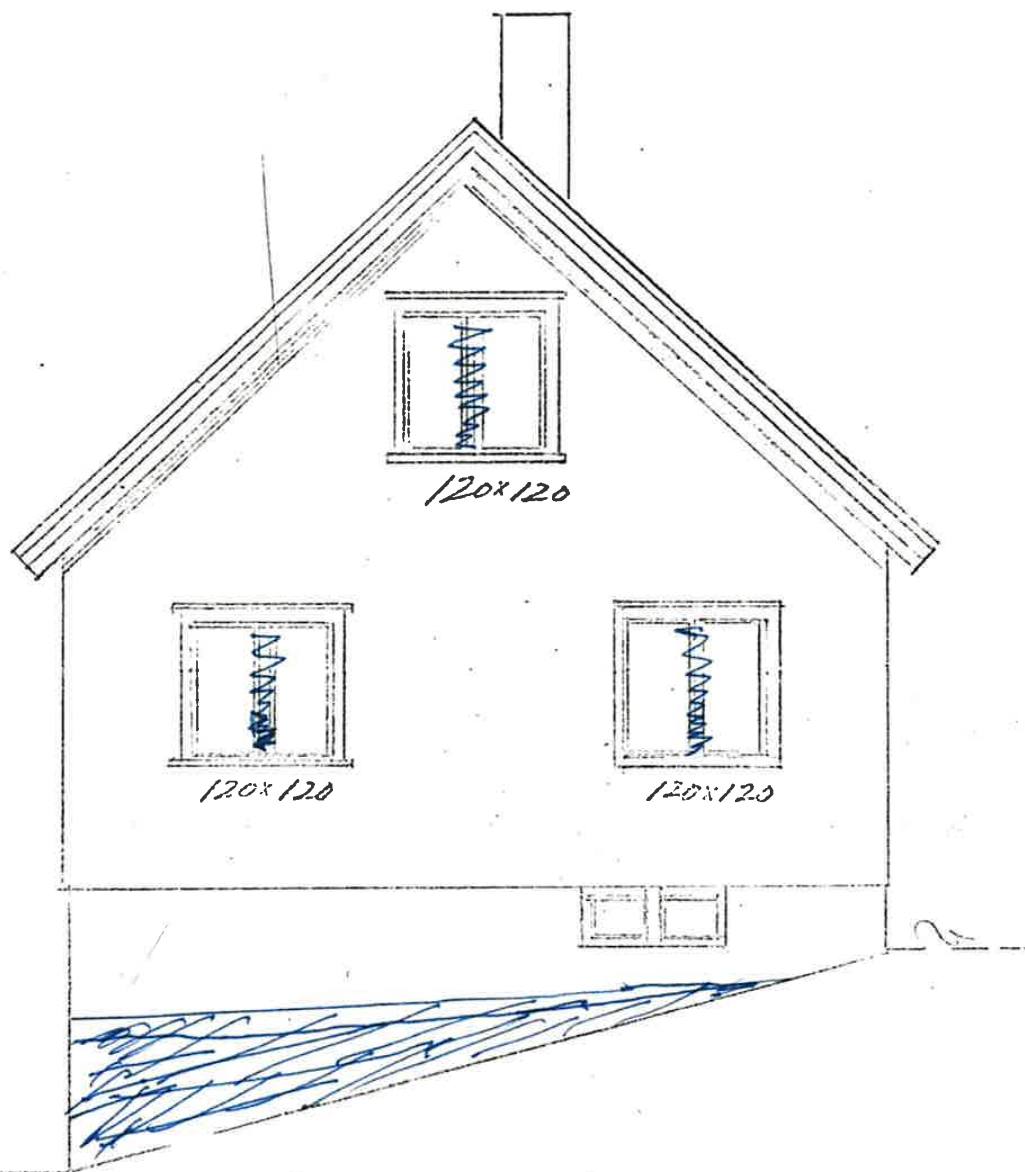
Fassade mit Vest.



Fapala met dord
Hot NORD.



VERRAN BYGNINGSRÅD *Fasad: mit Vest.*
 Godkjent på bygningsrådets be-
 tingelser i sak *51/77*
 Malm, den *114* 19 *77*
[Signature]
 bygningsråd



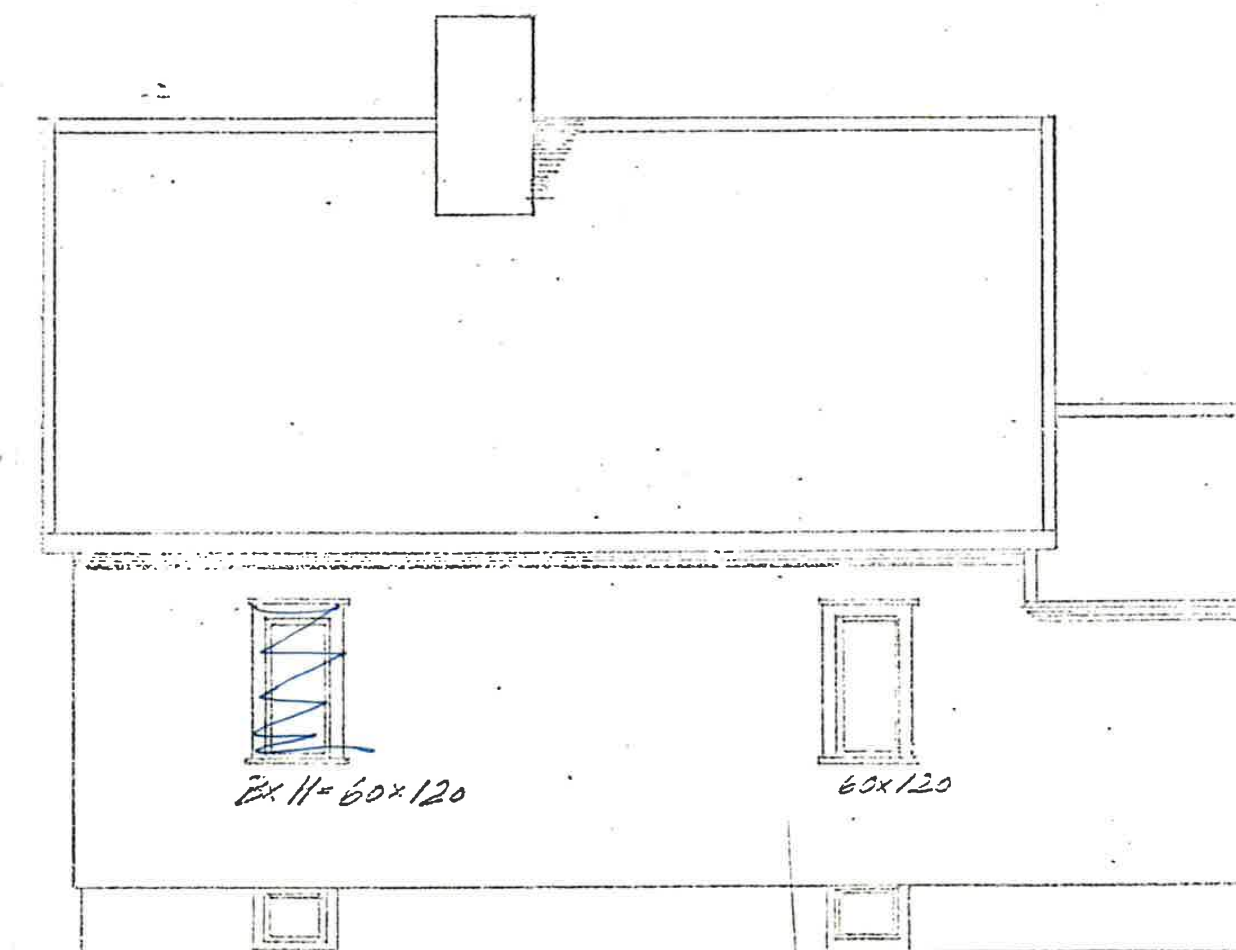
Fasade mot Syd.

VERRAN BYGNING

Godkjent på bygningsrådets be-
tingelser i sak 51.77

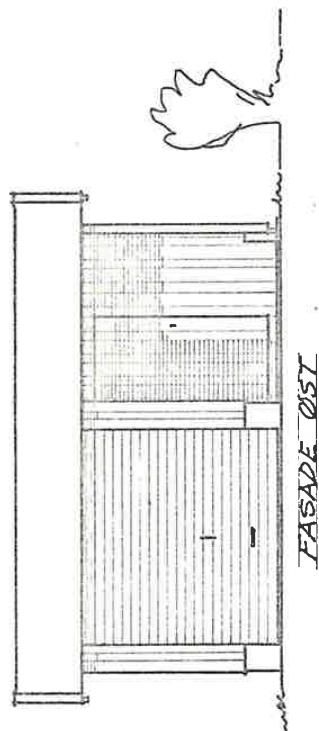
Malm, den 114 19 77

[Signature]
bygningsjef



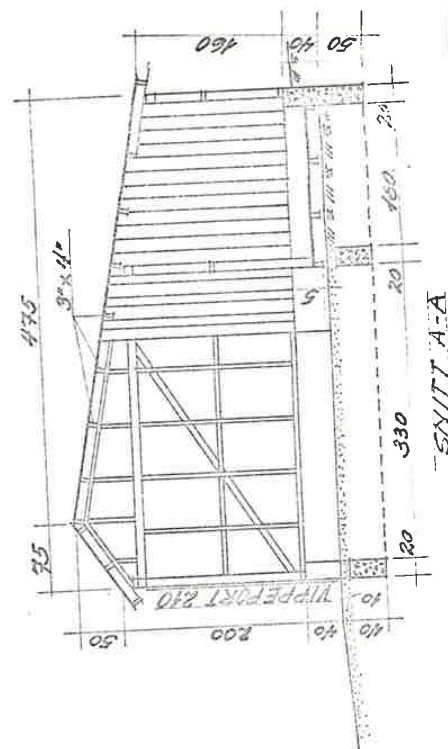
VERRAN BYGNINGSRÅD
Godkjent på bygningsrådets be-
tingelser i sak 51/177
Malm, den 14 19 77
bygningssjef

fasade mot øst



VERRAN BYGNINGSRÅD
Godkjennt på bygningsrådets be-
tingelser i sak 041/22
Malm, den 21.6.1922

GARASJE MED BOD OG TØRKEPLASS "LYNGHEIM" GÅRD, BIRKESTED	Målestokk 1:50	Tegning Trac Kfr.	Tegning for:	Etablert av:
KOMMUNIFIKASJONEN I VERBAN				



MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
Bygningsloven av 18 juni 1965 § 99, nr.2 og 3

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.)		Matr.nr. (Gnr.,/bnr.,/parsellnr.)		
Skarset, Malm		10 - 4		
Arbeids art	Bygningens art	Dato for søknad	Dato for vedtak	Sak nr.
Skifting av vinduer, m.v.	Bolighus	10.3.77	23.3.77	51/77
Byggherre	Adresse		Tlf.	
Arthur Møgstad,	7720 MALM			
Anmelder	Adresse		Tlf.	
Ansvarshavende	Adresse		Tlf.	

Besiktigelse av arbeidet er foretatt og i medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse for

☐ hele bygget ☐ følgende del av bygget:

Ansvarshavende pålegges å utføre følgende arbeider:

Ferdigattest.

Skifting av vinduer og endring av inngangsparti, attesteres herved utført og godkjent.

Det samme gjelder det arbeide som energisparingslån er gitt på grunnlag av, slik at denne attest gjelder for konvertering av byggelån.

Arbeidet må være utført innen:

Ansvarshavende skal kreve ferdigattest.

Sted og dato	Stempel	Verran Bygningsråd
Malm	06.02.78	Jorale Gravrok (kontr.)
		<i>J. Gravrok</i>
		Underskrift

Sendes til

☒ Byggherre ☐ Anmelder ☐ Ansvarshavende ☒ Byggeløyvemyndighet ☐

Nr. 2128 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo. 1-77

UTSKRIFT

av møteboka for Verran bygningsråd i møte 13. mai 1977.

Sak nr. 94/77.

Søknad om byggetillatelse for garasje på "Solstad" i
Malm.

Byggherre: Arthur Mogstad, Malm.

Forslag til vedtak:

Byggetillatelse innvilges.

VEDTAK:

Det framlagte forslag vedtas.

Bygningsrådets formann A. Mogstad, fratrådte under sakens
behandling.

Sendt til:

Arthur Mogstad, Malm

Rett utskrift:

Verran kommunekontor

Malm, 23. mai 1977

Sigrid Bratting
Sigrid Bratting

bem.



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 710

Bnr: 4

Adresse: Skarsetvegen 5

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	314,40	Basert på siste års forbruk	15 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	431,70	Basert på siste års forbruk	15 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
SUM eks. mva.	Kr.	3 734,10		
15% mva.	Kr.	560,12	Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.	
SUM inkl. mva.		4 294,22		
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.	2 236,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år		Kr.	10 911,47	

Vannmålerstand pr 01.01.2025: 281 m3
 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:
vannmalar@steinkjer.kommune.no



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 710/4/0/0

Adresse: Skarsetvegen 5

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



Til innhefting i panteboka.

DAGBOKFØRT

08. MAR 79 01675

SØRENSKRIVEREN I
INDERØY*Skjøte.*

Undertegnede MARGIT ASLAKSEN

7720 MALM

født 20.9.1902

(Datum og årstall)

skjøter og overdrar herved til ARTHUR MOGSTAD

adr. 7720 MALM

født 10.8.1926

(Datum og årstall)

min/ens eiendom SOLSTAD II, parsell av Skarset

g.nr. 10 br.nr. 10 av skyld mk. i Verran herred')

matr.nr. i)

for en kjøpesum stor kr. vederlagsfritt

som er avgjort på omforenet måte.

Selger forbeholder seg rett til veg over parsellen.

Kjøper skal ha rett til å anlegge brønn og legge vann-
ledning over selgers eiendom.Ang. verdi
kr. 500,-

NB. Skjøte eller kjøpekontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse. I motsatt fall blir dobbel stempelavgift å betale.

Malm den 7 mars 1979
 Margot Aslaksen
 (Ustederens underskrift)

Ustederen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

Aslaksen (Navn) Alder: 28/9 år 31 Adr.: Malm 7720	Eva-May Selbo (Navn) Alder: 25 år Adr.: 7720 MALM
--	--

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)

(Til underskrift av den annen ektefelle, for så vidt eiendommen tilhører felleseiet og tjener til fellesbolig eller den annens eller begge ektefellers ervervsvirke er knyttet til eiendommen, jfr. lov om ektefellers formuesforhold av 20. mai 1927 nr. 1 § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.

den

(Ektefellens underskrift)

Ektefellen har undertegnet i vårt/mitt nærvær og er over 20 år.

(Navn) Alder: år Adr.:	(Navn) Alder: år Adr.:
------------------------------	------------------------------

(Attesten undertegnes enten av to vitner som er myndige og bosatt i Norge eller av notarius publicus (norsk eller utenlandsk), norsk lensmann, lensmannsbetjent, namsmann, namsmannsfullmektig godtatt av namsretten, forliksmann, advokat, autorisert advokatfullmektig, statsautorisert eller registrert revisor eller autorisert eiendomsmegler.)



BERGVESENET

Sorenskriveren i Inderøy
Strandv. 38

7700 Steinkjer



Doknr: 7364 Tinglyst: 26.10.1993 Emb. 068
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Deres ref.:

Vår ref.:

**BV utg.763/93
AMB**

Dato: **22.10.93**

REKOMMANDERT

MELDING OM UTMÅL SOM ER TILFALT STATEN

Det vises til forskrift om tinglysning nr. 525 av 29. juni 1989 § 30.

Følgende utmål er tilfalt staten, og bes anmerkes i grunnbok:

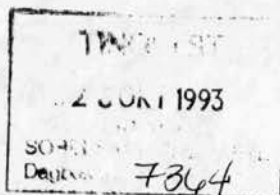
FU 11/1980-TB
FU 12/1980-TB
FU 13/1980-TB

Utmålene ligger i Verran kommune, og berører følgende gbnr.:

9/ 1,86,95,98 ✓
10/ 1,2,4,5,6,7,8,9,10
11/1
12/1

Med hilsen
BERGVESENET

Ole Nordsteien
Ole Nordsteien
bergmester

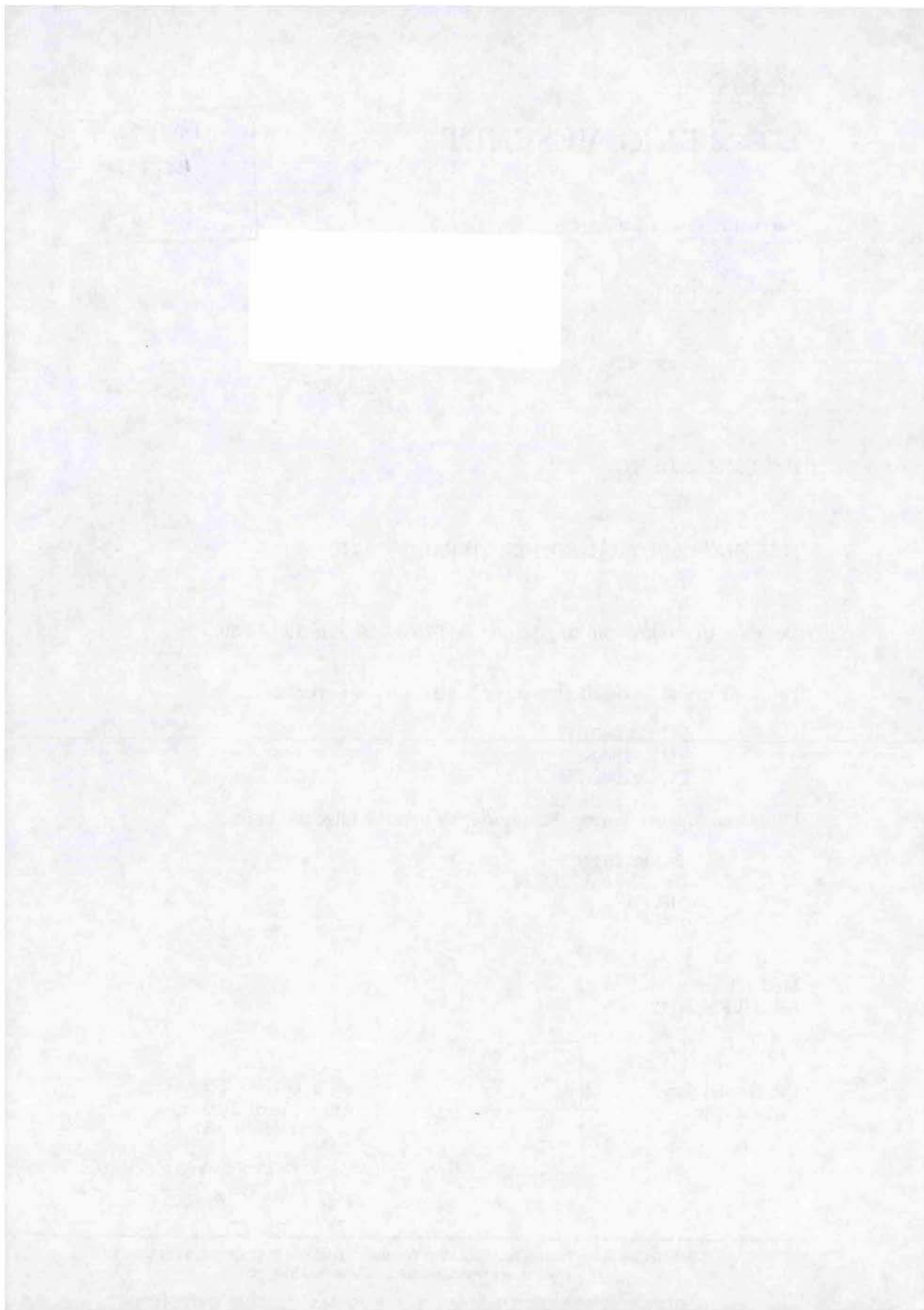


Anne Marit Bjørnnes
Anne Marit Bjørnnes
førstefullmektig

*Grunnboks enheten 10/7 og
10/8 i Verran er ikke
registrert.*

Leiv Eirikssonsvei 39 - Postboks 3021 Lade, 7002 Trondheim - Telefon 07 92 02 33 - Telefax 07 92 14 80
Postgirokonto 0808 5168232 - Bankkonto 0633.05.70715

Omfattende de tidligere Østlandske, Vestlandske, Trondheimske og Troms & Finnmark beredistrikter



Industridepartementet		DAGBOKEFØRT 81 8260 01 DES 81 08260	
		UTMÅLSBREV	
		SØRENKRIVEREN I INDERØY	
Utmålets areal i kvadratmeter	Mutingens alder i feltet	Utmålets identitetsnummer	
300.000	14.01.1971	FU-12-1980-TB	
Navn		Adresse	
Fosdalens Bergverks-Aktieselskab		7720 Malm	
Dato da søknaden ble mottatt	Kommune		
09.10.1980	VERRAN		
Fortegnelse over hva forekomsten inneholder			
Magnetitt, jernmalm			
Mutings identitetsnummer og beskrivelse			
GM-2-1971-TB, punkt -100 X, +856 Y i Blokk 2, etg.14 i Østgruva.			
På grunnlag av avgitt material og foretatt befaring og vurdering og med forbehold om a. kollisjon med lengdeutmål gitt på eventuell eldre muters mulige bedre rett b. unntak som er angitt i § 3 jfr. § 37 i lov av 30. juni 1972 nr. 70 om bergverk er nedenstående utmål tildelt ved utmålsforretning av: 24.06.1981			
Utmålet <u>Malmblokk 2</u> ligger i Ressemåsen, i området nord for gårdene Skar og Langnes. Utmålet er rektangulært og har følgende grenser: Med utgangspunkt i Skarset og i retning NV ca 100 m ligger hjørnepunkt I på en kulle. Herfra går grensen i retning 88° og lengde 1.000 m til hjørnepunkt II. Herfra i retning 188° og lengde 300 m til hjørnepunkt III som ligger ca 200 m NNV for gården Langnes. Videre går grensen i retning 288° og lengde 1.000 m til hjørnepunkt IV, som ligger tett ved gamle gårdsvei til Skarset og ca 75 m fra fylkesveien. Herfra går grensen i retning 388° og lengde 300 m tilbake til utgangspunktet.			
Koordinatene for mutingsområdets hjørnepunkter		Koordinatene refererer seg til følgende kartverk	
I : X 677.708,51 - Y 25.461,70 II : X 677.890,00 - Y 26.445,00 III: X 677.595,02 - Y 26.499,46 IV : X 677.413,53 - Y 25.516,16		Fosdalens Bergverk-A.s. Blad 1 Fosdalen-Strømnes Målestokk 1:5.000 Koordinatsystem NGO 1958	
Eldre rettigheter (jfr. a ovenfor)		☒ Ingen ☐ Se vedlegg	

KB - 003 A/S O.F.A. - XI 73 - 1000.



Eiendommer som søkeren har oppgitt berøres av utmålet:

Eiendommens navn	Gnr.	Bnr.	Matnr.	Kommune	Eier	Adresse
Skar	✓10	1		VERRAN	Karl Robert Ertsaas	7720 Malm
Skarset	✓10	2		"	Margit Aslaksen	"
Langnes	11	1		"	Jarle Bartnes	"
Solstad	✓10	4		"	Arthur Mogstad	"
	✓10	10		"	Arthur Mogstad	"
Skaret	✓10	5		"	Einar Volden	"
Utsikten	✓10	6		"	Ole Børset	"
Haugen	✓10	9		"	Otto Mogstad	"
Holderen	✓10	7		"	Verran kommune	"
Holderen	✓10	8		"	Verran kommune	"

Behandlingsgebyr kr. 200 er betalt

Dato

Bergmesterens underskrift
(også med maskinskrift)

Trondheim, den 16, november 1981

Ole Nordsteien

Plikt og rettigheter etter dette utmålsbrev fremgår av bergverksloven av 30.6.1972 nr. 70, §§ 3, 4, 5, 6, 7 første ledd, §§ 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 første og andre ledd, §§ 46, 47, 49, 50, 51 første, andre og tredje ledd, § 52 første og andre ledd, §§ 53, 54, 61 første ledd, §§ 62 og 64, jfr. konsesjonsloven av 14.12.1917 nr. 16, §§ 11, 12, 18, 29 og 30 første, andre, fjerde og syvende ledd.

Håndgivelse av rett etter dette utmålsbrev taper sin gyldighet etter 5 år, jfr. § 29 i konsesjonsloven av 14.12.

1917 nr. 16. Overdragelse av utmålsbrevet er konsesjonspliktig, jfr. § 11 i samme lov. Ved overdragelse sendes utmålsbrevet til bergmesteren for påtegning og registrering. Overdragelse av utmålsbrevet er stempelpiktig i h.h.t. lov av 8.6.1907 nr. 6.

Bergmesterens vedtak kan påklages til Industridepartementet. Forvaltningsloven av 10.2.67 §§ 28—36 inneholder bestemmelse om dette. Bergmesteren vil ved henvendelse gi nærmere veiledning om adgangen til å klage og om fremgangsmåten ved klagen.

DAGBOKFØRT

TINGLYST

01 DES 81 08260

Gebyr betalt med kr. 0,-

Dok. avgift betalt med kr. 0,-

SØRLENSKRIVEREN I
INDERØY

Marknad etter lgl. § 11

Nr. 1653 a.
På Møte hos
SEM & STEINEN 1/4 OSLO
12-47

Avskrift.
Godkjent til innhefting i panteboka.

Dagboksnr. 2735, dbf. 16 19-10-53
Inderøy Sorenskriverembete

Skylddelingsforretning

i henhold til lov om Noregs Småbruk og Bustadbank av 30. oktober 1947.

aus dag, den 19- august 1953 holdt Småbruk og Bustadnemnda
skylddelingsforretning over gården Skarset.
g.nr. 10 br.nr. 2 av skyld mark 0.31 i Halne
herred. Forretningen er forlangt av Ole Skarset.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Av utvalgets medlemmer har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

Samlige.

Ved forretningen møtte:³⁾

Selgeren av tomte
Ole Skarset og tjener Brthue Høgstad.

Ingen andre var nødvendig å
innkalle.

Som formann fungerte nemndas formann hr.

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse.⁴⁾

Tomte ligger sør for hovedbålets
hus og har følgende greuser.
Helt sør mot 15 m, mot vest
20 m. mot nord med 15 m og
helt aust med 20 m. Alle grænser
er rett vinkel, og er avmerket med
meds løkke jernpåler. %

¹⁾ Hvis rekvisenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvisenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning.

den 19
N. N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godt gjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).



Styreren har rett til å legge
Førledningsrør fra hovedbøllens
utmark inn til bomta, samt å
anlegge en septiktank på hoved-
bøllens nedløp for bomta.
Gjerdet skal graveres bomta

Som selger: Som kjøper:
Ol. Skuseff. Bror Magnus

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *Ja.*

2. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog? *Nei.*

3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *Nei.*

4. Får hvert av de ved delingen fremkomne jordbruk den for bruken nødvendige fjellstrekning? *Nei.*

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? *ikke forelagt*

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, vei, industrielt anlegg eller annet lignende øiemed? *byggetomt.*

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

~~kan nyttes i fellesskap av~~
idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de *n* fraskilte del ble bestemt til *0.02.*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør *0.29*

De *n* fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Solslad.*

Denne forretning er utført uten betaling i forbindelse med takstforretning over parsellen.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).



Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at formannen
skal besørge forretningen løvert (sendt) til tinglysing.

H. Bratting
Magoulatine

H. Fossdal

Antatt til tinglysing

16. september 19. 83,

Tinglyst ved

Den fraskilte delen har fått g.nr.

10

br.nr.

4.

1. 8. 1983

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	SOLSTAD	Beregnet areal	298.8
Etablert dato	16.09.1954	Historisk oppgitt areal	298,8
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.02	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 Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	710/4
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	710/4
Skylddeling Skylddeling	16.09.1954			710/2, 710/4

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7107988.86	609277.4	0	Ja	298.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
NEUWALD PETER F110274*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	POSTBOKS 19 7791 7791 MALM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Skarsetvegen 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7790 MALM	Kirkesogn	09150801 Verran
Grunnkrets	809 Sundbygda	Tettsted	7071 Malm
Valgkrets	11 Malm		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186154916		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 186154916: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	173
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	173
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	Skarsetvegen 5	H0101	710/4	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	50	0	50	0	0	0
H01	1	78	0	78	0	0	0
K01	0	45	0	45	0	0	0

ambita

Kommune: 5006 Steinkjer
Eiendom: 5006/710/10/0/0

Eiendomsgrenser

— Middels - høy nøyaktighet	--- Vannkant
--- Mindre nøyaktig	--- Vegkant
--- Lite nøyaktig	--- Fiktiv grenselinje
--- Skissenøyaktighet eller uviss	--- Teigdelelinje
--- Omtvistet grense	--- Punktfeste

N
Målestokk 1:1000
Dato: 13.11.2025



Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

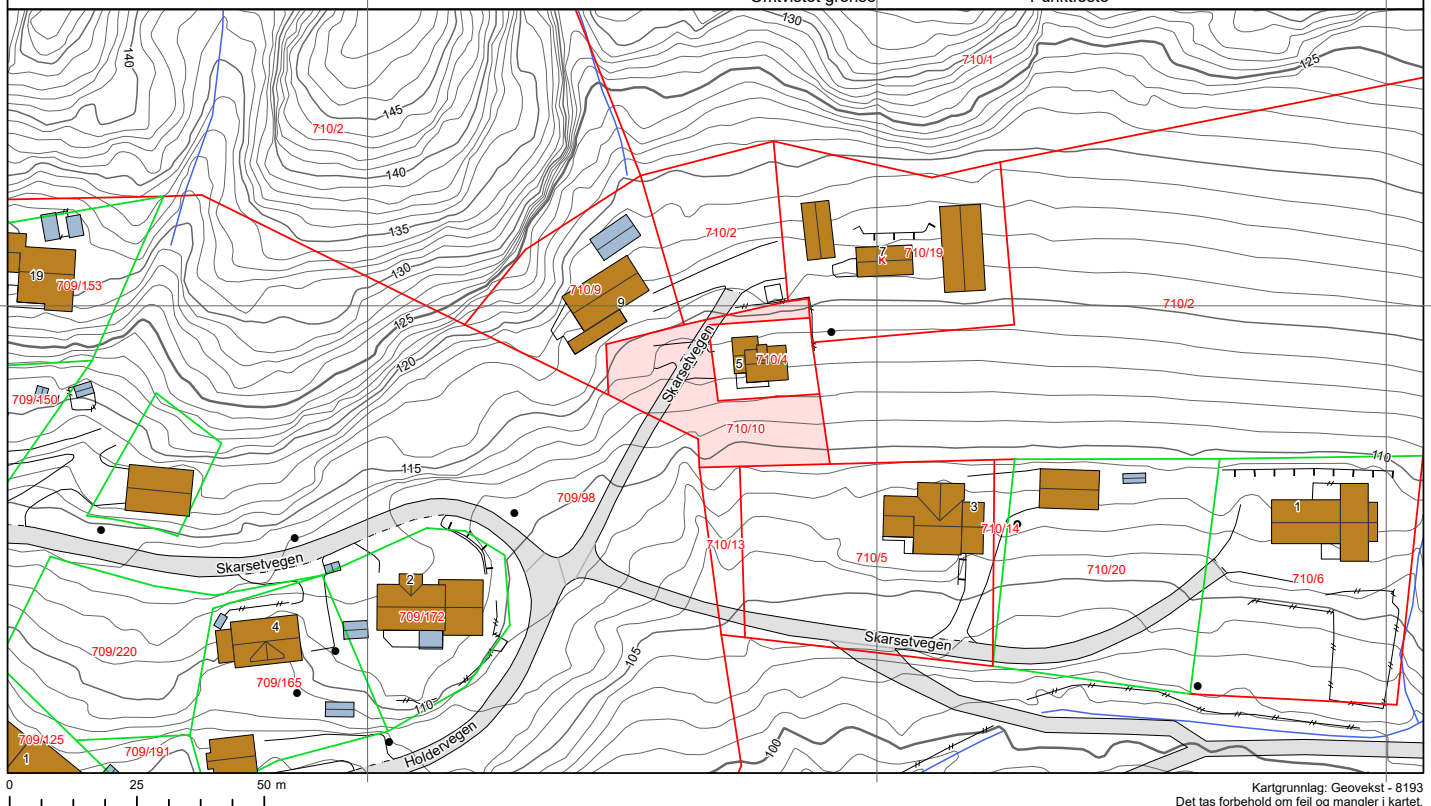
ambita

Kommune: 5006 Steinkjer
Eiendom: 5006/710/10/0/0

Eiendomsgrenser

- | | |
|-----------------------------------|------------------------|
| — Middels - høy nøyaktighet | --- Vannkant |
| --- Mindre nøyaktig | --- Vegkant |
| --- Lite nøyaktig | --- Fiktiv grenselinje |
| --- Skissenøyaktighet eller uviss | --- Teigdelelinje |
| --- Omtvistet grense | --- Punktfeste |

N
Målestokk 1:1000
Dato: 13.11.2025



Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

	Adressepunkt
	Kulturminne - punkt
	Naturvernområde - punkt
	Kulturminne - flate
	Naturvernområde - flate
	Bygningslinjer
	Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

	Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
	Mindre nøyaktig, 31-199 cm
	Lite nøyaktig, 200-499 cm
	Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

	Stolpe
	Anlegg
	Veglinje
	Sti
	Traktorveg
	Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

	Metersnivå
	5-metersnivå
	25-metersnivå
	Forsenkning terreng
	Hjelpekurve
	Dybdekurve

	Valgt eiendom
	Bolig, uthus, landbruk
	Fritids-/sesongbosted
	Bygning, annen kjent type
	Bygning uten matrikkelinformasjon
	Parkeringsområde
	VegGåendeOgSyklende
	Trafikkø

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	710	Bruksnr:	4	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Skarsetvegen 5, 7790 MALM						
Dato:	13.11.2025	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:	25.10.2007	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 19.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8859305
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 710
Bruksnr: 4

Adresse: Skarsetvegen 5, 7790 Malm

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing: 29.03.17 Feiehyppighet: Kategori 2, høy sotdannelse
Eier har ikke tilrettelagt for feiing 20.06.25, 06.06.23, 21.06.21, 10.05.21
Siste tilsyn: 07.12.10 Neste tilsyn: 2028
Eier har ikke tilrettelagt for tilsyn 29.03.23, 27.04.17

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul 1.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 660.-.

Avvik eller anmerkning som er registrert:

- Dårlige fuger over tak – anbefaler rehabilitering

Brannvesenet Midt IKS tar forbehold om skjulte feil og mangler, og endringer ved fyringsanlegget som er skjedd etter siste besøk av oss.

Ved oppussing av boligen, oppfordres ny eier til å ta kontakt med feiervesenet.

Vennlig hilsen

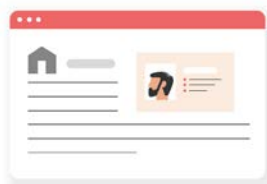
Brannvesenet Midt IKS



SAMMENDRAG



Boligmappennummer: CGW1376
Matrikkel: 5006-710/4/0/0
Bruksenhet: H0101
Andelsnr: 0



Hjemmelshavere:
Peter Neuwald



Adresse:
Skarsetvegen 5,
7790 MALM

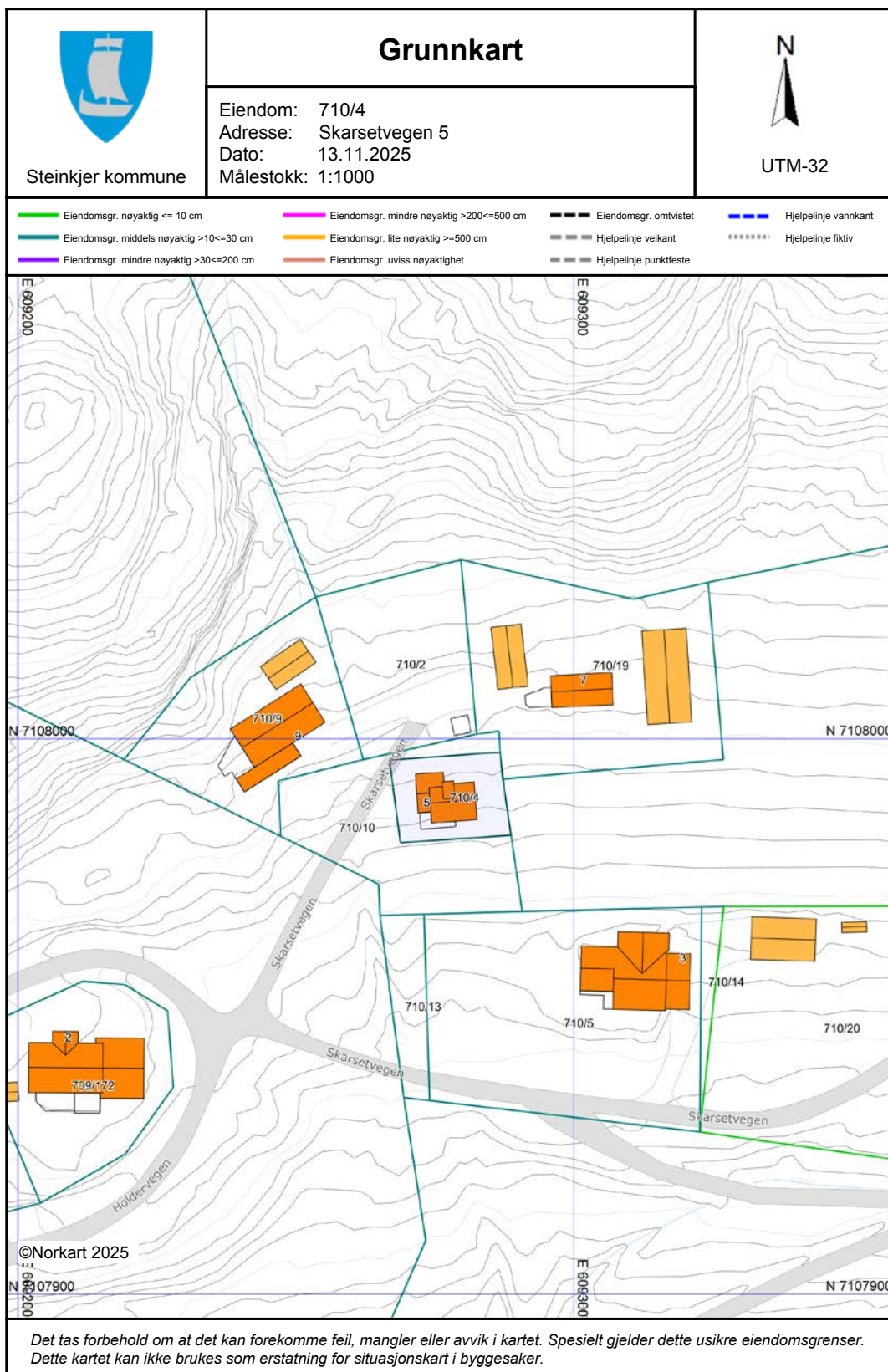
LASTET OPP AV KVALIFISERT HÅNDVERKER (Total: 2 dokumenter)

Tittel	Oppdatert av	Fagområde	Dato
Godkjente bygningstegninger---- Skarsetvegen .pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-11-19
Godkjente bygningstegninger---- Skarsetvegen .pdf	AMBITA AS	Ikke spesifisert	2021-11-19

LASTET OPP AV BOLIGEIER (Total: 0 dokumenter)

Boligeier har ikke lastet opp dokumenter. Det kan være lurt å laste opp fargekoder, kvitteringer og annet nyttig som har med boligen å gjøre.







Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 13.11.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	710	Bruksnr.	4	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Skarsetvegen 5, 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

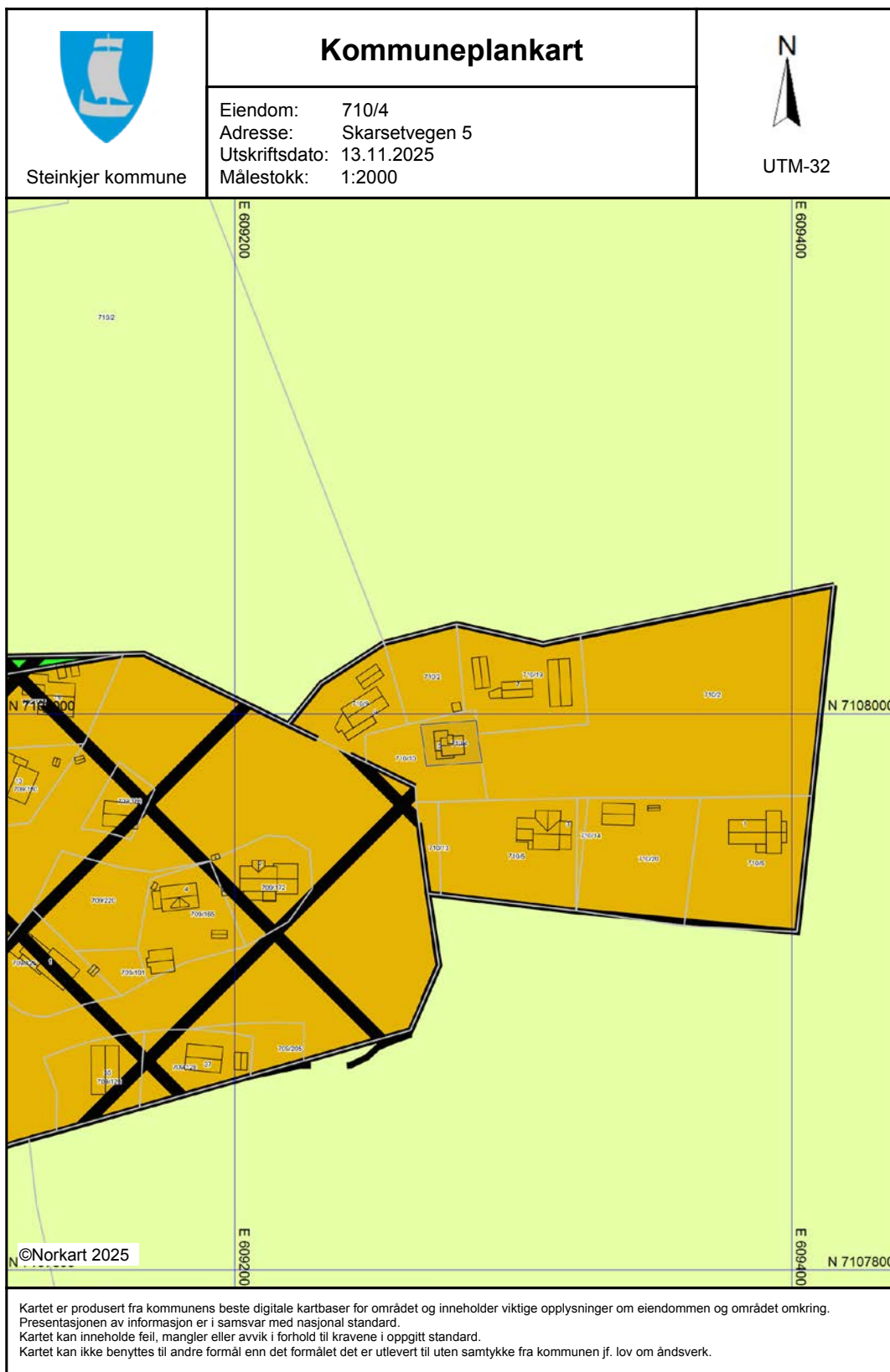
Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50391724001
Navn	Arealdel kommuneplan, Verran
Platype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.02.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1742/Planbeskrivelse_endelig.pdf
Delarealer	Delareal 299 m ² Arealbruk Byggeområde, Nåværende Områdenavn BO2



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

 Byggeområder - nåværende

 Friområde - nåværende

 LNF-område

 Grense for restriksjonsområde

 Områder som er unntatt fra rettsvirkning for

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Planens begrensning

 Grense for arealformål



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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: Skarsetvegen 5
7790 MALM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Hallvard Riseth Fjone

Telefon: 902 39 113
E-post: hallvard.riseth.fjone@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre