

The image shows a two-story yellow house with a snow-covered roof and a chimney. The house has several windows and a balcony on the left side. It is surrounded by a snowy landscape with many evergreen trees covered in snow. In the background, other houses are visible on a hillside. The sky is overcast and foggy.

aktiv.

Esten Ressems veg 12, 7790 MALM

Innholdsrik enebolig med romslig tomt. 4 soverom I 2 bad I Dobbel garasje I Takoverbygd uteplass I Bra opparbeidet tomt



Eiendomsmegler

Anders Borgsø

Mobil 928 92 938

E-post anders.borgso@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 2 190 000,-
Omkostn.: Kr 56 140,-
Total ink omk.: Kr 2 246 140,-
Selger: Terje Drogseth Olsen
Hege Anita Årbogen Olsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
BRA-i/BRA Total 267/267 kvm
Tomtstr.: 1809.9 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 709, bnr. 29
Oppdragsnr.: 1708250277

Din nye bolig?

Aktiv Eiendomsmegling v/Anders Borgsø har gleden av å presentere Esten Ressems veg 12.

Enebolig som bærer preg av godt vedlikehold. Romslig eiendomstomt som er godt planert og utnyttet.

Verdt å merke seg:

Bad fra 2016 & 2025.
Nytt vann og avløp inn i 2009.
De fleste vinduer er byttet i 2009.
Toalettrom og kjellerstue fra 2021.
Nytt gulv med gulvvarme på stue/kjøkken i 2023.
Dobbel garasje

Velkommen på visning. Husk påmelding:)



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegninger	38
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	72
Energiattest	77
Nabolagsprofil	84
Byggesøknad	86
Byggetillatelse garasje	89
Tegninger mottatt fra kommunen	99
Eiendomsrapport	104
Kommunale avgifter	107
Kommunal tilknytning	108
Opplysninger pipe/ildsted	109
El-opplysninger fra Tensio	110
Grunnkart	111
Planopplysninger	112
Kommuneplankart	113
Tinglyst erklæring	115
Tinglyst veirett	117
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 267 m²

BRA totalt: 267 m²

TBA: 47 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 60 m² Gang, 2 boder, hobbyrom, kjellerstue, toalettrom.

1. etasje

BRA-i: 119 m² Entré, bad, kjøkken, stue, garasje.

2. etasje

BRA-i: 88 m² Gang, bad, 3 soverom, omkleddningsrom, loftstue, allrom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

44 m²

2. etasje

3 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

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

1809.9 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 809 kvm.

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

Beliggenhet

Boligen ligger fint til i Ressemsåsen. Kort veg ned til butikk og kommunesenter på Malm. Nærhet til barnehage og barneskole.

Adkomst

Ta av til høyre i krysset ved butikken i Malm sentrum. Fortsett opp bakken og ta av til venstre inn i Esten Ressems veg. Boligen får du etter noen meter på din venstre side. Det vil bli skiltet ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Området består av spredt bebyggelse av eneboliger.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Malmen barnehage Avd Malm (1-5 år) 2.4 km

Beitstad barnehage (1-5 år) 12 km

Jåddåren gårdsbarnehage (1-5 år) 13.6 km

Skoler

Malm skole (1-10 kl.) 2.4 km

Steinkjer vgs. 25.4 km

Mære landbruksskole 36.5 km

Bygningssakkyndig

Tord Minsaas

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss kjeller.

Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning.

Sperretak med saltakform, tekket med profilerte plater av metall.

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

Forhold som har fått TG2:

UTVENDIG

Veggkonstruksjon:

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Steddis lite lufting grunnet steni plater på grunnmur.

Registrert noe tørkesprekker i kledningen.

Enkelte omrammingsbord er ført ned på vannbrett, øker faren for fuktopptrekk.

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med "Taktekking".

Kaldtakkonstruksjon i saltaksform, oppført med plassbygde sperrer.

Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft.

Taktro av bord, ukjent oppbygging over denne.

Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på gang i 2.Etasje.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Registrert fuktmerker på sperrer og asfaltplater i gavlvegger, punktering av asfaltplater.

Stedvis lite lufting langs raft, øker faren for kondensering.

Misfarginger og fuktmerker på trevirke rundt vinduer.

Kondensmerker rundt avsluttet kloakklufting.

Piggmålinger i sperrer og taktro viser forhøyede verdier opp mot 18%. Dette betraktes som fuktig trevirke.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16 % betegnes som tørt trevirke.

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

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

Registrert ekskrement etter mus.

Ref. Selgers opplysninger: Selger har i løpet av sine 23 års eie aldri opplevd mus inne i huset.

Vinduer - 3:

Eldre vinduer av koblaglass i kjeller.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert vær og- aldersslitasjer med sår/hakk, rust på hengsler, vinduer som er vanskelige å åpne.

Dører:

Utadslående ytterdør, døren har integrert 2- lags glass og utenpåliggende sprosser.

Glass datostemplet 2007.

Utadslående balkongdør i 2.Etasje med 2-lags isolerglass i høy brystning. Glass datostemplet 1981.

Utadslående ytterdør i tre fra garasje.

Utadslående ytterdør i tre fra kjellerstue.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Registrert noe tregheit i låsemekanisme på balkongdør 2. Etg.

Stedvis sår og riper på ytterdører.

Manglende omramming rundt ytterdør ut fra kjellerstue.

INNVENDIG

Pipe og ildsted:

Boligen har en teglsteinspipe.

Sotluke er plassert i i kjeller.

Boligen har installert en vedovn på stue. Ovn opplyst fra ca. 2000.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Registrert sprekk i plate inne i ovnen.

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med "Drenering".

Dels innredet underetasje.

Grunnmur av betong, i all hovedsak fritt eksponerte overflater. Enkelte utforede vegger.

Støpte gulv, dels belagt med laminat og teppegulv.

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

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Utslag ved fuktsøk på fritt eksponerte betong overflater. Registrert saltutslag og avskallinger med fuktskjolder på vegg/gulv.

Utforede og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Ved søk med kapasitiv fuktmåler på utforet vegg under trapp ble det registrert forhøyede fuktverdier.

Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 12%.

Dette betraktes som tørt trevirke.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16 % betegnes som tørt trevirke.

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

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

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen

eller omkringliggende områder likevel være påført skader.

Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Innvendige dører:

Nyere formpressede dører i hvit utførelse, profilerte tredører av eldre årgang og ståldør fra 2. Etasje ned til garasje.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Generelt hakk, sår og brukslitasjer på innerdører.

Enkelte dører tar i karm.

Manglende låsemekanisme på dør i kjeller.

Andre innvendige forhold

Garasje:

Garasjen henger sammen med boligen.

Innvendig adkomst via dør fra loftstue 2. Etasje.

Utvendig adkomst via ytterdører i tre og to leddporter i metall.

Garasjen er opplyst tilbygget i 2004 og er helisolert. Innvendig kledd med sponplater på vegger og gips i himling, støpte gulv.

Uisolerte vinduer.

Registrert stedwise riper og bruksmerker i overflater.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Manglende ferdigstilling av vegger i trappeløp opp mot 2.Etasje.

Registrert noe oppsprekking og avskalling på utvendige klemmlister til vindu.

2. etasje - Bad

Overflater Gulv:

Overrenningshøyde ved terskel og høydeforskjell sluk/terskel er OK.

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

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

Sluk er dels avgrenset av en 5mm oppkant på dusjdør.

Det er ikke tilstrekkelig lokalt fall rundt sluk. Området ca. 30 cm ut fra sluk har motfall fra sluk og ut i rommet hvor resten av gulvet er tilnærmet flatt. Ved en evt. lekkasje fra vanninstallasjoner vil vann bygge seg opp på gulvet før det etterhvert ledes til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Arbeid er opplyst utført av ufaglært.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Ingen garantier på utført jobb kan stilles.

1. etasje - Bad

Overflater vegger og himling:

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Registrer stedvis løse plater i hjørner, manglende bruk av bunnlist for plater. Glippe mellom platekant og sokkelflis, utsatt for fukteksponering.

Registrert skruehull i himling.

Overflater Gulv:

Vurdering av avvik:

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
Det er registrert tilnærmet flatt gulv på deler av gulvet.
Membran ved terskel er ikke ført opp med oppkant, registrert synlig trevirke ved hjørne på terskel ned mot gulv, her er det mulighet for at vann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner.
Registrert stedvis oppsprekking i fuge mellom sokkelflis og gulv, utsatt for fukteksposering bak flis.
Fallforhold på gulv under kabinett er ikke undersøkt pga. kabinettes plassering, ukjent tilstand under kabinettet.

Sluk, membran og tettesjikt:

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Vurdering av avvik:
Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.
Avløp fra kabinett er ført i rør gjennom gulvet. Tetthet ved rørgjennomføring og detaljer rundt denne er ikke kontrollert på grunn av kabinettets plassering.

Sanitærutstyr og innredning:

Vurdering av avvik:
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tekniske installasjoner

Vannledninger:

Innvendige vannledninger som er kontrollerbare er av kobber. Samt mindre strekk med rør i rør til kjøkken.
Hovedinntak er plassert i hobbyrom kjeller, hovedstoppekrane plassert på inntaket.
Vannmåler plassert i bod i kjeller. Bemerktes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.
Vurdering av avvik:
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast. Bemerktes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.
Vurdering av avvik:
Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Varmesentral:

Luft til luft varmepumpe etablert på loftstue.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmesentral - 2:

Luft til luft varmepumpe etablert på stue.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Varmtvannstank:

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, denne rommer 200 liter og er fra 2015.

Vurdering av avvik:

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

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

Tomteforhold

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng "Rom under terreng".

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.

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

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

Det er observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur av plasstøpt betong.

Det er registrert bruk av innvendig treullsementplater på grunnmur.

Da grunnmuren i all hovedsak er skjult bak innvendig utforing og utvendig terreng/ steniplater er ikke konstruksjonen tilstrekkelig kontrollert.

TG er utelukkende vurdert iht. alder.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Grunnmuren har oppnådd en alder på 70år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Det er opplyst lagt nytt vann og avløp inn til boligen i 2009.

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg

under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Bemerkes om at det er opplyst om fortsatt bruk av mindre strekk med støpejernsrør, disse er gått ut på dato.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Avløpsrør av støpejern er gått ut på dato.

Forhold som har fått TG3:

UTVENDIG

Snøfangere garasje:

Snøfangere på garasje.

Vurdering av avvik:

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Vinduer - 2:

Vinduer av eldre koblaglass på kaldloft.

Vurdering av avvik:

Det er avvik:

Det er registrert påkjent trevirke med avskallinger, oppsprekninger, misfarginger og fuktskader i vinduer på kaldloft.

Manglende ytterfelt på ett av vinduene.

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet i 2.Etasje viser et avvik på 25mm innenfor 2m.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i 1.Etasje viser et avvik på 12mm innenfor 2m.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert. Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Registrert stedvis knirk i gulv.

Kjeller - Toalettrom

Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er opplyst og være pusset opp i 2021.

Innredet med et gulvmontert wc og en servant.

Vurdering av avvik:

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

Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet:

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

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

Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.

Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.

Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.

Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høydeforskjell ved balkong og platting mot garasje er over 50cm og har derfor krav om rekkverk.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.

Tegninger er speilvendte.

1.Etg: Bad er ikke vist på tegninger. Det er på tegninger vist delingsvegger mellom stue / kjøkken samt en gang innenfor vindfang med delingsvegg mot stue.

2.Etg: Bad er ikke vist på tegninger. Det er vist 4 soverom, omkleddingsrom er vist som et mindre kott.

Plantegninger for del over garasje samt gangforbindelse inn til denne er ikke vist på tegninger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt denne delen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggegodkjent.

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

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Tord Minsaas, datert 14.01.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse Fagmann på legging av våtromsbelegg golv bad 2.etg- resten egeninnsats.

Arbeid utført av Malermester Odd Aunan AS

Pkt. 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Svar: Ja

Beskrivelse Nytt våtromsbelegg lagt av fagmann bad 2.etg

Pkt. 2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Omlagt rør til servant og wc 2 etg.

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

Svar: Ja

Beskrivelse Saltutslag i betong, men ikke fukt eller vann.

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

Svar: Ja

Beskrivelse Det er noe settinger i golvåser i begge etg. Ikke unormalt, men det finnes skjevheter.

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, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Nytt sikringsskap + div kurser / renovering 1.etg. Bestilt utvidet kontroll for udokumentert anlegg.

Arbeid utført av Relacom.

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

Svar: Ja

Beskrivelse Blir utført og evt utbedret før salg med dokumentasjon.

Pkt. 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Ja

Beskrivelse Lader montert i garasje - montert av Semi Elektro AS.

Pkt. 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)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Alt av tømrerarbeid er egeninnsats bla. Oppføring av garasje og terrasse.

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

Svar Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Alle tak, terrasse, garasje og fasade er montert og utbedret ved egeninnsats.

Innhold

Kjeller:

Gang, 2 boder, hobbyrom, kjellerstue, toalettrom

1. etasje:

Entré, bad, kjøkken, stue, garasje.

2. etasje:

Gang, bad, 4 soverom, omkleddingsrom, loftstue, allrom.

Standard

Innvendig:

Gulv: Laminat, flis, malt betong, teppegulv, parkett.

Vegger: Panel, mdf plater, tapet, malt betong,

Himlinger: Panel, hvite himlingsplater, malte treullfiberplater.

Registrert noe sår i laminat på soverom 2. Etasje, samt noe manglende slutføring med overgangslist og listverk rundt dør ved trapp ned til kjeller.

Normalt vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt enkelte bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

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

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Renovering bad 2. Etg. 2025.
- Renovering bad 1. Etg. ca. 2016.
- Pusset opp toalettrom og kjellerstue ca. 2021.
- Lagt nytt vann og avløp inn til boligen i 2009.
- Lagt nytt gulv med gulvvarme på stue/kjøkken etter vannlekkasje i 2023.
- Oppgradert deler av El.anlegget.

- Skiftet kjøkken i 2007, bygd om i 2019.
- Altan ut fra stue etablert i 2010.
- Yttertak og undertak skiftet i 2007.
- Skiftet de fleste vinduer i 2009.
- Ny balkongdør ut fra stue i 2014.
- Etablert garasje i 2004.
- Nye vindskier på garasje i 2025.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt. Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Tord Minsaas, datert 14.01.2026. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert fiberbredbånd fra NTEBB inn i boligen.

Parkering

På egen gårdsplass og i dobbelgarasje.

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

4846808

Diverse

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

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

Energi

Oppvarming

Elektrisk, varmepumpe og ved.

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

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

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

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 190 000

Kommunale avgifter

Kr 17 612

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 460,-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 413 298

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 653 190

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 709, bruksnummer 29 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Følgende er anmerket fra Det lokale eltilsyn v/Tensio ved kontroll 26.05.2021:

2. etasje, fordeling:

1. Anlegget ga ikke beskyttelse ved overspenninger, jfr. FEL §25. Jordleder var ikke tilkoblet overspenningsvern.
2. Kursfortegnelse var mangelfull, jfr. FEL §13. Manglet bl. a angivelse av størrelse på vern, forleggningsmåte.
3. Bruksanvisning for jordfeilvern og overspenningsvern manglet i sikringsskap, jfr. FEL §12.

4. 1. etasje:

Stikkontakter manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Gjelder stue og deler av kjøkken.

5. Kjeller

Bevegelig ledning var ført ut i det fri, jfr. FEL §38.

Følgende er anmerket fra Brannvesenet Midt IKS etter tilsyn 05.11.2025:

Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Teglskorsteinen er innkledd på 1 side med strie på loftet En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll på alle fire sider i alle etasjer, og ha en avstand på minst 10 cm til brennbart materiale. Skorsteiner som har mangelfull avstand til brennbart materiale, kan ved en sotbrann gi brannspredning til bygningsdel.

Anmerkninger som er registrert:

1. Skumslokkeren er fra 2016 og mangler 5 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent sløkkemiddel i hver boenhet. 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:

5006/709/29:

30.10.1943 - Dokumentnr: 1668 - Bestemmelse om gjerde

02.10.1952 - Dokumentnr: 2647 - Best. om adkomstrett
Vegvesenets betingelser vedtatt

30.10.1943 - Dokumentnr: 1668 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:5006 Gnr:709 Bnr:1

14.02.1953 - Dokumentnr: 353 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5006 Gnr:709 Bnr:41

01.03.1955 - Dokumentnr: 519 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5006 Gnr:709 Bnr:58

02.02.1956 - Dokumentnr: 200 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:5006 Gnr:709 Bnr:63

03.12.1969 - Dokumentnr: 5484 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet: Knr:1724 Gnr:9 Bnr:91

01.01.2018 - Dokumentnr: 229810 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1724 Gnr:9 Bnr:29

01.01.2020 - Dokumentnr: 562624 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5039 Gnr:9 Bnr:29

30.10.1943 - Dokumentnr: 1668 - Bestemmelse om beiterett
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:709 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:709 Bnr:210
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:709 Bnr:212
Rettighet hefter i: Knr:5006 Gnr:709 Bnr:213
Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er gitt byggetillatelse for garasje og redskapsbod datert 14.10.1976.

Det er gitt tillatelse til nybygg garasje datert 17.09.2004.

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

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

Vei, vann og avløp

Eiendommen er offentlig tilknyttet vei, vann og avløp. Det er private stikkledninger/stikkveger frem til offentlig tilkobling som driftes av eier av eiendommen. Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen følger kommuneplan med formål Byggeområde, Nåværende. Kopi av kart og bestemmelser for Arealdel 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

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne

sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens

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

2 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

54 750 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

16 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

56 140 (Omkostninger totalt)

73 040 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

75 840 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 246 140 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 263 040 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 265 840 (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 56 140

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 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

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

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital salgsoppgave
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 10 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 16 000 Tilstandsrapport fra takstmann (fordrer direktebetaling)
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 3 500 Utlegg fotograf
- 290 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 98 950

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

Ansvarlig megler

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

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

15.01.2026



















Plantegning

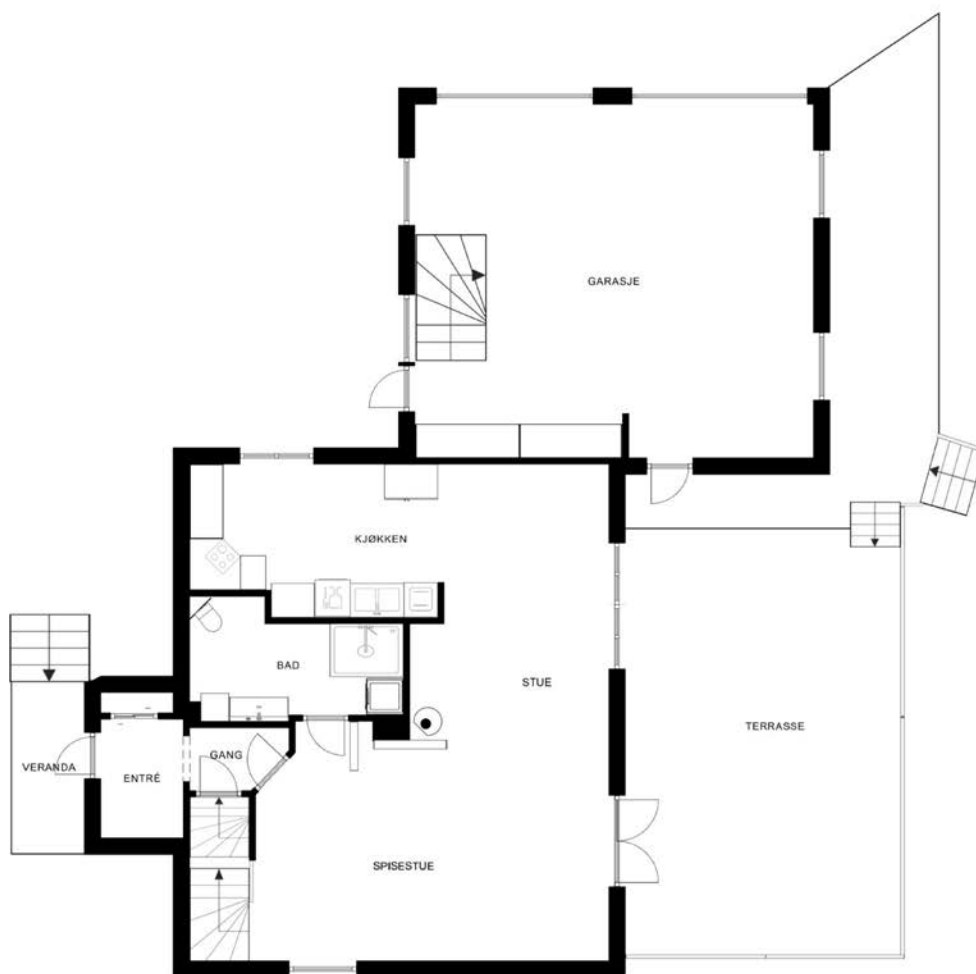


Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.
Innredning og faste installasjoner kan avvike fra den faktiske innredningen.



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.

Plantegning



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

EFXIT

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

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

✓ GODE PRISER

✓ PERSONLIG RÅDGIVER

✓ GODE DIGITALE LØSNINGER



Verdal
Steinkjer
Namsos
Grong
Rørvik
Mosjøen
Mo i Rana



KONTAKT OSS FOR FINANSIERING - ENKELT, RASKT OG EFFEKTIVT



74 31 28 60



TILGJENGELIG - OFFENSIV - DYKTIG - ORDENTLIG

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Esten Ressems veg 12, 7790 MALM



STEINKJER kommune



gnr. 709, bnr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 267 m² BRA-i: 267 m²



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m

Befaringsdato: 05.12.2025

Rapportdato: 14.01.2026

Oppdragsnr.: 22588-1061

Referansenummer: MO1241

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Tord Minsaas



TAKST midt
T a k s t o g E i e n d o m

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 5 personer.

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

Rapportansvarlig

Tord Minsaas
Uavhengig Takstingeniør
tord@takstmidt.no
970 12 847

Medansvarlig



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



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.

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 • 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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

Taksert objekt er en bolig på to etasjer pluss kjeller. Boligen har grunnmur av betong og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning. Sperretak med saltakform, teknet med profilerte plater av metall.

Av oppgraderinger utført de senere årene, opplyses følgende av selger:

- Renovert bad 2.Etg. 2025.
- Renovert bad 1.Etg. ca.2016.
- Pusset opp toalettrom og kjellerstue ca. 2021.
- Lagt nytt vann og avløp inn til boligen i 2009.
- Lagt nytt gulv med gulvvarme på stue/kjøkken etter vannlekkasje i 2023.
- Oppgradert deler av El.anlegget.
- Skiftet kjøkken i 2007, bygd om i 2019.
- Altan ut fra stue etablert i 2010.
- Yttertak og undertak skiftet i 2007.
- Skiftet de fleste vinduer i 2009.
- Ny balkongdør ut fra stue i 2014.
- Etablert garasje i 2004.
- Nye vindskier på garasje i 2025.

Presiseres om at dette er gitte opplysninger av selger og er ikke nærmere undersøkt.

HOVEDKONKLUSJON:

Normalt vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt enkelte bygningsdeler og overflater preg av normal alder og bruksslitasje.

De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter

Enebolig - Byggeår: 1955

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppvarming via strøm, vedfyring og varmepumpe.

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Tegninger er speilvendte.

1.Etg: Bad er ikke vist på tegninger. Det er på tegninger vist delingsvegger mellom stue /kjøkken samt en gang innenfor vindfang

med delingsvegg mot stue.

2.Etg: Bad er ikke vist på tegninger. Det er vist 4 soverom, omkleddingsrom er vist som et mindre kott.

Plantegninger for del over garasje samt gangforbindelse inn til denne er ikke vist på tegninger.

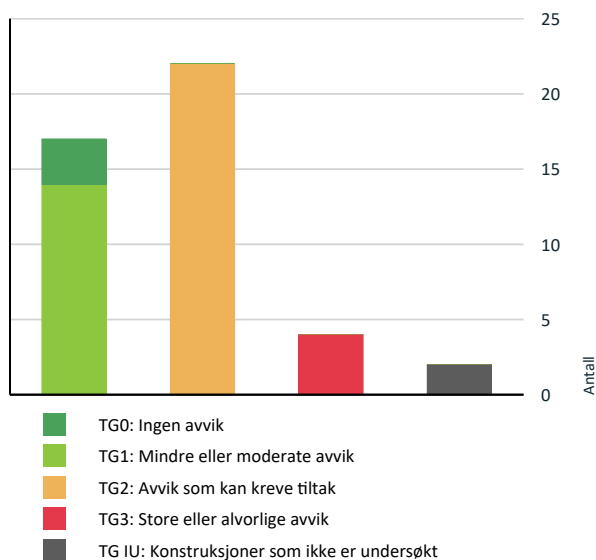
Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt denne delen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggeskjema.

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

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

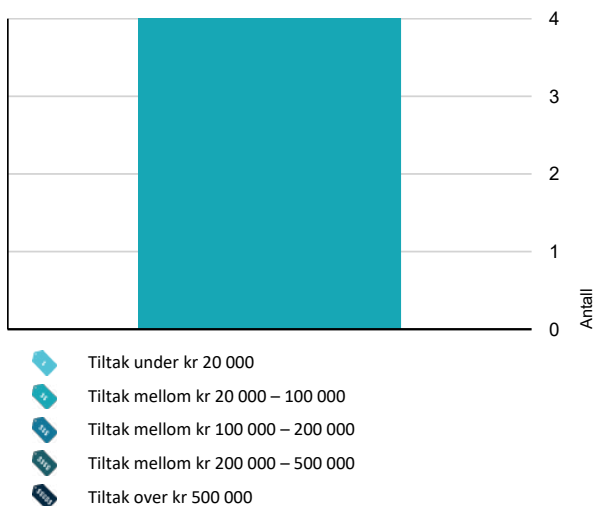
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det gjøres oppmerksom på at reguleringsbestemmelser/Kommunedelplan og grunnboksutskrift ikke er gjennomgått og at eventuelle forbehold som måtte følge ikke er tatt med i betraktningen. Opplysninger om årstidenes virkning på bygningen er ikke kjent.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Utvendig > Snøfangere garasje [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Forstøtningsmur [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 3 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmesentral - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet >
Helse, miljø og sikkerhet

- ! Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn [Gå til side](#) dagens forskriftskrav.
- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ! Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- ! Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- ! Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- ! Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- ! Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1955

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2004	Tilbygg	Garasje
------	---------	---------

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte plater av metall. Taket over opprinnelig del er opplyst skiftet i 2007. Snødekt tak ved befaring, undersøkelsen er meget begrenset grunnet dette.

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

Taktekkingen er utelukkende vurdert ut ifra alder. Evt. skader som bulker, mose mm. er ikke mulig å kontrollere. Nærmere undersøkelser anbefales.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av plastbelagt metall. Heldekkende pipebeslag over tak. Tak, renner, nedløpsrør og takbeslag, er vurdert fra bakkenivå.

Tilstandsrapport

Eventuelle lekkasjer på renner er ikke undersøkt.

TG 3 Snøfangere garasje

Snøfangere på garasje.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TG 2 Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret.. Utvendig kledd med liggende bordkledning.

Vurdering av avvik:

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

Steddis lite lufting grunnet steni plater på grunnmur.

Registrert noe tørkesprekker i kledningen.

Enkelte omrammingsbord er ført ned på vannbrett, øker faren for fuktopptrekk.

Konsekvens/tiltak

- 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 muggvekst.

Fortløpende vedlikehold og lokale utbedringer.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med plassbygde sperrer.

Isolert i undergurter mot 1. etasje. Luftet med ventiler i gavler og luftespalter langs raft.

Taktro av bord, ukjent oppbygging over denne.

Tilstandsrapport

Adkomst til kaldloft via luke med nedtrekkbar stige på gang i 2.Etasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert fuktmerker på sperrer og asfaltplater i gavlvegger, punktering av asfaltplater. Stedvis lite lufting langs raft, øker faren for kondensering. Misfarginger og fuktmerker på trevirke rundt vinduer. Kondensmerker rundt avsluttet kloakklufting.

Piggmålinger i sperrer og taktro viser forhøyede verdier opp mot 18%. Dette betraktes som fuktig trevirke.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16 % betegnes som tørt trevirke.

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

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

Registrert ekskrement etter mus.

Ref. Selgers opplysninger: Selger har i løpet av sine 23 års eie aldri opplevd mus inne i huset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og jevnlig kontroll.



! TG 3 Vinduer - 2

Vinduer av eldre koblaglass på kaldloft.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert påkjent trevirke med avskallinger, oppsprekninger, misfarginger og fuktskader i vinduer på kaldloft. Manglende ytterfelt på ett av vinduene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene står klare for utskifting.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



TG 2 Vinduer - 3

Eldre vinduer av koblaglass i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vær og- aldersslitasjer med sår/hakk, rust på hengsler, vinduer som er vanskelige å åpne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

TG 1 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak en kombinasjon av åpningsvinduer og fastkarmen, med 2- lags isolerglass stemplet 2009.

Registrert mindre avskalling/oppsprekking og noe innvendig kondensering på glass på enkelte vinduer.

Det ble ikke registrert punkterte vinduer på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksom på at punkterte vinduer tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og at punktering er påregnelig som følge av aldringsslitasje.

Alder på enkelte vinduer ligger på 16 år, det må påregnes vedlikehold som følge av dette i tiden fremover.

TG 2 Dører

Utadslående ytterdør, døren har integrert 2- lags glass og utenpåliggende sprosler. Glass datostemplet 2007.

Utadslående balkongdør i 2.Etasje med 2-lags isolerglass i høy brystning. Glass datostemplet 1981.

Utadslående ytterdør i tre fra garasje.

Utadslående ytterdør i tre fra kjellerstue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrert noe tregghet i låsemekanisme på balkongdør 2. Etg.

Stedvise sår og riper på ytterdører.

Manglende omramming rundt ytterdør ut fra kjellerstue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

TG 1 Dører - 2

Utadslående balkongdør, med 2-lags isolerglass i lav brystning ut fra stue 1.Etasje. Glass datostemplet 2014.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong ut fra loftsstue oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.
Rekkverk av trevirke.

Takoverbygd altan ut fra stue 1. Etasje fundamentert med støpte pilarer, oppbygd med et trebjelkelag og spaltegulv av terrassebord.
Sperretek belagt med profilerte pastplater.
Rekkverk av trevirke.

TG IU Utvendige trapper

Trapp i tre ned fra altan.
Trinn av terrassebord.
Rekkverk av trevirke.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat, flis, malt betong, teppegulv, parkett.

Vegger: Panel, mdf plater, tapet, malt betong,

Himlinger: Panel, hvite himlingsplater, malte treullfiberplater.

Registrert noe sår i laminat på soverom 2. Etasje, samt noe manglende slutføring med overgangslister og listverk rundt dør ved trapp ned til kjeller.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet i 2. Etasje viser et avvik på 25mm innenfor 2m.

Tilfeldig kontroll av horisontalplanet på gulv i 1. Etasje viser et avvik på 12mm innenfor 2m.

Lokale skjevheter og ujevnheter er registrert. Bemerk om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Registrert stedvis knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- 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.

Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har en teglsteinspipe.
Sotluke er plassert i i kjeller.
Boligen har installert en vedovn på stue. Ovn opplyst fra ca. 2000.

Vurdering av avvik:

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

Registrert sprekk i plate inne i ovnen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Skifte av plate i ovn.



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Dels innredet underetasje.
Grunnmur av betong, i all hovedsak fritt eksponerte overflater. Enkelte utforede vegger.
Støpte gulv, dels belagt med laminat og teppegulv.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i hobbyrom.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Utslag ved fuktsøk på fritt eksponerte betong overflater. Registrert saltutslag og avskallinger med fuktskjolder på vegg/gulv. Utforede og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader. Ved søk med kapasitiv fuktmåler på utforet vegg under trapp ble det registrert forhøyede fuktverdier.

Piggmålinger med hammerelektrode i utforet vegg mot terreng viser verdier opp mot 12%.

Dette betraktes som tørt trevirke.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-16 % betegnes som tørt trevirke.

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

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

Ved søk med kapasitiv fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktverdier på fritt eksponerte murvegger og gulv. På den tiden huset ble bygd, var det ikke vanlig med fuktsikring mot grunnen. Jordfukt vil derfor trenge inn.

Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader. Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår. Tilstandsgrad settes ihht. bemerkede forhold og risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Konsentrerte fuktskjolder kan tyde på lekkasjer gjennom kapillærbrytende sjikt på utsiden av veggen. Manglende fuktsikring eller gjengrodde dremsmasser og tett dremsledning kan gi fuktskader på store deler av veggen. Symptomer er saltutslag, avskalling og blærer på nedre delen av veggen. Fuktskader nederst på veggen kan også skyldes kapillærtransport av fukt gjennom fundament som står i kontakt med fuktig byggegrunn. Fortløpende observasjoner og jevnlig kontroll anbefales.



1 TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjer er en repostrapp i treverk. lukkede stusstrinn. Inntrinn belagt med teppegulv og vinylbelegg. Forøvrig malt trevirke.

Innvendig trapp mellom garasje og 2.Etasje er en enkel repostrapp i treverk. Åpne stusstrinn. Forøvrig ubehandlet trevirke.

Registrert noe bulinger i vinylbelegg samt mindre riper.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Nyere formpressede dører i hvit utførelse, profilerte tredører av eldre årgang og ståldør fra 2. Etasje ned til garasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt hakk, sår og brukslitasjer på innerdører.

Enkelte dører tar i karm.

Manglende låsemekanisme på dør i kjeller.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.



TG 2 Andre innvendige forhold

Garasje

Garasjen henger sammen med boligen.

Innvendig adkomst via dør fra loftstue 2. Etasje.

Utvendig adkomst via ytterdører i tre og to leddporter i metall.

Garasjen er opplyst tilbygget i 2004 og er helisolert. Innvendig kledd med sponplater på vegger og gips i himling, støpte gulv.

Uisolerte vinduer.

Registrert stedvis riper og bruksmerker i overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende ferdigstillelse av vegger i trappeløp opp mot 2. Etasje.

Registrert noe oppsprekking og avskalling på utvendige klemplister til vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende ferdigstillelse av vegger i trappeløp opp mot 2. Etasje.

Registrert noe oppsprekking og avskalling på utvendige klemplister til vindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold og lokale utbedringer.

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Badet i 2. Etasje er opplyst renovert i 2025. Rommet har gulv med gulvvarme. Gulv er belagt med vinylbelegg, vegger har baderomsplater og himling har spileplater. Innredet med dobbel servantinnredning, veggghengt WC og dusjnisje med glassdør. Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør. Plastsluk i gulv.



2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Registrert enkelte plater som er noe løs i hjørner. Bemerk om at dette ikke gjelder for dusjsonen.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Overrenningshøyde ved terskel og høydeforskjell sluk/terskel er OK.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Sluk er dels avgrenset av en 5mm oppkant på dusjdør.

Det er ikke tilstrekkelig lokalt fall rundt sluk. Området ca. 30 cm ut fra sluk har motfall fra sluk og ut i rommet hvor resten av gulvet er tilnærmet flatt. Ved en evt. lekkasje fra vanninstallasjoner vil vann bygge seg opp på gulvet før det etterhvert ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

2.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Arbeid er opplyst utført av ufaglært.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen garantier på utført jobb kan stilles.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen strakstiltak nødvendig.



2.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

2.ETASJE > BAD

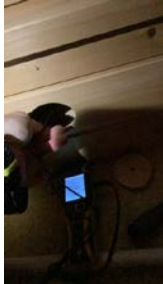
TG 1 Ventilasjon

2.ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

Badet i 1. Etasje er opplyst fra 2016.

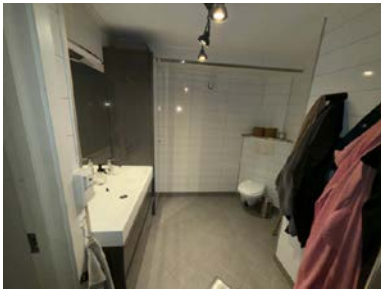
Rommet har gulv med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har baderomsplater og malt mur, himling har hvite himlingsplater.

Innredet med servantinnredning, vegghengt WC, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk, tilluftspalte i dør.

Plastsluk i gulv.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Registrer stedvis løse plater i hjørner, manglende bruk av bunnlist for plater. Glippe mellom platekant og sokkelflis, utsatt for fuktesponering.

Registrert skrueshull i himling

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

Det er registrert tilnærmet flatt gulv på deler av gulvet.

Membran ved terskel er ikke ført opp med oppkant, registrert synlig trevirke ved hjørne på terskel ned mot gulv, her er det mulighet for at vann kan trenge inn i tilstøtende konstruksjoner.

Registrert stedvis oppsprekking i fuge mellom sokkelflis og gulv, utsatt for fukteksponering bak flis.

Fallforhold på gulv under kabinett er ikke undersøkt pga. kabinettets plassering, ukjent tilstand under kabinettet.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Lokale utbedringer.

Nærmere undersøkelser anbefales.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er usikkert om rørgjennomføringene er riktig utført.

Avløp fra kabinett er ført i rør gjennom gulvet. Tetthet ved rørgjennomføring og detaljer rundt denne er ikke kontrollert på grunn av kabinettets plassering.

Konsekvens/tiltak

- Ved utettheter i membran/tettesjikt er det høy risiko for at vann trenger gjennom konstruksjonene og kan medføre fuktskader.

Nærmere undersøkelser anbefales.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Tilstandsrapport

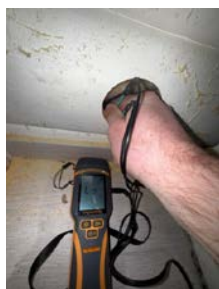


1. ETASJE > BAD

Ventilasjon

1. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkken i etasje er opplyst fra 2007 og oppgradert/omgjort i 2019.
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask og koketopp.
Integrerte hvitevarer med komfyr og oppvaskmaskin, avsatt plass for kjøleskap.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet og omfattes ikke av tilstandsvurdering.
Kjøkkenet har normale bruksslitasjer.

1. ETASJE > KJØKKEN

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

SPESIALROM

Tilstandsrapport

KJELLER > TOALETTRROM

TG 3 Overflater og konstruksjon

Toalettrommet er opplyst og være pusset opp i 2021.
Innredet med et gulvmontert wc og en servant.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har ingen ventilering fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger som er kontrollerbare er av kobber. Samt mindre strekk med rør i rør til kjøkken.
Hovedinntak er plassert i hobbyrom kjeller, hovedstoppekrane plassert på inntaket. Vannmåler plassert i bod i kjeller. Bemerkes om at rør i all hovedsak ligger skjult inne i konstruksjoner og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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



TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Bemerkes om at avløpsrør i all hovedsak ligger skjult inne i vegger/ gulv og ikke er besiktiget utover enkel funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmesentral

Luft til luft varmepumpe etablert på loftstue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

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

Service anbefales.



TG 2 Varmesentral - 2

Luft til luft varmepumpe etablert på stue.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Konsekvens/tiltak

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

Service anbefales.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i kjeller, denne rommer 200 liter og er fra 2015.

Vurdering av avvik:

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

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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.

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

Sikringsskap er plassert i gang 2. Etg.
Skapet inneholder automatsikringer og måler.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1955
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Nei
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, sammenligner eget punkt under varmtvannstank
Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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?

Tilstandsrapport

Nei

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

Ja

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

Nei

Generell kommentar

El kontroll er nylig gjennomført av Enor AS. For videre opplysninger om kontrollen henvises det til eier og rapport etter kontroll datert 22.12.2025.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Det foreligger ingen informasjon om fuktsikring/ drenering rundt boligen.
Av naturlig årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.
Det er observert bruk av grunnmursplast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av plasstøpt betong.
Det er registrert bruk av innvendig treullsementplater på grunnmur.
Da grunnmuren i all hovedsak er skjult bak innvendig utforing og utvendig terreng/steniplater er ikke konstruksjonen tilstrekkelig kontrollert.
TG er utelukkende vurdert iht. alder.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Grunnmuren har oppnådd en alder på 70år. Normal tid for utbedring og vedlikehold av betongmur er 20-60 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fortløpende observasjoner og løpende vedlikehold.

Forstøtningsmurer

Forstøtningsmur av sementstein på oversiden av boligen.

Vurdering av avvik:

- Forstøtningsmurer er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av forstøtningsmurer når de er snøfri.

Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er flate og skrånende.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er opplyst lagt nytt vann og avløp inn til boligen i 2009.

Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.

Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. an boring på offentlig ledning.

Bemerkes om at det er opplyst om fortsatt bruk av mindre strekk med støpejernsrør, disse er gått ut på dato.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløpsrør av støpejern er gått ut på dato.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktett inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningsakkryndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktett omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtteknisk forskrift på befaringstidpunktett.

Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på balkong eller terrasse.
- Det er ikke montert rekkverk på innvendig trapp.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i det innvendige trappeløpet.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Høydeforskjell ved balkong og platting mot garasje er over 50cm og har derfor krav om rekkverk.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres på balkong eller terrasse for å lukke avviket.
- Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Rekkverk på innvendig trapp må monteres for å lukke avviket.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper på innvendig trapp bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.



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

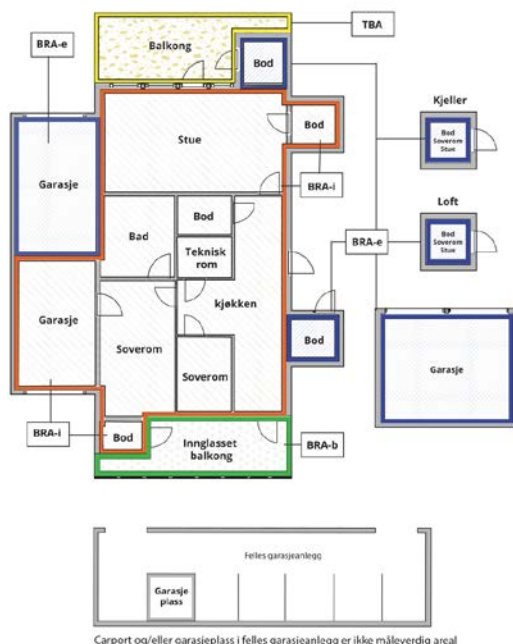
Hva er måleverdig areal?

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 bod
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)		
2.Etasje	88			88	3
1.Etasje	119			119	44
Kjeller	60			60	
SUM	267				47
SUM BRA	267				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2.Etasje	Gang, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, omkleddningsrom, loftstue, allrom		
1.Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, garasje		
Kjeller	Gang, bod, bod 2, hobbyrom, kjellerstue, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Tegninger er speilvendte.

1.Etg: Bad er ikke vist på tegninger. Det er på tegninger vist delingsvegger mellom stue /kjøkken samt en gang innenfor vindfang med delingsvegg mot stue.

2.Etg: Bad er ikke vist på tegninger. Det er vist 4 soverom, omkleddningsrom er vist som et mindre kott.

Plantegninger for del over garasje samt gangforbindelse inn til denne er ikke vist på tegninger.

Undertegnede har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt denne delen faktisk er oppført i samsvar med det som er byggesgodkjent.

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

Rommene er benevnt iht. bruken ved befaring.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.12.2025	Tord Minsaas	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	709	29		0	1809.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Esten Ressems veg 12

Hjemmelshaver

Olsen Hege Anita Årbogen, Olsen Terje Drogseth

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt i Malm.

Ca.25 km. til Steinkjer sentrum og med offentlige kontorer, banker, forretninger, jernbane, etc.

Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.01.2026		Gjennomgått		Nei
Energirapport	14.01.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Finnes ikke		Nei
Tegninger	30.05.1953	Opprinnelige tegninger	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	12.12.2025		Ikke gjennomgått		Nei
Byggetillatelse	17.09.2004	Tilbygg garasje	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
---------	------------	-----------

1	14.01.2026	
---	------------	--

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250277	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Hege Anita Årbogen Olsen	Terje Drogseth Olsen
Gateadresse	
Esten Ressems veg 12	
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	1997
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	28
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	If
Polise/avtalnr.	4846808

Document reference: 1708250277

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Fagmann på legging av våtromsbelegg golv bad 2.etg- resten egeninnsats.
Arbeid utført av	Malermester Odd Aunan AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Nytt våtromsbelegg lagt av fagmann bad 2.etg
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Omlagt rør til servant og wc 2 etg

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Saltutslag i betong, men ikke fukt eller vann.
-------------	--

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

Beskrivelse	Det er noe settinger i golvåser i begge etg. Ikke unormalt, men det finnes skjevheter
-------------	---

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 skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nytt sikringsskap + div kurser / renovering 1.etg. Bestilt utvidet kontroll for udokumentert anlegg.
Arbeid utført av	Relacom

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

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Blir utført og evt utbedret før salg med dokumentasjon.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lader montert i garasje - montert av Semi Elektro AS
-------------	--

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Alt av tømmerarbeid er egeninnsats bla. Oppføring av garasje og terrasse.

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Alle tak, terrasse, garasje og fasade er montert og utbedret ved egeninnsats.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Tinglyst veirett tilkomst naboeiendom Esten Ressems veg 10

- 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: 1708250277

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250277

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hege Olsen	f34441dbe5a1dc6904ca3 9bbe2f0da77a740d829	06.01.2026 12:55:25 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Terje Drogseth Olsen	4ad30517b90958e371b82 ecdb3f85e8741583c63	17.12.2025 12:42:36 UTC	Signer authenticated by One time code

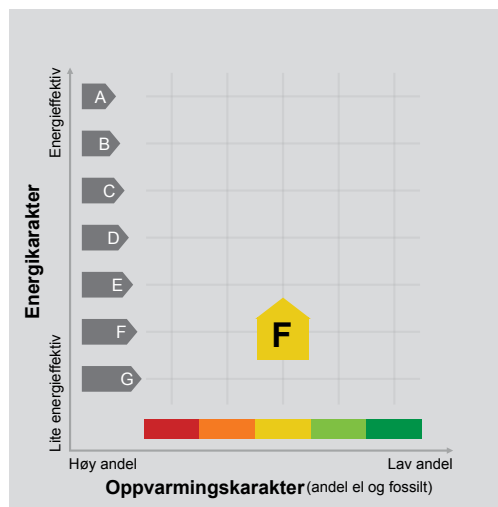
Document reference: 1708250277

- 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	Esten Ressems veg 12
Postnummer	7790
Sted	MALM
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	709
Bruksnummer	29
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186154460
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-235708
Dato	14.12.2025



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

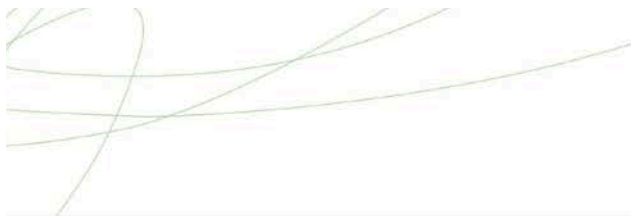
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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)

- Termografering og tetthetsprøving
- Tiltak utendørs

- Vask med fulle maskiner
- Montering tetningslister

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1955
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 267
Ant. etg. med oppv. BRA: 3
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

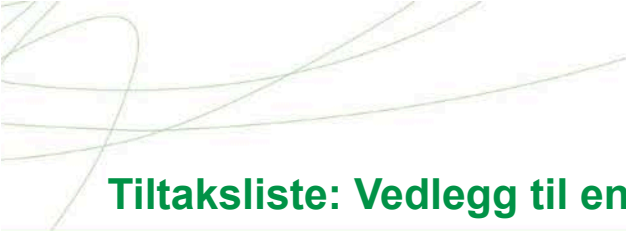
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 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: 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 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.

Brukertiltak

Tiltak 6: 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 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Redusér inne Temperaturen

Ha en moderat inne-temperatur, 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 13: 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 14: 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 15: 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 varmelementer 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 16: 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 utendørs

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 20: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Nabolagsprofil

Esten Ressems veg 12

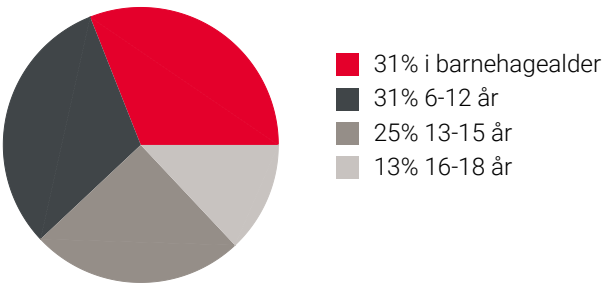
Offentlig transport

🚶 Ressemåsen Linje 630	6 min 🚶 0.5 km
🚆 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	25 min 🚆 25 km
✈️ Namsos lufthavn	53 min 🚆
✈️ Trondheim Værnes	1 t 43 min 🚆

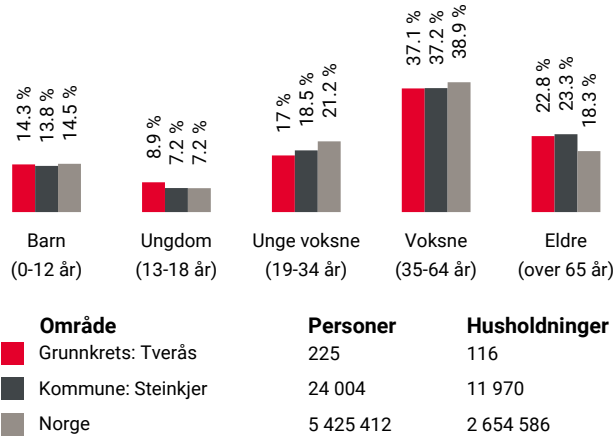
Skoler

Malm skole (1-10 kl.) 224 elever, 13 klasser	3 min 🚶 2.4 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	25 min 🚶 25.4 km
Mære landbruksskole 165 elever	34 min 🚶 36.5 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

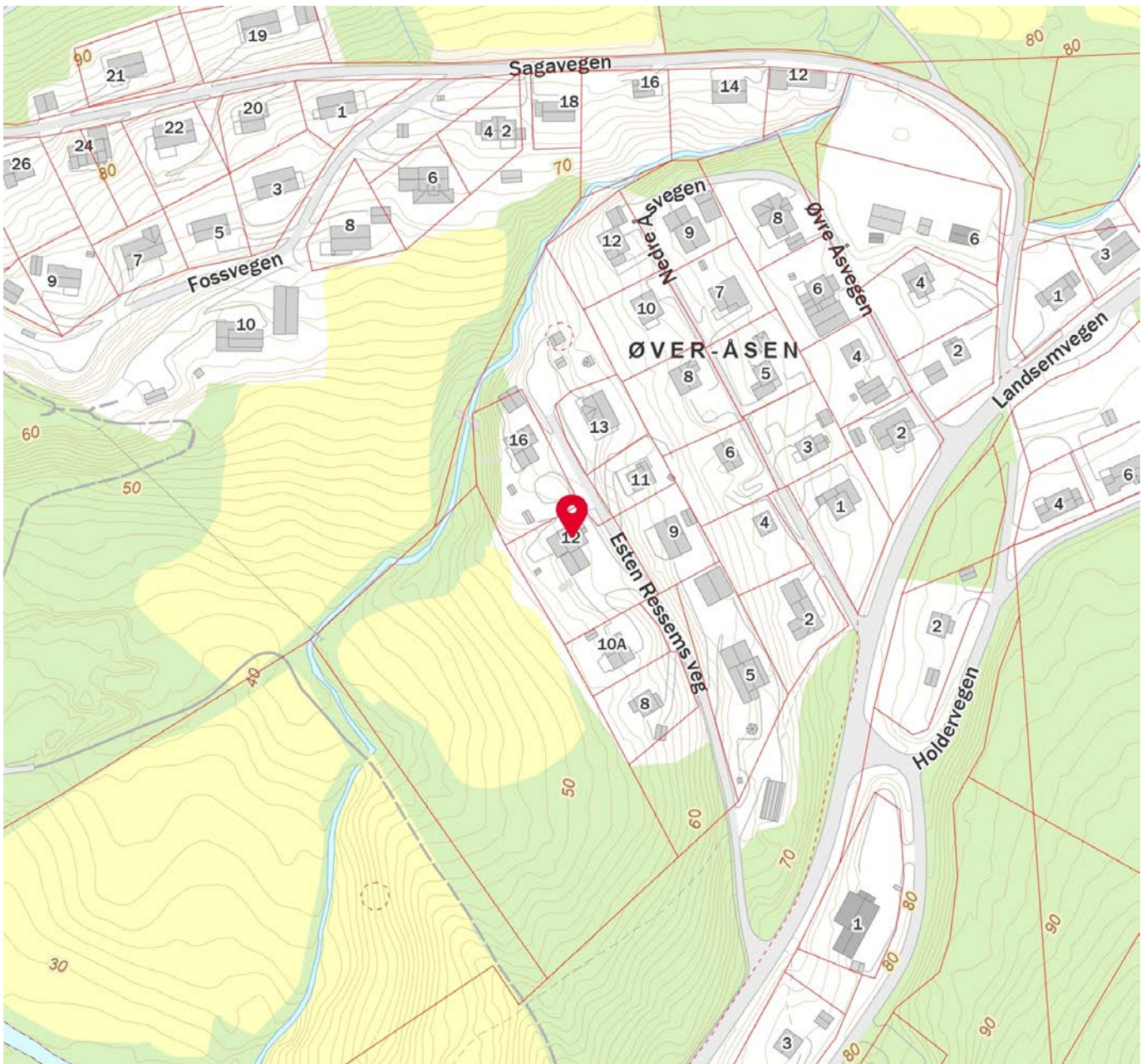
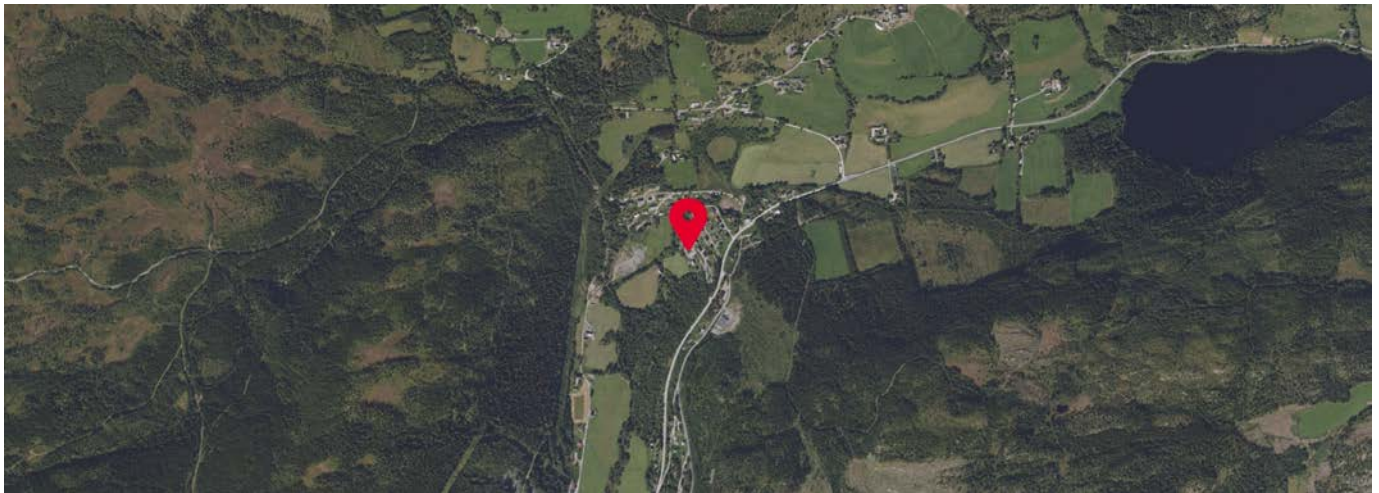
Malmen barnehage Avd Malm (1-5 år) 56 barn	3 min 🚶 2.4 km
Beitstad barnehage (1-5 år) 65 barn	11 min 🚶 12 km
Jåddåren gårdsbarnehage (1-5 år) 22 barn	12 min 🚶 13.6 km

Dagligvare

Coop Prix Malm Post i butikk, PostNord	18 min 🚶 1.8 km
Joker Sprova PostNord, søndagsåpent	8 min 🚶 8.6 km

Sport

⚽ Malm skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 🚶 2.4 km
⚽ Basis idrettshall - Malm Oppvekstsens... Aktivitetshall	4 min 🚶 2.6 km
🏊 3T-Steinkjer	24 min 🚶
🏊 Care Treningssenter Steinkjer	25 min 🚶



F.kap. 45 F.kap. 55	Tak Takhelning: (oppgi helningsvinkel) _____ Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestemeniplater ☐ Naturskifer ☒ Metallplater ☐ Annet (beskriv) _____ Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lørbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☐ Luffet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonslus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Ufførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggestandarder 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	Skriv ikke her
F.kap. 54:3	Ventilasjon ☒ Naturlig avtrekk ☐ Frakluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannetjenen for ☐ Røykpipeanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel Røykpipe utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) _____ ☐ Annen utførelse (beskriv) _____ ☐ Ildsteder og feiende er vist på tegningene ☐ Elektrisk oppvarming, type _____	
F.kap. 55	Brannvern Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannhærdig ☒ trebygning ☐ Annet (beskriv) _____ For større bygg besvares: Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningsdeler branntekniske klasse _____ ☐ dærenes branntekniske klasse og slagrening ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46	
F.kap. 46:2 Bl. § 93	Særskilt skenad innsendes for ☐ personheis ☐ vareheis ☐ forsikringsmur ☐ innhegning mot veg	
Tilleggsopplysninger:		

KFS bilarket 5-003-09.74 (formulærskjema) N-212 Enhvert Selskap eller Ansatt i Oslo

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE for arbeid etter bygningeloven (Bl.) av 18.6.1965. Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969. Til bygningstilstanden i _____		3. SEP 1976 195/76
Byggeplass (adresse) Vestre Lassemoen	Metr.nr. _____ G.nr. _____ B.nr. _____	Persell nr. _____
Eier/Eier av tomt Høyre Drattberg	Adresse Høyre	Telefon 284
Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkakrifer eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningstilsynet.		
Bl. § 93 F.kap. 14	Arbeidets art ☐ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring ☐ Annet (beskriv) _____	Skriv ikke her
Bl. § 70:86	Byggets art ☐ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrielle ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☒ Garasje ☐ Uhus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv) _____ Bygningen brukes nå til _____	
F.kap. 14 Bl. § 94:3	Vedlegg til søknaden ☒ Gjenpart av naboverset med kvittering (bruk fastsett skjema) ☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboers navn) ☒ Etasjeler ☒ Snitt ☒ Fasadet ☐ Statistiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke): _____	
F.kap. 51 og 52	Dispensasjonssøknad Grunnlagt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningelov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan ☐ forskrift er vedlagt	
Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser Byggarbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningelov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de løpninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Byggarbeidet vil bli foretatt av en av bygningstilsynet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).		
Høyre Drattberg		den _____ 1976
Byggherrens underskrift Høyre Drattberg	Adresse Høyre	Telefon 284
Ansøkers underskrift	Adresse	Telefon

Kvittering for nabovarsel 195/76

(Vedlegges byggemeldingen)

Undertegnede har idag utstedt nabovarsel til de naboer og gjenboere som er oppført nedenfor.

Nabovarslet har følgende ordlyd:

Avsender	Navn og adresse <i>Magne Bratberg</i>
Arbidssted	Eiendommens navn, gnr. bnr. o.l. <i>Kistli 9 29</i>
Arbeidets art	Nybygg, tilbygg e.l. <i>Garage (uthus)</i>
Bygningens art	Bolig, uthus, garasje e.l.

I henhold til bygningsloven av 18. juni 1965, § 94. nr. 3 varsles De med dette om at undertegnede idag har innsendt byggemelding på ovennevnte eiendom.

De har anledning til å få se byggemeldingen på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle innsigelser må fremsettes skriftlig i 2 eksemplar og sendes bygningsrådet snarest og senest 2 uker etter at varslet er gitt (poststemplingsdato).

Malm den _____

Magne Bratberg
Byggemelder

Naboenes kvittering for mottatt varsel

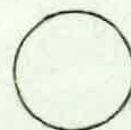
Egenhendig underskrift	Dato mottatt	Eiendommens navn, gnr. bnr. m.v.
<i>Martin Stubbe</i>		
<i>Børge Rasmussen</i>	<i>5/9-76</i>	<i>Kistli Rasmussen vei nr 9</i>

Postverkets attestasjon

Navn og adresse	Rek. nr.	Eiendommens navn, gnr. bnr. m.v.

Det attesteres at det er innlevert rekommanderte brev til de adressater som er nevnt ovenfor.

Posttj. mannens sign.



Obs! Både naboer og gjenboere skal varsles. Byggherren er selv ansvarlig for riktig varslings.

UTSKRIFT

av møteboka for Verran bygningsråd i møte den 11. oktober 1976.

Sak nr. 195/76.

Søknad om byggetillatelse for garasje og redskapsbod
på Vestli, gnr. 9, bnr. 29 ved Esten Rossems veg i
Malm.

Dyggjerre: Magne Bratberg, Malm.

Forslag til vedtak:

Dyggetillatelse innvilges

VEDTAK:

Det framlagte forslag vedtas.

Sendt til:

Magne Brattberg, Malm

Rett utskrift:

Verran kommunekontor

Malm, 14. oktober 1976

Sigrid Bratting

Sigrid Bratting

bem.

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Kommunalforvaltningen

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Kestli Eolu Resnuov.		9	29	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak	
Bybygg	Bygg og malerarbeid	dato 11.10.76	sak 195/76	
Byggherrens navn	Adresse		Telefon	
Magne Bralberg	Malin			
Anmelderens navn	Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn	Adresse		Telefon	

Merknader:

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

Malin den 18.10.76

Zhang
bygningssjef

Sendes:

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

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf. forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK).

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker pbl § 93 b

- ☒ Enkle tiltak pbl § 95 b jf. SAK §§ 12 og 16
☐ Ett-trinns søknadsbehandling pbl § 95 jf. SAK §§ 12, 14 og 15
☐ Rammetillatelse pbl § 95 a jf. SAK §§ 12-14

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

Bygningsnr.
(fylles ut av kommunen)

Kommunens saksnr.

VERRAN FOHMANNSKAP

6 MAI 2002

Arkivnr.

Saksb.

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og sendes til eksisterende, evt. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Verran Kommune

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☒ Nei

Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Gnr. 9	Bnr. 29	Festnr.	Seksjonsnr.
	Adresse Esterressemsvei 12		Postnr. 7790	
	Poststed Malm			
	Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☒ Tilbygg, påbygg, underbygg	☐ Anlegg
	☐ Parkeringsplass	☒ Vei		
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift	
	Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg
	Bygningstekniske installasjoner *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon
	Endring av boligheter	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning	
Innhengning, skilt	☐ Innhengning	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.		
Elendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning	
Annet	- beskriv			

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon - NBR nr. 5175	A	-	
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel - NBR nr. 5155	C	1 - 2	
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 -	
Redegjørelser og tegninger	E	1 - 4	
Søknader om ansvarsrett, godkjenningsskema, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 2	
Kontrollplaner, kontrollklæringer	G	-	☒
Boligspeifisikasjon i GAB - NBR nr. 5176	H	-	☒
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	-	☒

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Tom Are Berg		Navn Terje D. Olsen	
Adresse		Adresse Esterressemsvei 12	
Postnr., poststed 7750 Namdalseid		Postnr., poststed 7790 Malm	
Organisasjonsnr.	Telefon 99694758	Organisasjonsnr.	Telefon (dagtid) 74163323
Kontaktperson Tom Are Berg	Mobiletelefon 99694758	☒ Enkeltperson	☐ Foretak/lag/sameie
E-postadresse tomareberg@hotmail.com	Telefaks	☐ Off. virksomhet	
Dato 6/4-02	Underskrift <i>Tom Are Berg</i>	E-postadresse td.olsen@frisurf.no	Dato 6/4-02
Gjentes med blokkbokstaver TOM ARE BERG		Gjentes med blokkbokstaver TERJE D. OLSEN	

Søknad om ansvarsrett

for arbeid etter § 93, jf. §§ 93 b, 97 og 98, plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 nr. 77

Vedlegg nr.

F-

Kommunens saksnr.

Side

1 av 1

Til kommune

Verran Kommune

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggsted	Gr. 9	Bnr. 29	Festevr.	Seksjonsnr.	
	Adresse Eten Ressemøvei 12			Postnr. 7790	Poststed Malm

Foretak

Foretak Tom Are Berg				Organisasjonsnr.	
Adresse				Postnr. 7750	Poststed Namdalseid
Telefon	Telefaks	Kontaktperson Tom Are Berg			Mobiltelefon 99694758

Ansvarsoppgave i samsvar med kontrollplan

Funksjoner	Fagområde og tiltaksklasse
(PRO, KPR, UTF, KUT, SAM)	Angi aktuelle fagområder. Beskriv hva oppgaven omfatter og angi tiltaksklasse
PRO.KPR	Hele prosjektet
UTF;KUT	Betong-, Tømrerarbeider.
	Alt ligger i tiltaksklasse 1

Godkjenning av foretak

Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis	Vedlegg nr. F-
Søknad om lokal godkjenning for områder hvor sentral godkjenning ikke foreligger	Vedlegg nr. F-

Ansvarlig kontrollerende

Ansvarlig kontrollerende foretak forplikter seg til å la gjennomføre kontroll av egne ansvarsområder i samsvar med godkjent kontrollplan.

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Foretakets underskrift	
Foretak Tom Are Berg			
Dato 6.4.02	Underskrift 	Dato	Underskrift
Gjentes med blokkbokstaver TOM ARE BERG		Gjentes med blokkbokstaver	

Kommunens godkjenning

Kommunens navn (stempel)	
Dato	Underskrift

Søknad om lokal godkjenning av foretak etter plan- og bygningsloven (pbl) §§ 93 b, 97 og 98	Stempel Vedlegg nr. F- Kommunens saksnr.
---	---

Til kommune Verran Kommune	VERRAN FORMANNSKAP - 6 MAI 2002 Arkivnr. Saksnr.
-----------------------------------	--

Søknad om lokal godkjenning skal alltid vedlegges søknad om ansvarsrett når foretaket ikke har sentral godkjenning for hele eller deler av oppgaver det søkes om ansvarsrett for (ansvarsområde).

Foretak			
Navn – foretak/firma (flg. registreringsbevis fra Brønnøysundregistrene)		Vedlegg nr.	Ant. ansatte
Tom Are Berg		F-	
Postadresse	Postnr.	Poststed	
	7750	Namdalseid	
Besøksadresse	Kommune		
Organisasjonsnummer (9 siffer)	Telefon	Telefaks	E-post
	99694758		tomareberg@hotmail.com

Foretakets kontaktperson (vedrørende søknaden)			
Titel, navn		Mobiltelefon	
Byggmester Tom Are Berg		99694758	
Telefon	Telefaks	E-post	
		tomareberg@hotmail.com	

Tidligere lokal godkjenning		
Har det vært søkt om lokal godkjenning i kommunen tidligere?		Kommunens saksnr.
☐ Ja ☒ Nei		Vedlegg nr.
Hvis ja, oppgi kommunens saksnr. Hvis nei, vedlegg dokumentasjon for formelle kvalifikasjoner, vitnemål m.v.		F-

Dokumentasjon av kvalifikasjoner			
Foretaket erklærer at den faglige ledelse i foretaket oppfyller kravene til kvalifikasjoner i forskrift om godkjenning av foretak for ansvarsrett av 22. januar 1997 nr. 35 (GOF) kapittel III for de ansvarsområder angitt i ansvarsoppgaven som ovenfor. Kvalifikasjonene oppfylles på følgende måte:			
Utdanningsnivå hos foretakets ledere (hvor mange har følgende utdanning):		Praksis (her fylles inn antall år hos den i foretaket som har lengst relevant praksis)	
a	1 Fag-/svennebrev	a	12
b	1 Mesterbrev/teknisk fagskole	b	12
c	Ingeniørhøyskole	c	
d	Teknisk høyskole/universitet	d	
Ved økt relevant utdanning, eller særlig kvalifiserende praksis, kan kravene til praksislengde reduseres. Tilsvarende kan kravene til utdanning reduseres ved særlig kvalifiserende praksis eller ved praksis av lengre varighet enn det som ellers kreves.			
Beskriv 			
Følgende personer inngår i den faglige ledelse Tom Are Berg 			

Sentralt godkjent foretak	
Foreligger sentral godkjenning innenfor annet ansvarsområde? Legg i tillegg ved godkjenningsbevis	Vedlegg nr.
	F-

Foretaket har system i aktiv bruk som bl.a. omfatter:

- ☐ Organisasjonsplan som viser ansvars- og oppgavefordeling, prosjektorganisering og fordeling av kvalifikasjonene blant foretakets faglige ledere. Det skal framgå i hvilken grad foretaket må benytte tilknytning av andre kvalifiserte foretak eller personer for å oppfylle plan- og bygningslovgivningen
- ☐ Identifikasjon av gjeldende krav i plan- og bygningslovgivningen for gjennomføringen av oppdrag
- ☐ System for å identifisere, rette opp og hindre gjentakelse av avvik
- ☐ Styring av dokumenter

System for de enkelte funksjoner (SØK, PRO, KPR, SAM, UTF, KUT)

- ☐ Foretaket bruker system som ivaretar GOF § 8

System for kontroll

- ☒ Planlegging, gjennomføring, dokumentasjon, overvåking og rapportering av kontroll innenfor godkjenningsområdet, enten som egenkontroll eller uavhengig kontroll
- ☐ Regelmessig gjennomgang av kontrollsyste

Referanseprosjekt

Har det tidligere vært innsendt oversikt over referanseprosjekter? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, oppgi kun evt. nye referanseprosjekter.

Nedenfor regnes opp noen referanseprosjekter som dokumentasjon for foretakets praksis

Beskrivelse av ansvarsområder eller godkjenningsområder	Referanseprosjekt (adresse)	Faglig leder (navn)
Medeier i firmaet Berg &		
Feragen AS i Namdalseid.		
Firmaet har sentral godkjenning.		

Søknaden gjelder

Godkjenning av kompetansen som dekker foretakets ansvarsområde beskrevet i søknad om ansvarsrett av dato

Unikt utfylt erklæring kan medføre:

- tap av lokal godkjenning (jf. forskriften § 20)
- tap av sentral godkjenning (jf. forskriften § 27)

Meddelelse av uriktige opplysninger ovenfor offentlige myndigheter – inklusive opplysninger som gir et uriktig inntrykk av faktum – og medvirker til dette, vil kunne rammes av straffeloven § 166.

Erklæring og underskrift

Vi bekrefter at alle opplysninger i denne søknaden er korrekte.

Foretakets navn Tom Are Berg	Underskrift 
Sted Namdalseid	Dato 06.04.02

Nabovarsel for tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl)

VERRAN FORMANNSKAP
- 6 MAI 2002

Kommunens seksnr.

Til Verran Kommune			
som eier/fester av:			
Gnr. 9	Bnr. 29	Festlenr.	Seksjonsnr.
Eiendommens adresse Beten Ressem 12			

Tiltak på eiendommen:			
Gnr. 9	Bnr. 29	Festlenr.	Seksjonsnr.
Adresse Beten Ressem 12			
Postnr. 7790		Poststed Malm	
Eier/fester Hege og Terje D. Olsen			

De varsles herved om at følgende søknad/melding er sendt til kommunen:

- ☒ Tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven, pbl § 93.
- ☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven – driftsbygning i landbruket, pbl § 81.
- ☐ Melding om tiltak etter plan- og bygningsloven – mindre byggearbeid på boligeiendom, pbl § 86a.
Nabo eller gjenboer som har innvendinger mot tiltaket, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad. Slikt krav må være kommet fram til kommunen innen 2 uker etter at dette varsel er sendt.

Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende	☒ Tilbygg, påbygg, underbygg	☐ Anlegg	☐ Vei
		☐ Parkeringsplass	☐ Vesentlige terrenginngrep		
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon	☐ Våtrom
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift		
	Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg	
	Bygningstekniske installasjoner *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon	
	Endring av boligenheter	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning		
	Innhengning, skilt	☐ Innhengning	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.		
	Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning	
	Annet	- beskriv			
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelstinnhaver underskriver som tiltakshaver					
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig	☐ Annet, beskriv			
	☒ Garasje				
Størrelse ny bebyggelse	Gesimshøyde 2.5m	Menehøyde 5.6m	Bruksareal 49.8	m ²	
	☐ Søknad om dispensasjon – pbl § 7 og/eller § 88				
Angi nærmere hvilken regel/plan det søkes dispensasjon fra					

Fyller ut ved søknad om deling eller bortfeste	☐ Søknad om delingstillatelse – pbl § 93, 1. ledd h)	☐ Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendom (mer enn 10 år) – pbl § 93, 1. ledd h)
	Eiendommen skal benyttes til – beskriv	

Søknaden/meldingen kan sees på kommunens kontor på adresse:

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

Sted Dato Underskrift (tiltakshaver eller ansvarlig søker)

Varndalsid 2/4-02

Tommy Amundsen

Kvittering for nabovarsel				Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending eller overleveres personlig mot kvittering. Ved personlig overlevering vil avkryssing gjelde som bekreftelse på at varselet er mottatt, og: 1. Man beholder retten til å komme med innsigelser i inntil 2 uker etter at varselet er overlevert. 2. Man frasier seg aktivt retten til å komme med innsigelser til tiltaket før vedtak er fattet.			
Eiendom/byggested				Adresse			
Bnr.	Bnr.	Festlenr.	Seksjonsnr.	Eiendoms/leiesers navn			
9	29			Frank Arne Årbogen			
Nabo/gjenboereieendom				Nabo/gjenboereieendoms eiers/leiers navn			
Bnr.	Bnr.	Festlenr.	Seksjonsnr.	Eiers/leiers navn			
				Frank Arne Årbogen			
Adresse				Adresse			
				51502 Frank Arne Årbogen			
Postnr.				Postnr.		Poststedets reg. nr.	
				7790		Malm	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato		Sign.	
Varsel er mottatt				24/02		Frank Arne Årbogen	
Varsel er mottatt				X			
Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b							
Eiendom/byggested				Adresse			
Bnr.	Bnr.	Festlenr.	Seksjonsnr.	Eiendoms/leiesers navn			
				Bernt Aune			
Nabo/gjenboereieendom				Nabo/gjenboereieendoms eiers/leiers navn			
Bnr.	Bnr.	Festlenr.	Seksjonsnr.	Eiers/leiers navn			
				Bernt Aune			
Adresse				Adresse			
Postnr.				Postnr.		Poststedets reg. nr.	
				7790		Malm	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato		Sign.	
Varsel er mottatt				24/02		Bernt Aune	
Varsel er mottatt				X			
Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b							
Eiendom/byggested				Adresse			
Bnr.	Bnr.	Festlenr.	Seksjonsnr.	Eiendoms/leiesers navn			
				Martin Mule			
Nabo/gjenboereieendom				Nabo/gjenboereieendoms eiers/leiers navn			
Bnr.	Bnr.	Festlenr.	Seksjonsnr.	Eiers/leiers navn			
				Martin Mule			
Adresse				Adresse			
Postnr.				Postnr.		Poststedets reg. nr.	
				7790		Malm	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato		Sign.	
Varsel er mottatt				22/4 202		Martin Mule	
Varsel er mottatt				X			
Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b							
Eiendom/byggested				Adresse			
Bnr.	Bnr.	Festlenr.	Seksjonsnr.	Eiendoms/leiesers navn			
				Borgny Skog			
Nabo/gjenboereieendom				Nabo/gjenboereieendoms eiers/leiers navn			
Bnr.	Bnr.	Festlenr.	Seksjonsnr.	Eiers/leiers navn			
				Borgny Skog			
Adresse				Adresse			
Postnr.				Postnr.		Poststedets reg. nr.	
				7790		Malm	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato		Sign.	
Varsel er mottatt				22/14-2009		Borgny Skog	
Varsel er mottatt				X			
Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b							
Eiendom/byggested				Adresse			
Bnr.	Bnr.	Festlenr.	Seksjonsnr.	Eiendoms/leiesers navn			
Nabo/gjenboereieendom				Nabo/gjenboereieendoms eiers/leiers navn			
Bnr.	Bnr.	Festlenr.	Seksjonsnr.	Eiers/leiers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.				Postnr.		Poststedets reg. nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato		Sign.	
Varsel er mottatt							
Varsel er mottatt				2			
Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b							
Eiendom/byggested				Adresse			
Bnr.	Bnr.	Festlenr.	Seksjonsnr.	Eiendoms/leiesers navn			
Nabo/gjenboereieendom				Nabo/gjenboereieendoms eiers/leiers navn			
Bnr.	Bnr.	Festlenr.	Seksjonsnr.	Eiers/leiers navn			
Adresse				Adresse			
Postnr.				Postnr.		Poststedets reg. nr.	
Personlig kvittering for mottatt varsel				Dato		Sign.	
Varsel er mottatt							
Varsel er mottatt				2			
Varsel er mottatt. Jeg samtykker i tiltaket etter pbl § 95 b							

Det er dags dato innlevert rekommandert sending til ovennevnte adressater.

Samlet antall sendinger: _____ Sign.



VERRAN KOMMUNE
Plan og utvikling



Vår saksbehandler
Ketil Lysheim tlf. 98 25 34 29

Vår dato
17.09.04

Ark. nr. 9/29
Jnr. 31/02
Ref. F 73Bi/04

Terje D. Olsen
Esten Ressems v. 12

7790 MALM

**MELDING OM NYBYGG GARASJE ETTER PBL. § 86a PÅ EIENDOMMEN
GNR. 9 BNR. 29.**

Under henvisning til Deres melding av 06.04.2002 er det fattet følgende vedtak:

Kommunen har ingen merknader til det planlagte tiltak.

Vi ønsker likevel å minne om følgende:

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

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

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

Med hilsen
VERRAN KOMMUNE

Ketil Lysheim
avd. ing. bygg

Postadresse
7790 MALM

Telefon
93 01 72 40
Telefaks
74 15 70 33

Konto for skatt
7855.05.17247

Bankgiro
4410.06.02927
Organisasjonsnummer
964 981 981



VERRAN KOMMUNE
Rådmannen

Verran

Kopi

MELDING OM AVGIFT FOR BYGGE- OG DELINGSSAKER

Sak:	F738i/04 - Nybygg garasje 9/29		
Avgifts- pliktig:	Terje D. Olsen Ester Ressem v. 12 7790 MALM		
Pkt. 2	Nybygg bolig		kr.
	tillegg for leilighet over 1		kr.
	tillegg for hybelleilighet		kr.
Pkt. 3	Annen type bygg		
	-bebygd areal	m ² a kr.	kr.
	-tillegg for areal på annet plan (reduert)	m ² a kr.	kr.
Pkt. 4	Driftsbygninger i landbruket etter § 81, bruttoareal hovedplan	m ² a kr.	kr.
Pkt. 5	For andre byggesaker jfr. PBL § 81, 84, 85, 86a og 107 samt div. etter §93	kr.	690,-
Pkt. 6	Godkjenning av foretak, sentral godkjenning		kr.
	Godkjenning av faglig leder og en funksjon 1.gang		kr.
	Formyng av lokal godkjenning uten endring		kr.
	Tillegg pr. faglig leder		kr.
	Tillegg for hver funksjon		kr.
Pkt. 7	For behandling av delingssøknader jfr. PBL §63		
	- selvstendig bruksenhet		kr.
	- tilleggsareal		kr.
Pkt. 8	For kontroll med arbeid som ikke kommer til utførelse		kr.

VERRAN KOMMUNE

Malm, den 17.09.04

Ketil Lysheim

Ketil Lysheim

Saksbehandler

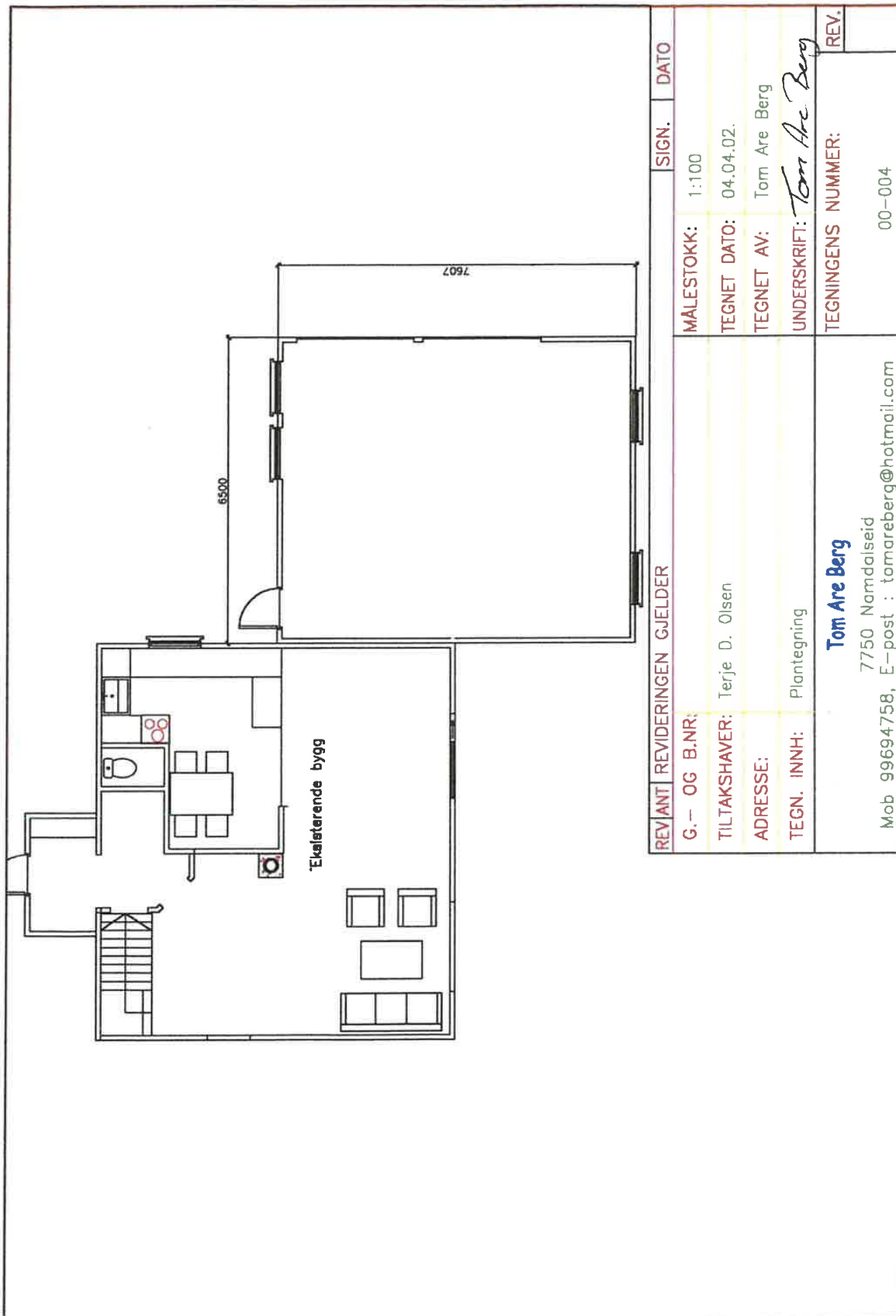
Kopi til : Kommunekassen

Postadresse
7790 MALM
epostadresse:
ketil.lysheim@verran.kommune.no

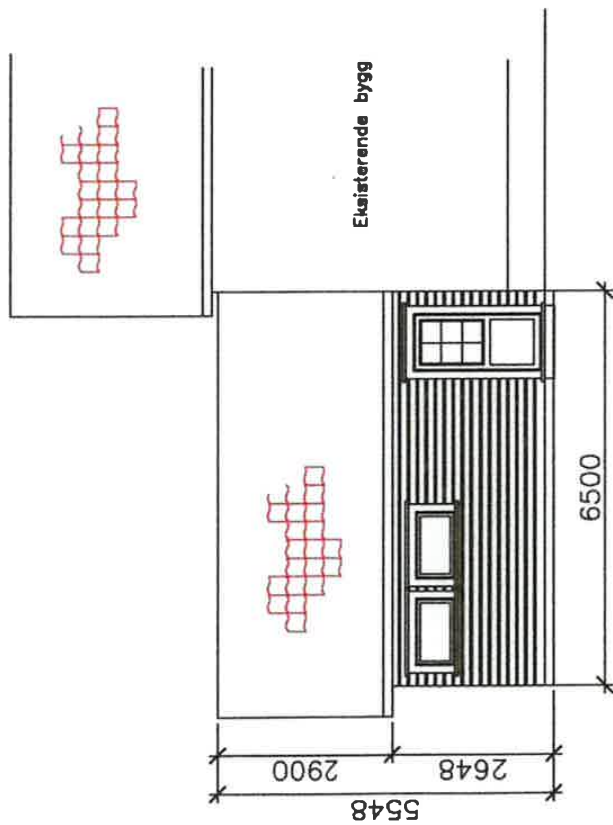
Telefon
982 53429
Telefaks
741 57030

Bankkonto:
4410.06.02927

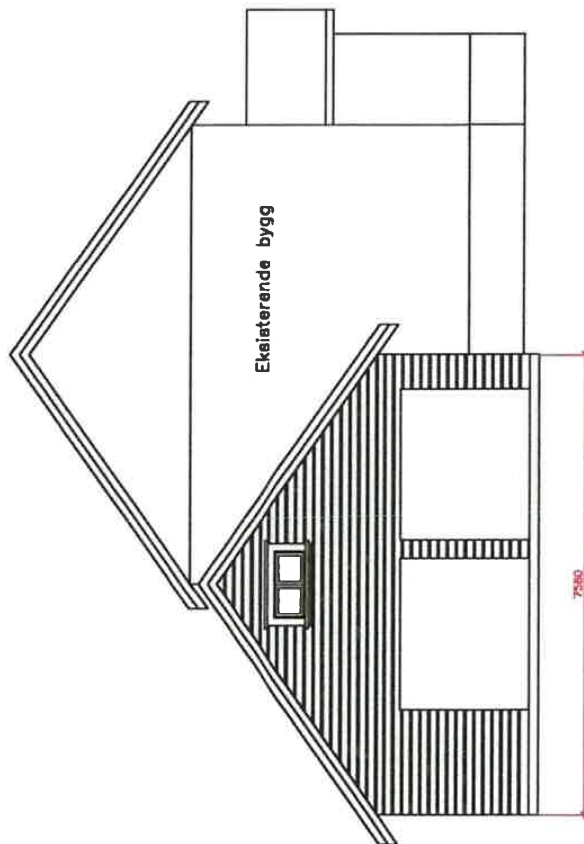
Konto for skatt:
7855.05.17247
Organisasjonsnr.
962 981 001



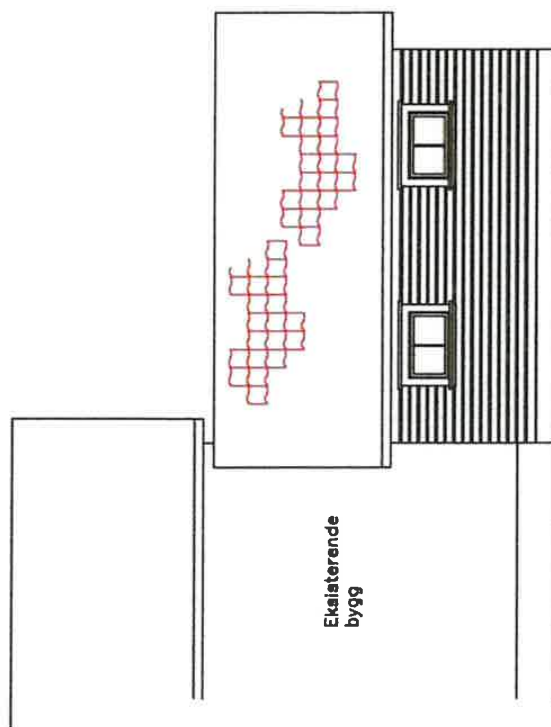
REV/ANT	REVIDERINGEN	GJELDER	SIGN.	DATO
G. - OG B.NR:			MALESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:	Terje D. Olsen		TEGNET DATO:	04.04.02.
ADRESSE:			TEGNET AV:	Tom Are Berg
TEGN. INNH:	Plantegning		UNDERSKRIFT:	Tom Are Berg
Tom Are Berg 7750 Namdalseid Mob 99694758, E-post : tomareberg@hotmail.com			TEGNINGENS NUMMER:	00-004
			REV.	



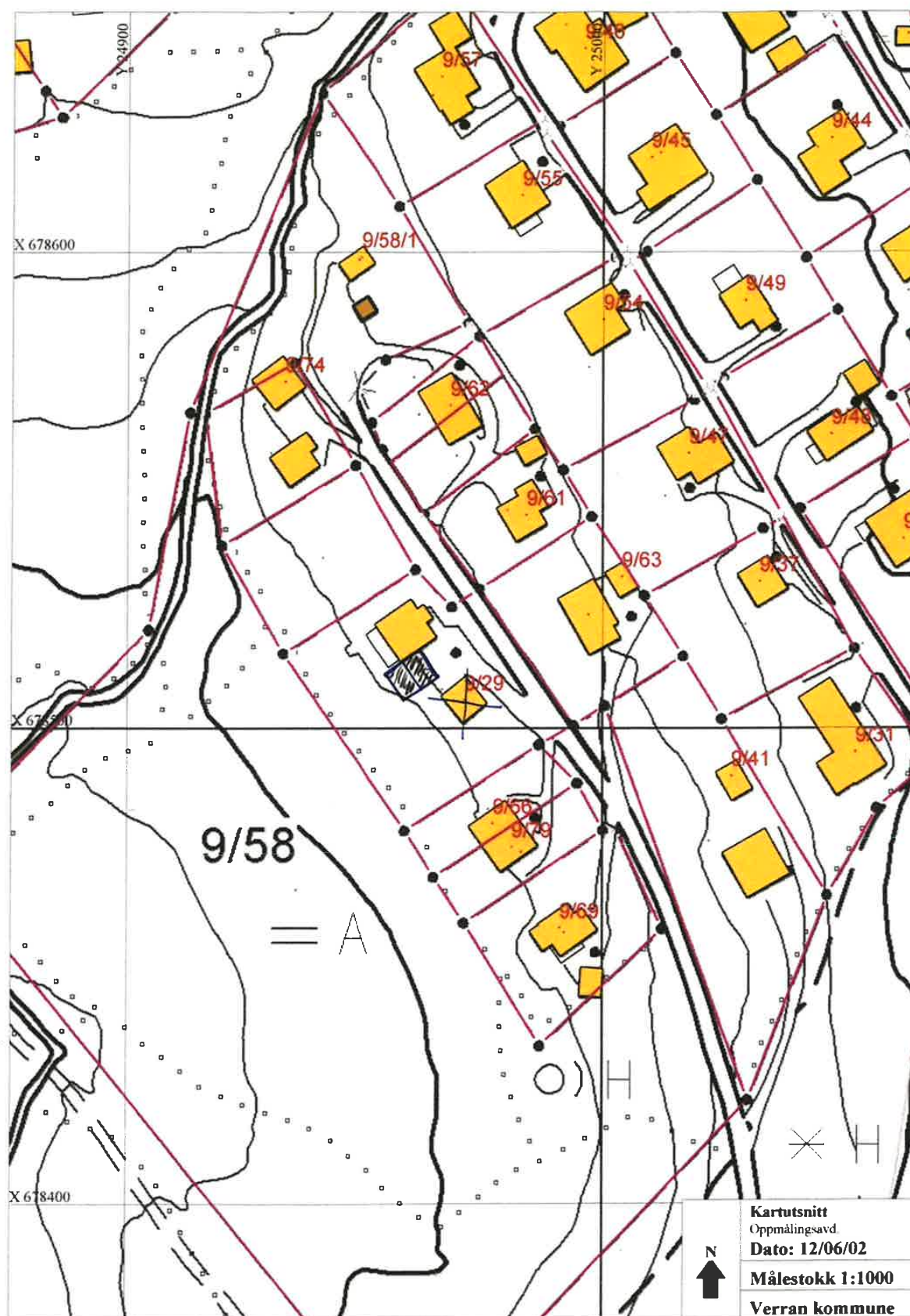
REV/ANT	REVIDERINGEN	GJELDER	SIGN.	DATO
G. - OG B.NR:			MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:	Terje D. Olsen		TEGNET DATO:	04.04.02.
ADRESSE:			TEGNET AV:	Tom Are Berg
TEGN. INNH:	Fasade		UNDERSKRIFT:	Tom Are Berg
Tom Are Breg 7750 Namdalseid Mob.99694758, E-post : tomareberg@hotmail.com			TEGNINGENS NUMMER:	00-003
			REV.	



REV/ANT	REVIDERINGEN	GJELDER	SIGN.	DATO
G.-	OG B.NR:		MÅLESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:	Terje D. Olsen		TEGNET DATO:	04.04.02.
ADRESSE:			TEGNET AV:	Tom Are Berg
TEGN. INNH:	Fasade		UNDERSKRIFT:	Tom Are Berg
Tom Are Berg 7750 Namdalseid Mob.99694758, E-post : tomareberg@hotmail.com			TEGNINGENS NUMMER:	00-002
			REV.	



REVJANT	REVIDERINGEN	GJELDER	SIGN.	DATO
G. -	OG B.NR:		MALESTOKK:	1:100
TILTAKSHAVER:	Terje D. Olsen		TEGNET DATO:	04.04.02
ADRESSE:			TEGNET AV:	Tom Are Berg
TEGN. INNH:	Fosade		UNDERSKRIFT:	<i>Tom Are Berg</i>
Tom Are Berg 7750 Namdalseid mob.99694758, E-post : tomareberg@hotmail.com			TEGNINGENS	NUMBER:
				00-001



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	VESTLI	Beregnet areal	1809.9
Etablert dato	30.10.1943	Historisk oppgitt areal	1811
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.15	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: <input type="text"/> |
| ☐ Har fester | ☐ Jordskifte er krevd | ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav | Frist retting: <input type="text"/> |

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	709/29
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.11.2019 03.11.2019	17/1451 L33	Tinglyst 03.11.2019	709/58 (-12688.8), 709/216 (12688.6) 708/1, 708/6, 709/4, 709/29, 709/66, 709/69, 709/74
Omnummerering Omnummerering	01.01.2018 01.01.2018		Tinglyst 02.01.2018	709/29
Skylddeling Skylddeling	03.12.1969			1724-9/91 (100000), 709/29 (-100000)
Skylddeling Skylddeling	02.02.1956			709/29, 709/63
Skylddeling Skylddeling	01.03.1955			709/29, 709/58
Skylddeling Skylddeling	14.02.1953			709/29, 709/41
Skylddeling Skylddeling	30.10.1943			709/1, 709/29

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7108862	608678.61	0	Ja	1809.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLSEN TERJE DROGSETH F120573*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Esten Ressems veg 12 7790 7790 MALM	Bosatt (B)
OLSEN HEGE ANITA ÅRBOGEN F210573*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Esten Ressems veg 12 7790 7790 MALM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Esten Ressems veg 12

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7790 MALM	Kirkesogn	09150801 Verran
----------	-----------	-----------	-----------------

Grunnkrets	810 Tverås	Tettsted	
Valgkrets	11 Malm		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186154460		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	186154460	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	17.10.2004
3	186154452		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Bygning revet/brent (BR)	

1: Bygning 186154460: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	190
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	190
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	Esten Ressems veg 12	H0101	709/29	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	98	0	98	0	0	0
K01	0	42	0	42	0	0	0

2: Bygningsendring 186154460-1: Tilbygg, Tatt i bruk 17.10.2004

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	48
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	48
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei

Oppvarmingstyper		Antall boenheter	
------------------	--	------------------	--

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	17.09.2004	17.09.2004
Igangsettingstillatelse	17.09.2004	17.09.2004
Tatt i bruk	17.10.2004	17.09.2004

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	709/29	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	48	0	48	0	0	0

3: Bygning 186154452: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Bygning revet/brent

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk	17.09.2004	17.09.2004
Bygning revet/brent		22.06.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	709/29	-	-	-	-	-



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 709

Bnr: 29

Adresse: Esten Ressems Veg 12

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 494,24	Basert på siste års forbruk	119 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	3 424,82	Basert på siste års forbruk	119 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
SUM eks. mva.	Kr.	8 907,06		
15% mva.	Kr.	1 336,06	Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.	
SUM inkl. mva.		10 243,12		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	2 980,00		
SUM eks. mva.	Kr.	2 980,00		
25% mva.	Kr.	745,00		
SUM inkl. mva.		3 725,00		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	3 644,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år		Kr.	17 612,12	
Vannmålerstand pr 01.01.2025:		3955 m3		
Totalt utfakt. forskudd 2025:		99 m3		



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 709/29/0/0

Adresse: Esten Ressems Veg 12

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



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 05.11.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 8816371
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 709
Bruksnr: 29
Adresse: Esten Ressems veg 12, 7790 Malm

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	05.06.23	Feiehyppighet:	Kategori 2, lav sotedannelse
Siste tilsyn:	05.11.25	Neste tilsyn:	2030

Ildsted som er registrert på skorsteinen: Jøtul Petit på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 460.-.

Avvik som er registrert:

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Teglskorsteinen er innkledd på 1 side med stric på loftet En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll på alle fire sider i alle etasjer, og ha en avstand på minst 10 cm til brennbart materiale. Skorsteiner som har mangelfull avstand til brennbart materiale, kan ved en sotbrann gi brannspredning til bygningsdel.

Anmerkninger som er registrert:

1. Skumsløkkeren er fra 2016 og mangler 5 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 § 7, krever ett godkjent sløkkemiddel i hver boenhet.

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.

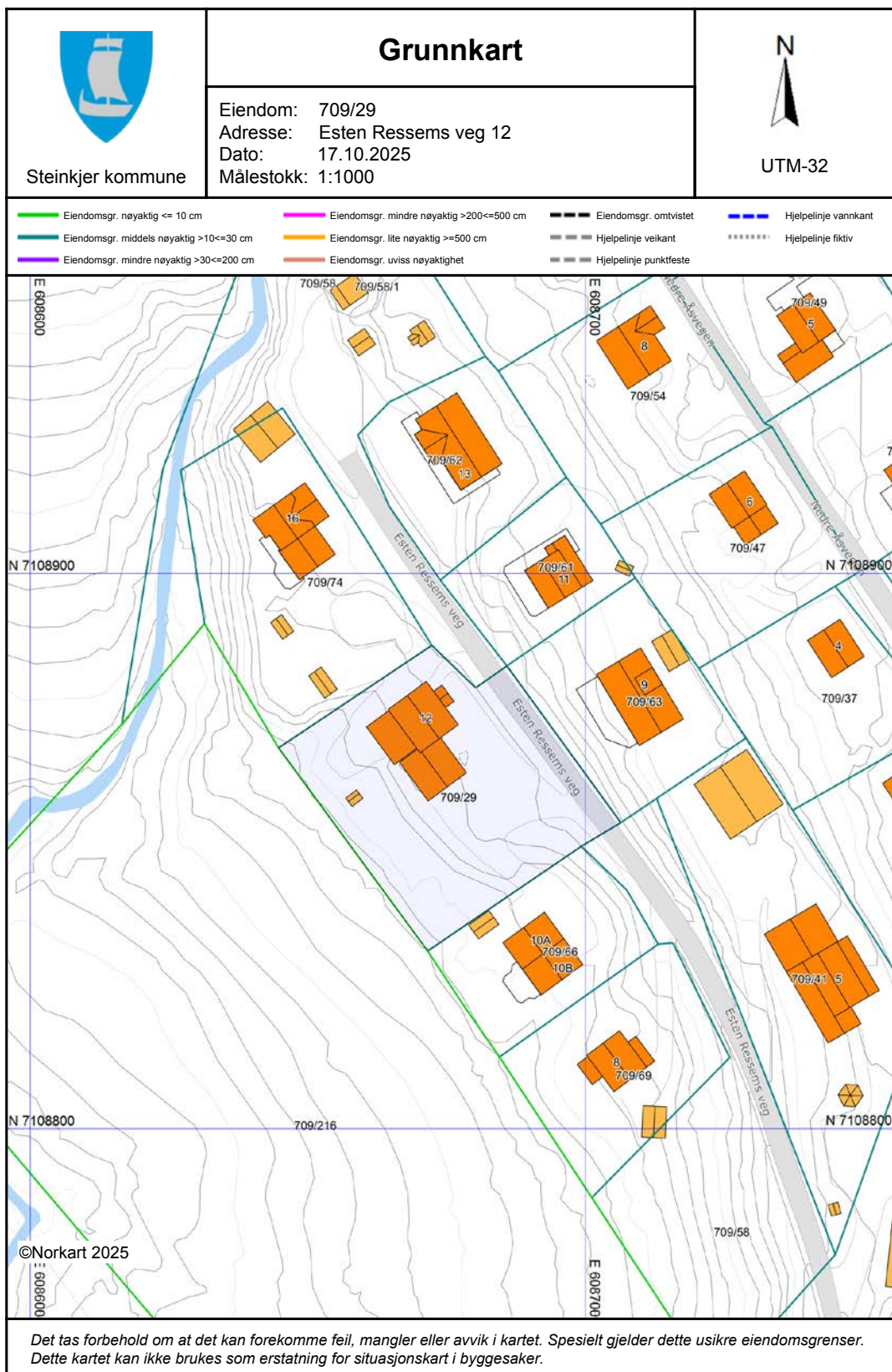
Vennlig hilsen Brannvesenet Midt IKS

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	709	Bruksnr:	29	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Esten Ressems veg 12, 7790 MALM						
Dato:	20.10.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☒	☐
I tilfelle ja, hvilke?	DLE 137280	
Dato for siste kontroll av anlegget:	26.05.2021	
Merknader:		





Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 17.10.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	709	Bruksnr.	29	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Esten Ressems veg 12, 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

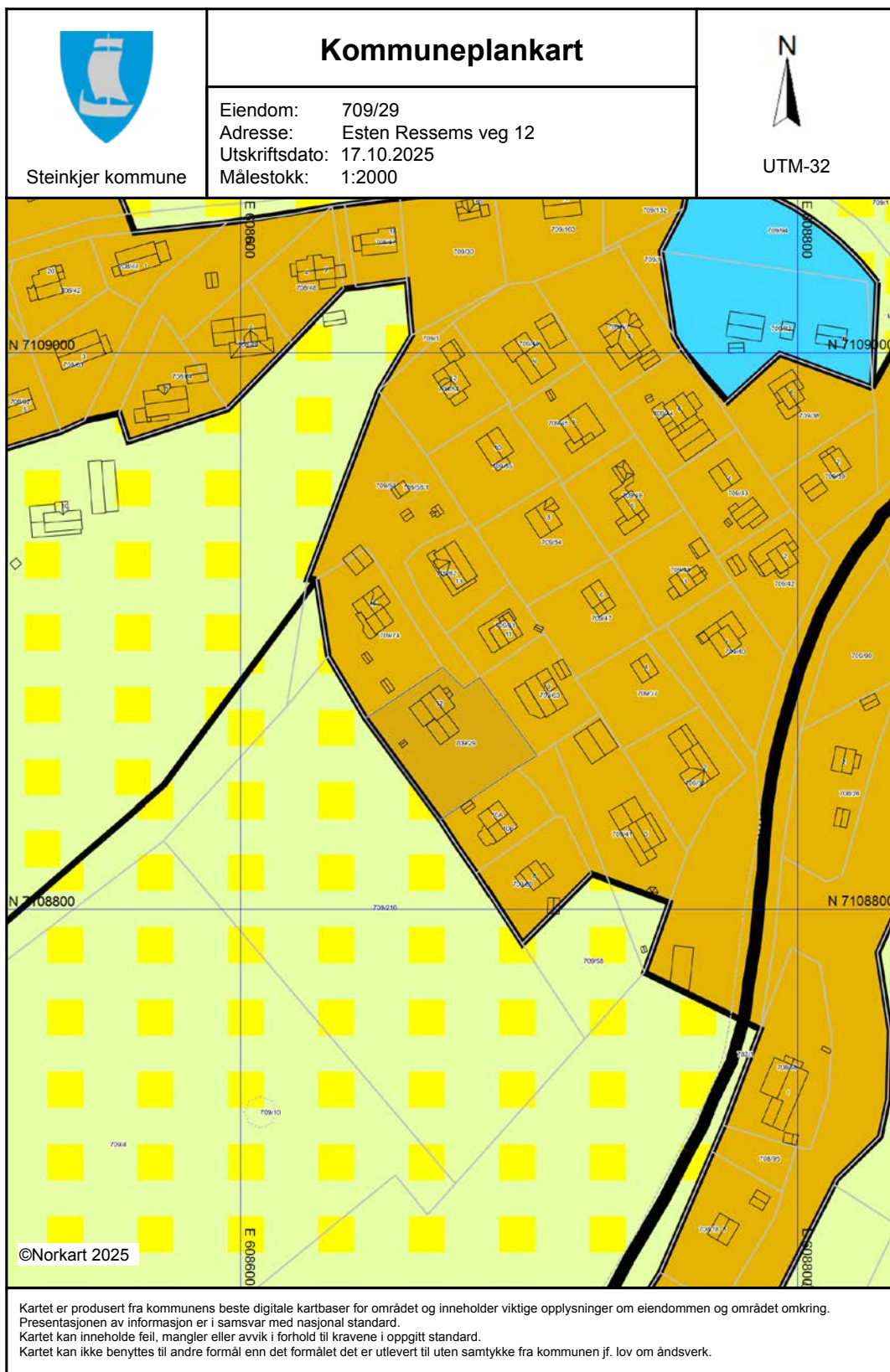
Plantyper uten treff

- ☐ 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 1 810 m ² Arealbruk Bygeområde, Nåværende



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

-  Byggeområder - næværende
-  LNF-område
-  LNF-område med spredt boligbebyggelse - n
-  Idrettsområde - næværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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

Skjema nr. 67 a.
Statens Vegvesen

Private avkjørsler fra riksvegene.

Dagboksnr. 2647, dbf. 2/10-1952
Inderøy Sørenskriverembete

ERKLÆRING

Undertegnede Magne Bratberg eier av eiendommen

Vestli, gnr. 28 bnr. 9 i Mån

herred, som har fått tillatelse av vegvesenet til å legge privat avkjørsel fra riksveg nr. 682 vedtar for meg selv og seinere eiere av eiendommen nedennevnte vilkår, som er fastsatt ved rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16. mars 1935:

1. Avkjørselen må ikke legges høyere enn vegkanten og skal være horisontal 1,5 m fra vegkanten der den fører over grøft i skjæring og 0,5 m fra vegkant (planeringskant) der det er fylling. Ligger avkjørselsvegen i fall mot den offentlige veg, må den bygges og vedlikeholdes slik at det ikke siger overvann eller søle inn på den offentlige veg.
2. Før avkjørselen over den offentlige vegs grøft, må det under avkjørselen bygges solid stikkrenne av stein, sementrør eller plankebru på murede vanger. Stikkrenner må ha tilstrekkelig stort løp og for øvrig være utført slik at grøften ikke skades og grøftevannet får fritt avløp.
3. Avkjørselsveger og til disse hørende stikkrenner skal, hva enten de er bygd for vegvesenets regning eller kostet av grunneieren selv, vedlikeholdes av den som bruker avkjørselen.
4. Mulig ulempe for avkjørslen ved vegvesenets vedlikeholds- eller utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
5. Forsåvidt det ved avkjørselsveger eller deres stikkrenner oppstår mangler som ikke rettes innen en fastsatt frist, har vegtilsynsmannen rett til å la avkjørslen avbryte eller manglene istandsette for vedkommendes regning.
6. Eieren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med avkjørselen som vegvesenet måtte finne det nødvendig å påby.
7. I forbindelse med avkjørselen må det ikke uten vegvesenets tillatelse bygges garasjer o.l. således at kjøretøyer ved rygging ut fra garasjen må rygge helt ut på riksvegen.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på hans kostnad som hefte på vedkommende eiendom.
9. Arbeidet må ikke settes i gang før tinglyst erklæring foreligger, når dette kreves av vegvesenet.

Månen den 27/9.1952
Magne Bratberg Emas & Pessen

Til vitterlighet:

Kfr. X



542 Tingl. gj. part
Vegsjefen i Nord-Trøndelag, fylke.

Steinkjer, den 29. august 1952.

1236/52.

HB/BU.

Herrer Einar Ressem og Magne Bratberg,

Malm

Etter Deres søknad av 4. juni 1952 gir en herved tillatelse
til å legge avkjørsel fra riksveg 682

ved ca. km. 161 i Ressemia i Malm herred.

Tillatelsen er gitt på omstående generelle og følgende spesielle betingelser:

Den gamle veg som tidligere er brukt som avkjørsel
skal nedlegges

Vegvesenets arbeidsanvisninger må etterkommes.

Før arbeidet settes i gang, må omstående erklæringskjema — utfyllt, datert og
undertegnet av den som forplikter eiendommen — være innlevert til

lensmannen i Beitstad,

som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Joh. Anderssen. (sign).

Sendes herr vegtilsynsmannen i Beitstad,
for videre ekspedisjon til søkeren. og retur hit i tinglyst stand.
De bes påse at de stilte betingelser blir fulgt.

Joh. Anderssen. (sign).

Rett avskrift:

J. A. S. m.

**Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹**

Innsenders navn (rekipient): <i>Anne Mette Årbøgen Dahle</i>	P  Doknr.: 1419249 Tinglyst: 19.11.2025 STATENS KARTVERK
Adresse: <i>Esten Ressems V 10</i>	
Postnummer: <i>7790</i> Poststed: <i>MALM</i>	
Fødselsnr./Org.nr.: <i>020882</i> [redacted] Ref.nr.	

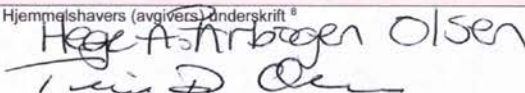
1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer)
<i>Hege Anita Årbøgen Olsen</i>	<i>210573</i> [redacted]
<i>Terje Drogseth Olsen</i>	<i>120573</i> [redacted]

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
<i>5006</i>	<i>Steinkjer Kommune</i>	<i>709</i>	<i>29</i>		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	<i>5006</i>	<i>Steinkjer Kommune</i>	<i>709</i>	<i>66</i>		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato <i>12/11-25</i>	Hjemmelshavers underskrift ⁵ <i>Hege A. Årbøgen Olsen</i> <i>Terje D. Olsen</i>
-------------------------	--

Statens kartverk – veiledende skjema (Bokmål) Erklæring om rettighet i fast eiendom Side 1 av 2

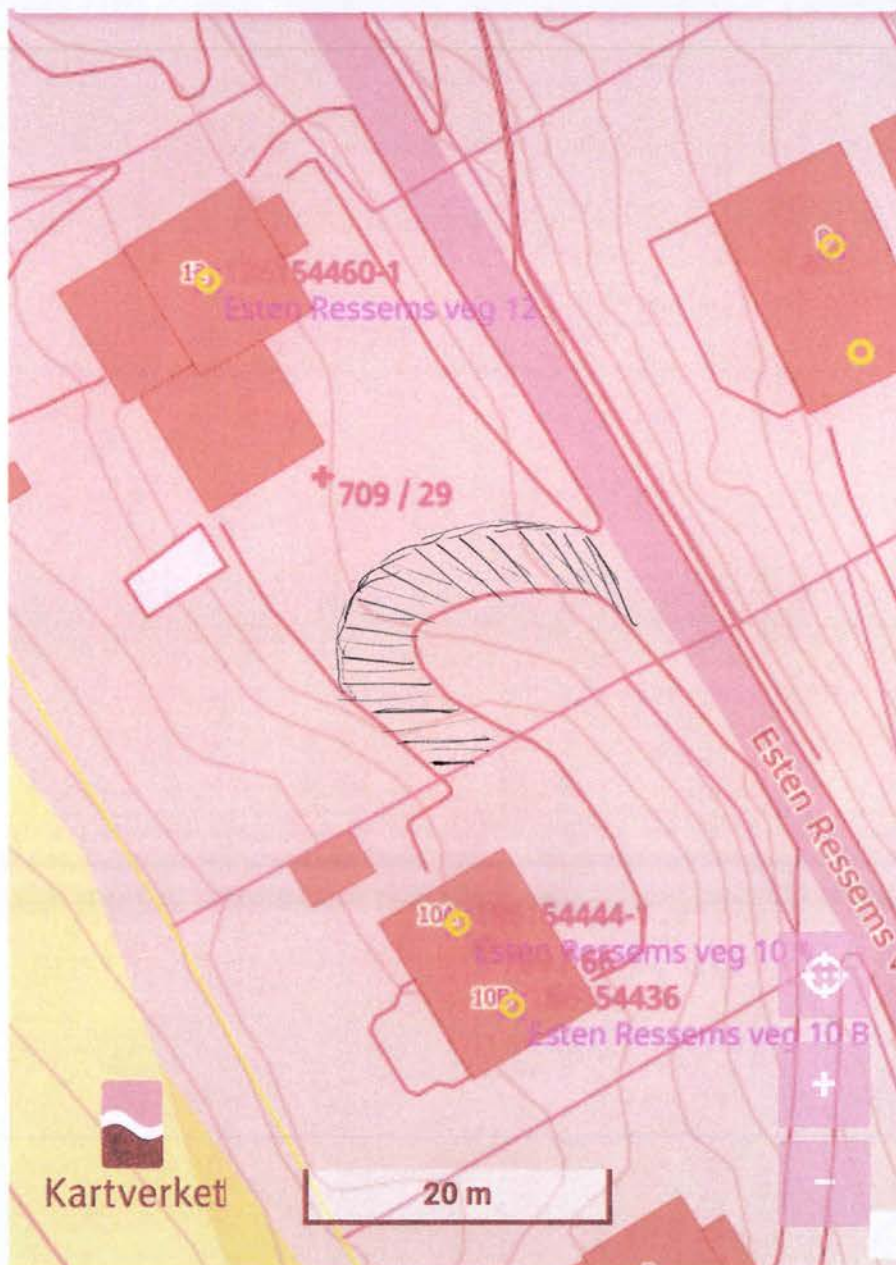
4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
Veirett som gjelder for adkomst med bil, Traktor, Snørydding, Vedlikehold samt nødvendig ferdsel til og fra eiendom. Rettighetshaver plikter til å foreta naturlige Vedlikehold. Felles del av veien fordeles likt.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. ☒ Ja ☐ Nei	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter Sted og dato Malm 12/11-25 Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸ 	

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom, kan den tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Vedlegg.

Erklæring om
rettighet i fast
eiendom til
709 66 fra
709 29
Kommune nr.
5006



MAHM 12.11.25
Hege A. Arbøgen Olsen
Turi D. Olsen



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

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

Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

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



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: Esten Ressems veg 12
7790 MALM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Anders Borgsø

Telefon: 928 92 938
E-post: anders.borgso@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre