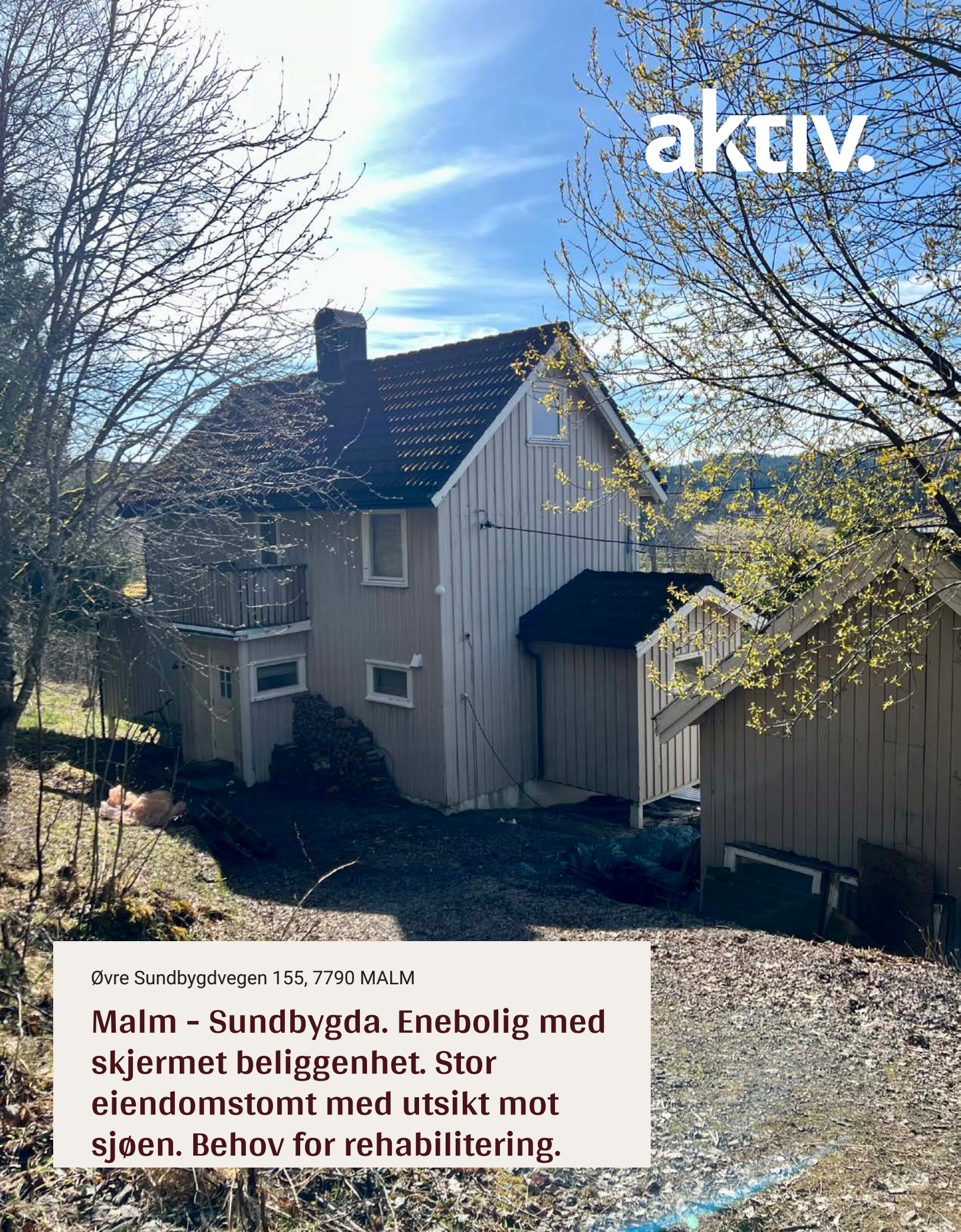




aktiv.

Øvre Sundbygdvegen 155, 7790 MALM

Malm - Sundbygda. Enebolig med skjermet beliggenhet. Stor eiendomstomt med utsikt mot sjøen. Behov for rehabilitering.



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 590 000,-
Omkostn.: Kr 16 100,-
Total ink omk.: Kr 606 100,-
Selger: Trøndelag Tingrett;

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1929
P-rom/BRA: 103/122 m²
Tomtstr.: 1735.5 m²
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 711, bnr. 3

Oppdragsnr.: 1708230003

Malm - Sundbygda. Enebolig med skjermet beliggenhet.

Enebolig er oppført i 2 etasjer, med underliggende kjeller og overliggende uinnredet kaldloft. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer og grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Boligen ble tilbygd mot vest og mot øst i 1978-1979.

Både boligen, uthuset og garasjen bærer preg av manglende vedlikehold og har betydelige behov for rehabiliteringer.

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Bilder	18
Tilstandsrapport	28
Energiattest	58
Matrikkelrapport	65
Feie- og tilsynsrapport	69
El-tilsyn	71
Kommunale avgifter	72
Tinglyst erklæring	74
Planopplysninger	75
Grunnkart	78
Dokumenter fra kommunen	79
Informasjon om tvangssalg	105
Nabolagsprofil	108
Andre vedlegg	110
Budskjema	120

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 122kvm

P-rom 103kvm

BTA 111

Arealbeskrivelse

Enebolig

Bruksareal

1. etasje: 61 kvm

2. etasje: 42 kvm

3. etasje: 19 kvm

Primærrom

1. etasje: 61 kvm Vindfang, gang, bad, vaskerom, kjøkken og stue.

2. etasje: 42 kvm Trapperom, loftstue, gang og 2 soverom

3. etasje: 0 kvm Uinnredet loft.

Sekundærrom

Kjeller: 0 kvm Arealene i kjeller er ikke måleverdig pga for lav takhøyde.

1. etasje: 0 kvm

2. etasje: 0 kvm

3. etasje: 19 kvm Uinnredet loft. Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1735.5 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1735 kvm ifølge matrikkelrapport fra kommunen. Eiendommen ble fradelt i 1930 ved skylddelingsforretning og arealet og eiendomsgrensene kan derfor være noe usikre. Kjøpers risiko og ansvar.

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

Skjermet beliggenhet med utsikt mot Malm/Beitstadsundet. Kort veg til dagligvarebutikk, post og bensinstasjon. Ca. 20 minutters kjøring fra Steinkjer sentrum.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebbyggelsen

Både boligen, uthuset og garasjen bærer preg av manglende vedlikehold og har betydelige behov for rehabiliteringer. Store deler av garasjen står på annen manns grunn. I sakspapirene fra kommunen har datidens nabo samtykket til oppføring av garasje på naboens grunn og dette er lagt til grunn i søknaden. Forholdet er ikke tinglyst og det vites ikke om dette er fortsatt gjeldende. Kjøpers risiko og ansvar.

Barnehage/Skole/Fritid

Malmen barnehage (1-5 år)

Skolekrets

Malm skole (1-10 klasse)
Steinkjer VGS

Bygningssakkyndig

Norconsult AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig er oppført i 2 etasjer, med underliggende kjeller og overliggende uinnredet kaldloft. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer og grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekktet med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Boligen ble tilbygd mot vest og mot øst i 1978-1979. På grunn av at mye løsøre og

eiendeler lå rundt på gulv osv. har det vært vanskelig å kunne gjøre en fullgod undersøkelse av hele boligen. Både boligen, uthuset og garasjen bærer preg av manglende vedlikehold og har betydelige behov for rehabiliteringer

Verditakst

Kr 870 000

Sammendrag selgers egenerklæring

Selgers egenoppgave er ikke utfylt, da dette er et tvangssalg.

Innhold

Enebolig:

Kjeller: Lagerplass. Ikke måleverdi grunnet lav takhøyde.

1. etasje: Vindfang, gang, bad, vaskerom, kjøkken og stue.

2. etasje: Trapperom, loftstue, gang og 2 soverom.

Loft: Uinnredet loft.

Standard

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:

- Grunnmur og fundament: Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Det registreres skjevheter i søylepunkt.

- Rom under terreng: Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

- Balkong, terrasse, platting 2. etasje: Rekkverket har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Balkongen er tekket med sinkplater. Det var delvis snø/is på tekkingen, så eventuelle skader kan være uoppdaget.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

- Yttervegger: Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader. Det registreres stedvis sprekker i kledningen. Vegg på tilbygg mot sørøst har synlig helning. Det registreres stedvis råteskader i trekledning. Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader. Kledningen er stedvis værslitt. Det er ikke etablert lufting bak den nye kledningen. Det mangler stedvis musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

- Loft: Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold. Det registreres spor etter mus. Tiltent luftespalte ved raft er redusert. Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke

vanlig på oppføringstidspunktet.

- Renner og nedløp: Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.
- Taktekking: Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.
- Ildsted/Skorstein: Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken. Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.
- Kjøkken: Kjøkkeninnredningen har skader.
- Trapp til 2. etasje: Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
- Avløpsrør: Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Det bør undersøkes om staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.
Det er ikke registrert lufting over tak. Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
- Vannledninger: Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.
Stoppekran er plassert i kjeller.

Forhold som har fått TG3:

- Drenering: Det er ikke etablert grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er fall inn mot grunnmur. Taknedløp er stedvis avsluttet over bakken. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn.
Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.
- Kryp kjeller: Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft. Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.
- Balkong, terrasse, platting 1 etg: Konstruksjonen er skjev og bærer preg av underdimensjonering. Det registreres skjevheter i søyler, drager og fundament. Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det er ikke etablert rekkverk.
- Vinduer og dører: Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte. Det registreres knust innerglass på et kjellervindu.
Kittfalser (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Det registreres råteskader i karmer på de eldste vinduene.
- Utstyr på tak: Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere. Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.
Det er krav til stige for adkomst for feier.
- Etasjeskille og gulv på grunn: Etasjeskille har store skjevheter. Det registreres feil/ikke fullgod utførelse på stubbeloft. Det er registreres også et fuktområde på stubbeloft under vaskerom. Det registreres stedvis knirk. Det ble stedvis registrert knirk og

retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

- Trapp til loft: Det er ikke etablert rekkverk i trappen. Det mangler håndløper på veggen.
- Elektrisk: Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinntak eller er tettet med masse beregnet for formålet.
- Varmtvannsbereder: Bereder er plassert i rom uten sluk. Støpsel er brunnsvidd pga varmgang. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
- Vaskerom: Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommets gulv og underliggende stubbeloft. Hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.
- Bad: Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik. Det er store malingsavskallinger i himling, brune områder over reflektorovn pga varme. Malingsavskalling på gulvbelegg samt utette rørgjennomføringer i gulv. Generelt høy slitasje.

Videre opplyses om følgende viktige forhold:

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger. Rommet dagens eier bruker som vaskerom er opprinnelig tegnet inn som en matbod. Om det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ukjent.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse. Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er ikke etablert brannslukningsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift.

Innbo og løsøre

Listen over løsøre og tilbehør utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, gjeldende fra 1. januar 2020, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

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

Parkering

På egen tomt. Garasjen er i dårlig forfatning og må rehabiliteres før den kan benyttes.

Radonmåling

Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m³ (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m³. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

Diverse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er begjært tvangssolgt og at salget derfor reguleres av tvangsfullbyrdsloven kapittel 11. Oppdragsansvarlig er oppnevnt av Tingretten som medhjelper ved salget.

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Eventuelle feil og mangler som kunne vært oppdaget ved slik undersøkelse, vil normalt ikke kunne påberopes av kjøper som mangel senere. Ved tvangssalg kan det variere i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til kjøper og medhjelper. Medhjelper vil derfor ofte ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som følger av denne salgsoppgaven med vedlegg.

Følgende opplysninger har ikke vært mulig for medhjelper å kontrollere:

- Tomtegrenser
- Hvorvidt tiltakene på eiendommen er utført ved egeninnsats eller fagfolk.
- Garasje står på annen manns grunn

Årsaken til dette er:

Eier har ikke besvart henvendelser eller fremlagt dokumentasjon. Videre foreligger kun skylddelingsforretning fra 1930 som angir eiendommens grenser.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Store deler av garasjen står på annen manns grunn. I sakspapirene fra kommunen har datidens nabo samtykket til oppføring av garasje på naboens grunn og dette er lagt til grunn i søknaden. Forholdet er ikke tinglyst og det vites ikke om dette er fortsatt gjeldende. Kjøpers risiko og ansvar.

I feierrapport er følgende oppgitt:

Avvik 1: Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging av 17 desember 2015 §6

Kommentar: Skorsteinen er innkledd med brannbart materiale på en side i 2 etasje, gang.

Mangelfull avstand til brennbart materiale kan gi brannspredning til bygning/

byggningsdel.

Avvik 2: Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging av 17 desember 2015 §6

Kommentar: Avstand til brennbart materiale tilfredsstiller ikke minimums kravet. Produktinformasjon for Jøtul 451 angir spesifikt krav for avstand til brennbart materiale.

Ildstedet er montert på kjøkken.

Avvik 3: Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging av 17 desember 2015 §6

Kommentar: Plate på gulv foran Jøtul 451 (kjøkken) er ikke i samsvar med krav i monteringsveiledningen. Minimums avstand foran ileggsåpning skal være 30 cm.

Avvik 4: Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging av 17 desember 2015 §6

Kommentar: Gammelt røykrør er for dårlig tett, er ikke tett i hele skorsteinens tykkelse.

Røykrøret står igjen ovenfor det eksisterende røykrøret på stuen.

Anmerkninger Følgende anmerkninger ble gjort:

Anmerkning 1: Røykrør fra ildstedene

Kommentar: Røykrøret fra ildstedet som er montert på stue er montert slik at varme og røyk

går rett mot sotluken. Avstand mellom nedre kant røykrør og øvre kant sotluke bør være 20

cm. Røykrøret fra ildstedet som er montert på kjøkken er montert i samme høyde som røykrøret på stue. Dårlig løsning pga at røyk kan gå ut gjennom røykrørene, samt at sotluken

blir varm. Her må en være nøye med å ta ut sot etter feiing, pga at sot mengden kan dekke til

røykrørsåpningene.

Anmerkning 2: Skorstein på kvist

Kommentar: Skorsteinen er tildekt med glava og netting på kvisten. Dette er gjort for å ha

mest mulig røykgass temperatur til ut over tak. Slik at det ikke dannes sot/bek i skorsteinen.

Isolasjonene må fjernes til neste tilsyn i 2024 for å se at fugene og tegl steinene er hele og intakt.

Anmerkning 3: Skorsteinshatt

Kommentar: Skorsteinshatten skal være flyttbar. Dette vil bli sjekket ved neste feiing i 2024.

Anmerkning 4: Mangler slokkemateriell

Kommentar: Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slokkemiddel i hver boenhet.

Energi

Oppvarming

Elektrisk og vedfyring. Foreligger avvik og anmerkninger fra feievesenet. Se vedlagte skriv i salgsoppgaven. Forholdene må rettes opp og bekostes av kjøper.

Info strømforbruk

Vites ikke da dette er et tvangssalg.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut bolig 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

Kommunale avgifter

Kr 16 467

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og septiktømming, renovasjonsgebyr samt eiendomsskatt. Feie- og tilsynsavgift kommer i tillegg på ca. kr. 765,- pr år. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Eiendomsskatt

Kr 4 998

Eiendomsskatt år

2023

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr. 4998,- Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Formuesverdi primær

Kr 476 246

Formuesverdi primær år

2021

Formuesverdi sekundær

Kr 1 714 486

Formuesverdi sekundær år

2021

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, brøyting/strøing m.m.

Velforening

Vites ikke om det er velforening i området og hvorvidt det er pliktig medlemskap. Kjøpers risiko og ansvar.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Gruppen AS og konsernets produktselskaper om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med oppdragsansvarlig for et uforpliktende tilbud vedrørende finansiering. Meglerforretningene kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 711, bruksnummer 3 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Se vedlagte skriv fra feievesenet. Foreligger avvik/mangler som må rettes.

El- tilsyn sist gjennomført i 2006. Vites ikke om det elektriske anlegget er godkjent pr i dag. Kjøpers risiko og ansvar.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/711/3:

22.09.1930 - Dokumentnr: 900174 - Bestemmelse om gjerde

16.05.1978 - Dokumentnr: 3487 - Bestemmelse om bebyggelse
Vegvesenets betingelser vedtatt

22.09.1930 - Dokumentnr: 900059 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:711 Bnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 228326 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1724 Gnr:11 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 857888 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5039 Gnr:11 Bnr:3

Kjøper forplikter seg til å orientere sin bankforbindelse om at ovennevnte heftelser ikke vil bli slettet, men følge eiendommen, og at banken derfor må samtykke til å få prioritet etter ovennevnte heftelser.

Ferdigattest/brukstillatelse

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres. I matrikkelen har eiendommen status tatt i bruk. Boligen er byggemeldt og søkt før 1 .januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk. Hvorvidt eiendommen er tatt i lovlig bruk er kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann, privat avløp til septiktank og offentlig veg. Stikkveger/stikkledninger frem til offentlig tilknytning er eiers ansvar. Megler er ikke kjent med tilstanden på septiktank og når sist den ble tømt. Kjøpers risiko og ansvar.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger regulert under kommuneplanens arealdel fra 2011 og er godkjent utnyttet til byggeområde, nåværende. Reguleringskart følger som vedlegg til salgsoppgaven. Reguleringsbestemmelser kan fås hos megler. Interessenter bes sette seg nøye inn i gjeldende plan og bestemmelser før avgivelse av bud. Eiendommen grenser til et industriområde som ligger på den andre siden av hovedveien. Området er under stor utvikling og det vites ikke om utviklingen vil kunne påvirke denne eiendom. Kjøpers risiko og ansvar.

Adgang til utleie

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Handelen reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven.

Etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøper kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen. Eiendommen overtas i den stand den befinner seg. Lov om avhending av fast eiendom får ikke anvendelse ved tvangssalg.

I følge tvbl. § 11-39 foreligger en mangel når:

- (a) formuesgodet ikke svarer til opplysninger om vesentlige forhold som medhjelperen har gitt, og som kan antas å ha innvirket på kjøpet.
- (b) medhjelperen har forsømt å gi opplysning om vesentlige forhold som denne måtte kjenne til og som kjøperen hadde grunn til å regne med å få, såfremt unnlatelsen kan antas å ha innvirket på kjøpet, eller
- (c) formuesgodet er i vesentlig dårligere stand enn kjøperen hadde grunn til å regne med.

Dersom mangel foreligger, kan kjøperen kreve prisavslag. Kjøperen kan ikke heve kjøpet på grunn av mangler. Erstatning kan bare kreves av medhjelperen dersom denne har utvist skyld eller det foreligger annet særskilt rettsgrunnlag. Kjøpesummen må betales selv om prisavslag kreves.

Loven har særskilte regler om prisavslag og om fremgangsmåten ved mangelskrav.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Når et bud er rettskraftig stadfestet og kjøpesummen innbetalt, skal retten på kjøperens begjæring utstede skjøte, jfr. tvangsfullbyrdelsesloven § 11-3. Skjøtet blir så

sendt til medhjelper. Dersom kjøper helt eller delvis har innbetalt kjøpesummen via låneinstitusjon vil denne normalt kreve at medhjelper innestår for at pantedokumentet får tinglyst rett prioritet i eiendommen. Medhjelper sørger for tinglysing av skjøte og pantedokument. Utstedelse av blankoskjøte er ikke mulig.

Overtakelse

Kjøperen kan etter tvbl. § 11-31 tidligst overta eiendommen på oppgjørsdagen, såfremt budet er stadfestet og kjøpesummen er innbetalt.

Medhjelper deltar ikke ved overleveringen, og medhjelper besitter normalt heller ikke nøkler til eiendommen. Kjøper må derfor i direkte samarbeid med saksøkte stå for den faktiske overleveringen. Dersom saksøkte og hans husstand bor i eiendommen plikter de å fraflytte eiendommen når kjøperen er blitt eier og å overlevere nøkler o.l. til kjøper. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve namsmyndighetenes bistand for utkastelse. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

Tvangsfullbyrdelsesloven legger ikke opp til at eiendom som tvangsselges skal være ryddet eller rengjort ved kjøpers overtagelse. Kjøper må derfor være forberedt på selv å måtte besørge/bekoste dette. I tilfelle saksøkte og kjøper avtaler at saksøkte skal ordne rydding og rengjøring, vil ev. avtalebrudd fra saksøktes side normalt ikke berettige kjøper til prisavslag/erstatning i forbindelse med tvangssalget og/eller oppgjøret.

Budgivning

Bud inngis skriftlig på vedlagt budskjema. Det gjøres spesielt oppmerksom på at budet må som hovedregel være bindende for budgiver i minimum 6 uker. For andelsleiligheter er bindingstiden minimum 3 uker. Retten kan unntaksvis ta hensyn til bud med bindingstid ned til 15 dager. For nærmere informasjon se budskjema samt vedlagt informasjonsskriv.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

260,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

545,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,- (Tingl.gebyr skjøte)

14 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 590 000,00))

16 100,- (Omkostninger totalt)

606 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 16 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen oppgjørsdato. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det er spesielle regler for hvordan oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje på en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelper har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper på oppgjørsdagen, påløper renter i henhold til bestemmelsen i tvangsfullbyrdelsesloven § 11-27.

Er eiendommen fraflyttet kan medhjelper, dersom kjøper ønsker det, tillate at overtakelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen til oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdelseslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøper skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøper har innbetalt kjøpesummen. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes Namsmannen i den rettskrets eiendommen ligger i.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring kan ikke tegnes i henhold til vilkår.

Meglernes vederlag

Medhjelpers vederlag og rett til dekning av utlegg er fastsatt i forskrift til tvangsfullbyrdsloven kapittel 3.

Oppdragsansvarlig

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

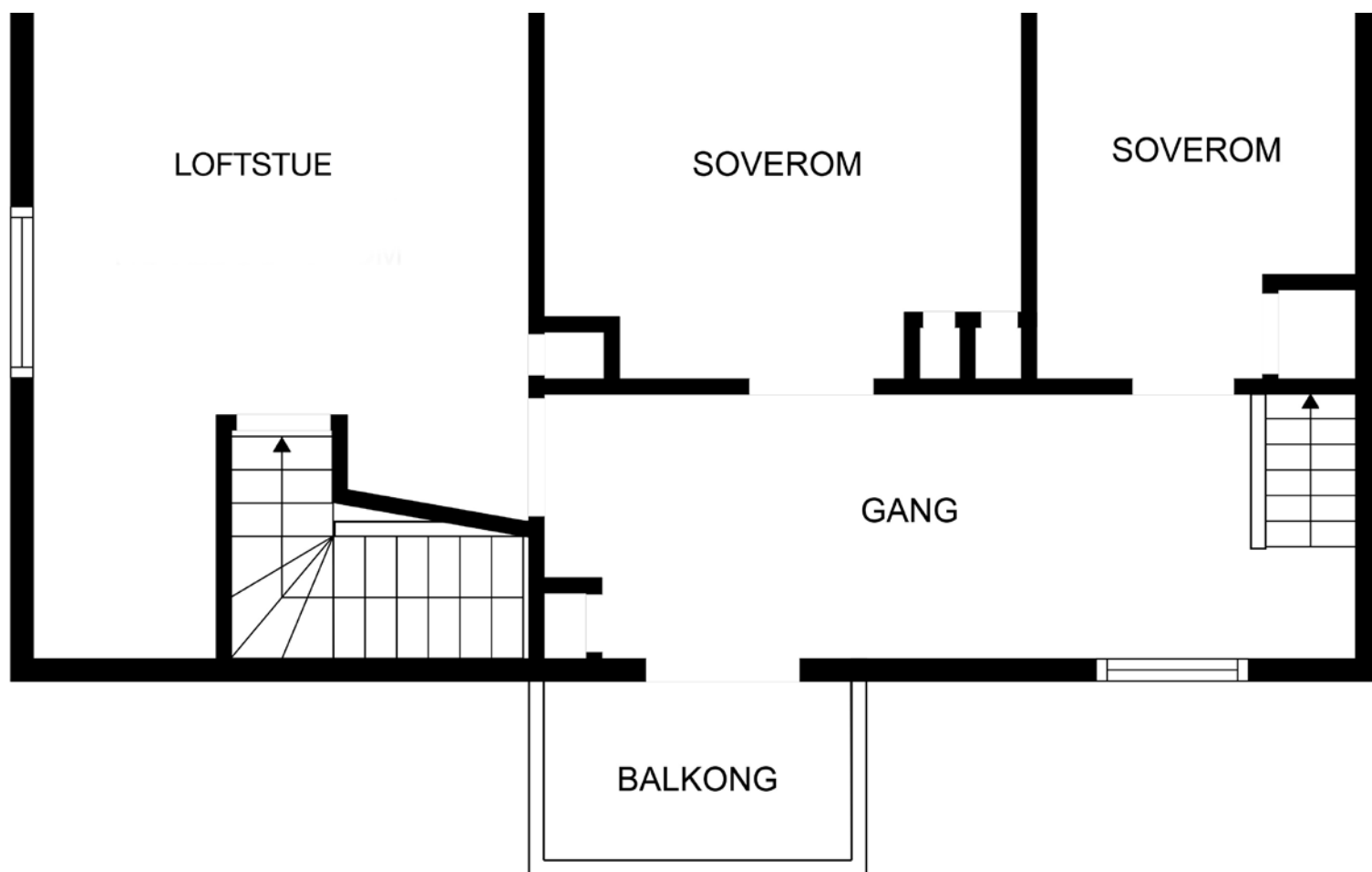
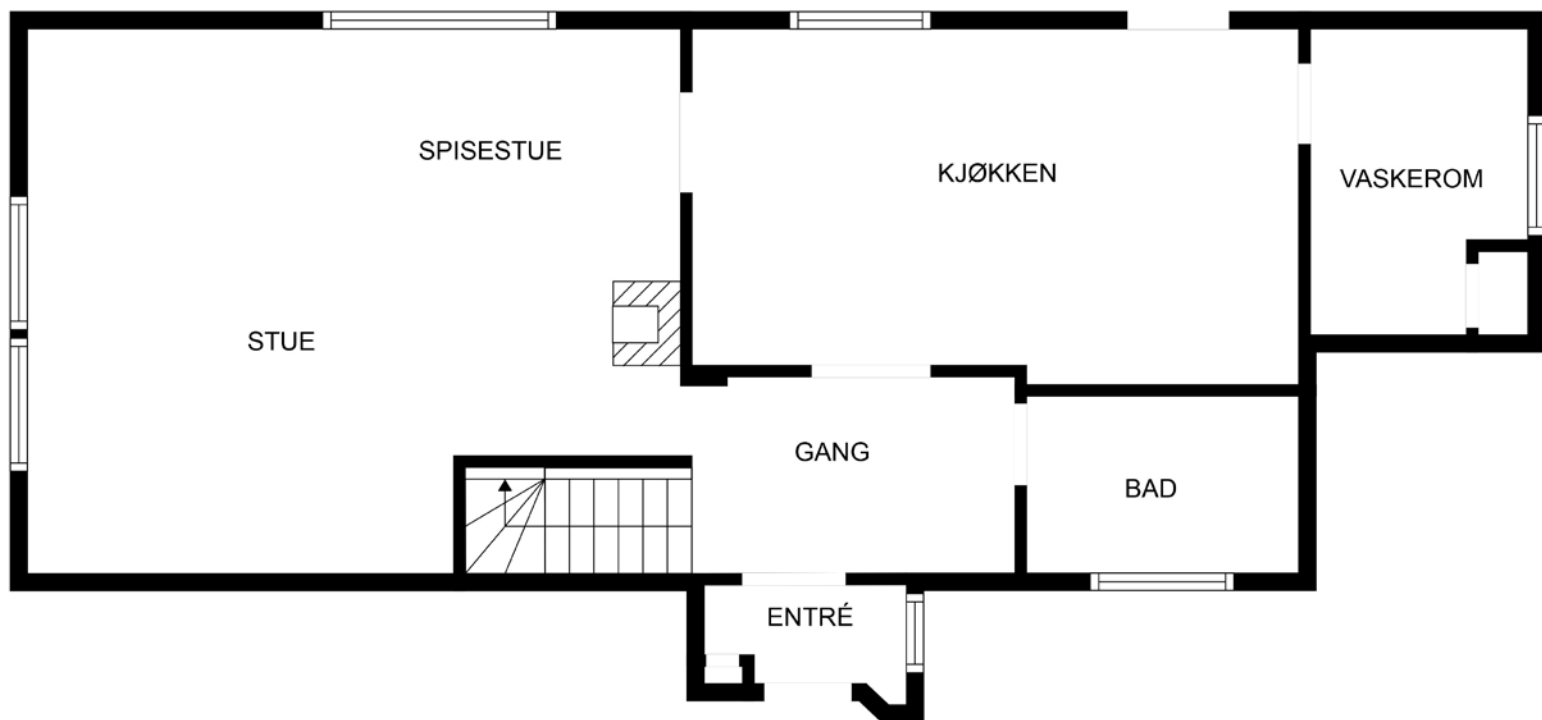
Ansvarlig megler

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

Boli Eiendomsmegling AS, Torggata 2
7713 Steinkjer
Tlf: 474 79 990

Salgsoppgavedato

26.08.2025



















Vedlegg

Øvre Sundbygdvegen 155 7790 MALM

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1929

BRA: 122 m²

BRA (ny arealstandard): 165 m²

BRA-i (ny arealstandard): 122 m²

Markedsverdi: kr 870 000,-



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

3

TG-2

13

TG-3

11

TG-IU

0

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/11638>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Drenering

Oppsummering

Det er ikke etablert grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er fall inn mot grunnmur.

Taknedløp er stedvis avsluttet over bakken.

Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Anbefalte tiltak

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Drenering bør vurderes skiftet og grunnmursplast etablert.

Fall bort fra grunnmur må etableres.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av fall bort fra grunnmur.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Krypkjeller

Oppsummering

Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft.

Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.

Anbefalte tiltak

Skaden må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Balkong, terrasse, platting: 1. etasje.

Oppsummering

Konstruksjonen er skjev og bærer preg av underdimensjonering.

Det registreres skjevheter i søyler, drager og fundament.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Det er ikke etablert rekkverk.

Anbefalte tiltak

Terrassen anbefales revet og bygd opp på nytt.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres harde tettelisten som pga dette tetter dårlig.

Karmer er værslitte.

Det registreres knust innerglass på et kjellervindu.

Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet.

Det registreres råteskader i karmer på de eldste vinduene.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av vinduer med skade/slitasje må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Utstyr på tak

Oppsummering

Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfangere.

Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.

Det er krav til stige for adkomst for feier.

Anbefalte tiltak

Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Etasjeskille har store skjevheter.

Det registreres feil/ikke fullgod utførelse på stubbeloft. Det er registreres også et fuktområde på stubbeloft under vaskerom.

Det registreres stedvis knirk.

Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales utført.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsoverslag knyttes til nærmere undersøkelser, ikke til eventuelle utbedringer.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Trapp: Trapp til loft.

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Det mangler håndløper på veggen.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet

Anbefalte tiltak

Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.

Kostnadsoverslag knyttes til elkontroll, og ikke eventuelle utbedringer som eventuelt må foretas.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Støpsel er brunsvidd pga varmgang.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

Utbedring av brunsvidd kontakt.

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Kostnadsoverslag knyttes til utbedring av brunsvidd kontakt.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommets gulv og underliggende stubbeloft. Hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Våtrom: Bad

Oppsummering

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsone ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Det er store malingsavskallinger i himling, brune områder over reflektorovn pga varme. Malingsavskalling på gulvbelegg samt utette rørgjennomføringer i gulv.

Generelt høy slitasje.

Utbedringskostnader: 150 000 - 300 000

Bygningsdeler med TG2

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag.

Det registreres skjevheter i søylepunkt.

Anbefalte tiltak

Jevnlig kontroll av søylepunkt anbefales for å kontrollere om de beveger seg.

Rom under terreng

Oppsummering

Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Anbefalte tiltak

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Balkong, terrasse, platting: 2. etasje.

Oppsummering

Rekkverket har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Balkongen er dekket med sinkplater.

Det var delvis snø/is på tekkingen, så eventuelle skader kan være uoppdaget.

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold ifm rekkverk må påregnes.

Nærmere kontroll av tekkingen når den er snø/isfri anbefales.

Pga trekkingens alder anbefales det jevnlig kontroll av tekking og underliggende konstruksjon.

Yttervegger

Oppsummering

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.

Det registreres stedvis sprekker i kledningen.

Vegg på tilbygg mot sørøst har synlig helning.

Det registreres stedvis råteskader i trekledning.

Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.

Kledningen er stedvis værslitt.

Det er ikke etablert lufting bak den nye kledningen.

Det mangler stedvis musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.

Det registreres spor etter mus.

Tiltent luftespalte ved raft er redusert.

Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak

Lufting/ventilering bør forbedres.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.

Tiltak mot mus anbefales.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.

Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.

Anbefalte tiltak

En utbedring må påregnes.

Taktekking

Oppsummering

Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.

Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Anbefalte tiltak

Mose må fjernes og en grundigere inspeksjon gjøres når det er mulig.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.

Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å få utført en kontroll av Brann/feiertvesen for å få en fullgod avklaring på pipen tilstand.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har skader.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekksviften har god funksjon, men underliggende filter mangler.

Trapp: Til 2. etasje.

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Det bør undersøkes om staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Det er ikke registrert lufting over tak.

Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Lufting over tak bør etableres. Ut over det ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.

Stoppekran er plassert i kjeller.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Vær oppmerksom på!

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Rommet dagens eier bruker som vaskerom er opprinnelig tegnet inn som en matbod. Om det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ukjent.

Det er ikke fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslukkingsapparat.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
15.11.2023

Rapportdato
22.11.2023

Hjemmelshavere

Navn: **Bjørn Alstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Tommy Berg** Telefon: **41301188**
Firma: **Norconsult AS** Epost: **tommy.berg@norconsult.com**
Adresse: **Kongens gate 27, 7713 Steinkjer**



Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Øvre Sundbygdvegen 155, 7790 Malm**

Kommunenr: **5006** Gårdsnr: **711** Bruksnr: **3** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:

Byggeår: **1929 - Hentet fra tidligere Finn annonse**

Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i 2 etasjer, med underliggende kjeller og overliggende uinnredet kaldloft. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer og grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i tre, og er kledd med stående tømmermannspanel og liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Boligen ble tilbygd mot vest og mot øst i 1978-1979.

På grunn av at mye løsøre og eiendeler lå rundt på gulv osv. har det vært vanskelig å kunne gjøre en fullgod undersøkelse av hele boligen.

Både boligen, uthuset og garasjen bærer preg av manglende vedlikehold og har betydelige behov for rehabiliteringer.

5. Verdivurdering

Markedsverdi:	kr 870 000,-
Boligen har kort vei til Malm sentrum, og ligger direkte over industriområdet i Oldervika.	
Eiendommen har en stor tomt, i skrånende terreng, med utsikt over industriområdet og fjorden.	
Både bolig og tilhørende uthus og garasje har stort behov for vedlikehold/rehabilitering.	
Boliger i Malm har den siste tiden ligget ute på markedet en stund før de er blitt solgt, og når de er blitt solgt er de solgt noe under prisantydning.	
Verdien er vurdert ut i fra alle ovenfornevnte kriterier.	
Type tomt:	Selveier
Tomteareal:	1 736 kvm

6. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Étasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	61	61	0	Vindfang, gang, bad, vaskerom, kjøkken og stue.	
2. etasje	42	42	0	Trapperom, loftstue, gang og 2 soverom.	
Loft	19	0	19		Uinnredet loft.
Totalt m²	122	103	19		

Hovedareal (ny arealstandard)

Étasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	104	61	43	0	7
2. etasje	42	42	0	0	3
Loft	19	19	0	0	0
Totalt m²	165	122	43	0	10

Kommentar til arealberegning

Arealene på loft må ikke forveksles med netto gulvareal. Deler av arealet er ikke måleverdig på grunn av skråhimling / lav takhøyde.

Arealene i kjeller er ikke måleverdig pga for lav takhøyde.

Ut over nevnte areal er det et uthus på ca 26 m2 tilhørende eiendommen.

Det er også tilhørende en garasje på ca 17 m2. Denne er bygd i 1985-1986.

7. Hovedrapport

7.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-3
Det er ikke etablert grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er fall inn mot grunnmur. Taknedløp er stedvis avsluttet over bakken. Det registreres salt/kalkutslag på innvendig grunnmursflater. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen. Drenering bør vurderes skiftet og grunnmursplast etablert. Fall bort fra grunnmur må etableres. Kostnadsoverslag knyttes til etablering av fall bort fra grunnmur.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

7.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)
-------------------------	--

Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2
Det registreres mindre riss i grunnmur. Dette er ikke uvanlig og vurderes ikke å ha vesentlig konstruksjonsmessig betydning slik dette fremstår i dag. Det registreres skjevheter i søylepunkt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Jevnlige kontroll av søylepunkt anbefales for å kontrollere om de beveger seg.	

7.3 Krypkjeller

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via luke i østre gavlivegg under tilbygg på pillarer.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Ja
Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Ja
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet	
Ved stikktakninger i bjelkelaget i krypkjeller måles et fuktnivå på 16 vektprosent.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-3
Det registreres råteskader i bjelkelaget og stubbloft.	
Det blir ikke registrert noen lufteventiler i ringmuren.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Skaden må utbedres og tiltak for å redusere fuktnivået i krypkjelleren må foretas.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

7.4 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemur oppført i betongblokker.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Nei
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei
Oppsummering av støttemur	TG-1

7.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.	
Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.	

7.6 Balkong, terrasse, platting: 1. etasje.

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen er etablert etter byggeår, men det er ukjent når. Terrassen er heller ikke ferdigstilt.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja

Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-3	
Konstruksjonen er skjev og bærer preg av underdimensjonering.	
Det registreres skjevheter i søyler, drager og fundament.	
Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Det er ikke etablert rekkverk.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Terrassen anbefales revet og bygd opp på nytt.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

7.7 Balkong, terrasse, platting: 2. etasje.

Type	Takterrasse
Det er etablert en takterrasse over vindfanget.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rekkverk er etablert etter byggeår, men det er ukjent når.	
Om det er utført annet arbeid på terrassen etter byggeår er ukjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom?	Nei
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverket har symptom på skader som tilsier behov for tiltak. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Balkongen er tekket med sinkplater. Det var delvis snø/is på tekkingen, så eventuelle skader kan være uoppdaget. Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold ifm rekkverk må påregnes. Nærmere kontroll av tekkingen når den er snø/isfri anbefales. Pga trekkingens alder anbefales det jevnlig kontroll av tekking og underliggende konstruksjon.	

7.8 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Vinduer med koblet glass.	
Ytterdør og terrassedør med glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vindusglass er datostemplet 1988, 2006, 2012 og 2018. Øvrige vinduer er av eldre type.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmen er værslitte. Det registreres knust innerglass på et kjellervindu. Kittfalsen (utvendig tetting mellom vindusramme og glass) er uttørket og stedvis løsnet. Det registreres råteskader i karmen på de eldste vinduene.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes.	
Justeringer/smøring anbefales.	
Utskifting av vinduer med skade/slitasje må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

7.9 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning, Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kledning på langvegg mot sør er nylig skiftet. Øvrig kledning antas å være fra byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Ja
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Ja
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.	
Det registreres stedvis sprekker i kledningen.	
Vegg på tilbygg mot sørøst har synlig helning.	
Det registreres stedvis råteskader i trekledning.	
Det registreres missfarging/ svertesopp i overflater på fasader.	
Kledningen er stedvis værslitt.	
Det er ikke etablert lufting bak den nye kledningen.	
Det mangler stedvis musetetting mellom kledning og veggkonstruksjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

7.10 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Loftet er et uisolert kaldloft med synlig trekonstruksjon.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ja
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Med bruk av fuktmåler, måles ingen fukt i området rundt fuktmerkene og forholdene vurderes å være gamle forhold.	
Det registreres spor etter mus.	
Tiltent luftespalte ved raft er redusert.	
Det er ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting/ventilering bør forbedres.	
Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres og luftingen på loftet forbedres.	
Tiltak mot mus anbefales.	

7.11 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner og nedløp er skiftet, men det er ukjent når.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
Det registreres nedbøy/skjevheter i takrenner.	
Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring må påregnes.	

7:12 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.	
Det ble ikke registrert avvik, men da inspeksjonen er foretatt fra bakkenivå kan uoppdagede avvik ikke utelukkes.	

7:13 Taktekking

Type tekteking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekking er skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tektekingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det registreres stedvis noe mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak.	
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Mose må fjernes og en grundigere inspeksjon gjøres når det er mulig.	

7:14 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-3
Takvinkelen er 27 grader eller mer og det vil være krav til montering av snøfanger.	
Det er ikke etablert noen snøfanger på taket.	
Det er krav til stige for adkomst for feier.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Snøfanger må etableres for god personsikkerhet.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7:15 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Deler av boligen står på pillarer og det er etablert stubbeloftsbjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Etasjeskille har store skjevheter.	
Det registreres feil/ikke fullgod utførelse på stubbeloft. Det er registreres også et fuktområde på stubbeloft under vaskerom.	
Det registreres stedvis knirk.	
Det ble stedvis registrert knirk og retningsavvik. Dette er ikke uvanlig for boliger av sådan alder, og skyldes normalt noe underdimensjonering/ ujevn dimensjonering av materialer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser anbefales utført.	
Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.	
Kostnadsoverslag knyttes til nærmere undersøkelser, ikke til eventuelle utbedringer.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7.16 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Tegl
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2
Det var ikke reist noen stige slik at pipa over tak er kun inspisert fra bakken.	
Pipa er en eldre teglsteinspipe. Erfaringsmessig ser vi at teglsteinspiper ofte har et behov for rehabilitering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å få utført en kontroll av Brann/feiervesen for å få en fullgod avklaring på pipen tilstand.	

7.17 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen har skader.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Utbedring av skader må påregnes.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Avtrekksviften mangler underliggende filter.	

Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekksviften har god funksjon, men underliggende filter mangler.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Filter må etableres.	

7:18 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Rommet dagens eier bruker som vaskerom er opprinnelig tegnet inn som en matbod. Om det er søkt om bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er ukjent.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Ja
Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja
Det er ikke etablert røykvarsler eller brannslukkingsapparat.	

7:19 Trapp: Til 2. etasje.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

7.20 Trapp: Trapp til loft.

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Det mangler håndløper på veggen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

7.21 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av innvendige avløpsrør er skiftet, men det er ukjent når.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ukjent
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Det bør undersøkes om staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.	
Det er ikke registrert lufting over tak.	
Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Lufting over tak bør etableres. Ut over det ble det ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

7.22 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Jern
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er delvis skiftet, men det er ukjent når.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Rørstrekk i kjeller er uisolerte og utsatt for frost.	
Stoppekran er plassert i kjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

7.23 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Strømmåler skiftet til en automatisk strømmåler i 2018.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillop eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-3
Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinnføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Boligen har et eldre elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.	
Kostnadsoverslag knyttes til elkontroll, og ikke eventuelle utbedringer som eventuelt må foretas.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

7.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder
I kjeller

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1999	
Størrelse	
115 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ja
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-3
Bereder er plassert i rom uten sluk. Støpsel er brunsvidd pga varmgang. Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av brunsvidd kontakt. En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig. Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert. Kostnadsoverslag knyttes til utbedring av brunsvidd kontakt.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

7.25 Ventilasjon

Type ventiler	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg. Naturlig ventiler med spalventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

7.26 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av våtrom

TG-3

Det registreres fukt og skader i tilknytning til våtrommets gulv og underliggende stubbeloft. Hulltaking er vurdert å ikke være nødvendig.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

7.27 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet!

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

Oppsummering av våtrom

TG-3

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen ikke er tilgjengelig. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Det er store malingsavskallinger i himling, brune områder over reflektorovn pga varme. Malingsavskalling på gulvbelegg samt utette rørgjennomføringer i gulv.

Generelt høy slitasje.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Utbedringskostnader

150 000 - 300 000

7.28 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

7.29 Vannbåren varme

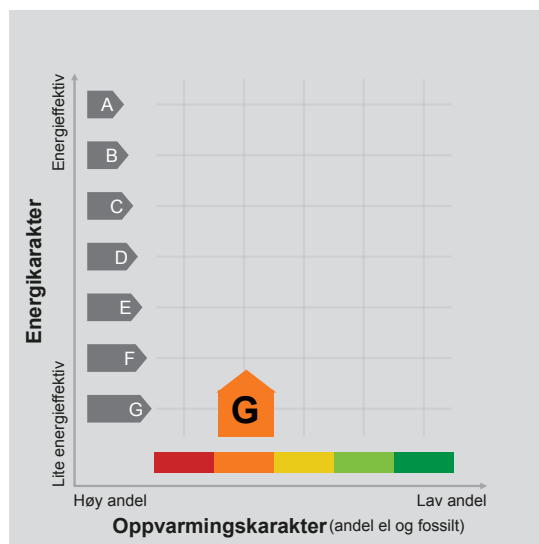
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

7.30 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre Sundbygdvegen 155
Postnummer	7790
Sted	MALM
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	711
Bruksnummer	3
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	186159292
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	a4c1a170-f509-4322-a021-2c8c0d19af95
Dato	16.11.2023



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

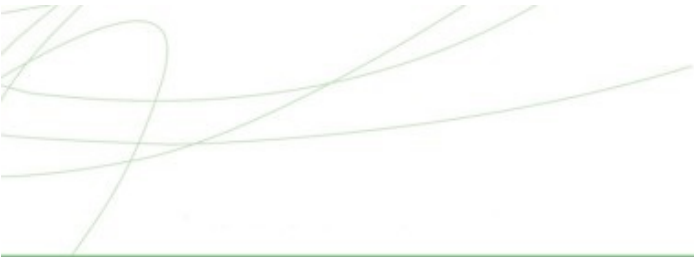
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 varmpumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

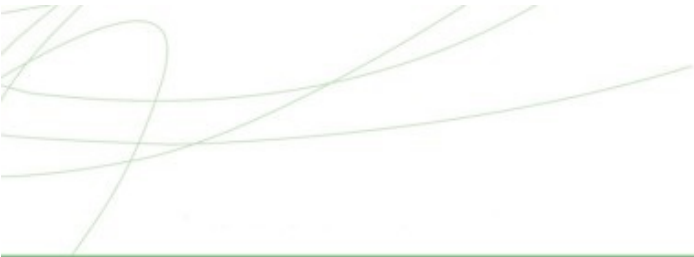
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Fyr riktig med ved**
- **Slå el.apparater helt av**

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

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

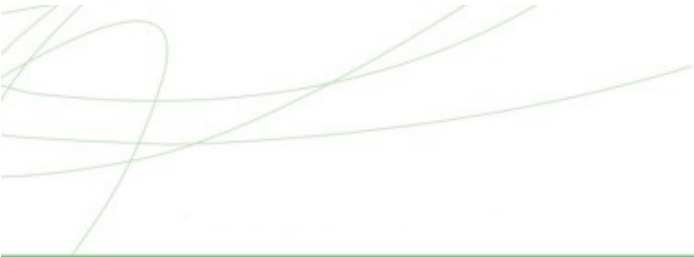
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1929
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	122
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Øvre Sundbygdvegen 155
Postnummer: 7790
Sted: MALM
Kommune: Steinkjer
Bolignummer: H0101
Dato: 16.11.2023 12:12:20
Energimerkenummer: a4c1a170-f509-4322-a021-2c8c0d19af95

Kommunennummer: 5006
Gårdsnummer: 711
Bruksnummer: 3
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 186159292

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: 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 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: 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.

Brukertiltak

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér inne­temperaturen

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

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: 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 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på sanitæranlegg**Tiltak 22: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NYHEIM	Beregnet areal	1735.5
Etablert dato	22.09.1930	Historisk oppgitt areal	1736,5
Oppdatert dato	28.12.2017	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.14	Antall teiger	1
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.ervert

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Seksjonert

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	711/3
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	711/3
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Skylddeling	22.09.1930			711/1, 711/3
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	7107611.65	609814.25	0	Ja	1735.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
	Hjemmelshaver (H) 1/1	Øvre Sundbygdvegen 155 7790 MALM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Øvre Sundbygdvegen 155

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186159292		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	186159284		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 186159292: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	100
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	100
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		31.01.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Øvre Sundbygdvegen 155	H0101	711/3	100	0	0	0	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	40	0	40	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0

2: Bygning 186159284: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	29
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	29
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		31.01.2007

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	711/3	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	29	29	0	0	0

Eiendomskart for eiendom 5006 - 711/3//



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omtvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
--- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgrense - nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - svært nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 735,50 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	7107611,65	Øst	609814,25
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde		Radius	
1	7107637,9	609796,89	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	39,77			
2	7107643,92	609797,48	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	6,05			
3	7107649,08	609826,43	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	29,41			
4	7107638,88	609827,84	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,30			
5	7107603,76	609831,24	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	35,28			
6	7107594,11	609812,2	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	21,35			
7	7107593,09	609802,7	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	9,55			
8	7107594,64	609793,16	14 cm	Ikke spesifisert (IS)	Kors (53)	9,67			
9	7107598,42	609792,08	11 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,93			



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 24.11.2023

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 7494583
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 711
Bruksnr: 3
Adresse: Øvre Sundbygdvegen 155, 7790 Malm

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing: 02.03.08 Feiehyppighet: Kategori 1, høy sotdannelse

Eier har ikke tilrettelagt for feiing:

08.06.23, 12.04.21, 22.11.18, 30.09.16, 13.10.14, 25.09.12, 22.01.10

Siste tilsyn: 24.11.23 Neste tilsyn: 2028

Ildsted som er registrert på skorsteinen:

Jøtul 451 (tilhenger) på kjøkkenet og Wiking Logic på stua.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 765.- inkl. mva.

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

Avvik 1: Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging av 17 desember 2015 §6

Kommentar: Skorsteinen er innkledd med brannbart materiale på en side i 2 etasje, gang. Mangelfull avstand til brennbart materiale kan gi brannspredning til bygning/bygningsdel.

Avvik 2: Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging av 17 desember 2015 §6

Kommentar: Avstand til brennbart materiale tilfredsstiller ikke minimums kravet.

Produktinformasjon for Jøtul 451 angir spesifikt krav for avstand til brennbart materiale.

Ildstedet er montert på kjøkken.

Avvik 3: Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging av 17 desember 2015 §6

Kommentar: Plate på gulv foran Jøtul 451 (kjøkken) er ikke i samsvar med krav i monteringsveiledningen. Minimums avstand foran ileggsåpning skal være 30 cm.

Avvik 4: Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt

Avvik fra: Forskrift om brannforebygging av 17 desember 2015 §6

Kommentar: Gammelt røykrør er for dårlig tett, er ikke tett i hele skorsteinens tykkelse. Røykrøret står igjen ovenfor det eksisterende røykrøret på stuen.

Anmerkninger Følgende anmerkninger ble gjort:

Anmerkning 1: Røykrør fra ildstedene

Kommentar: Røykrøret fra ildstedet som er montert på stue er montert slik at varme og røyk går rett mot sotluken. Avstand mellom nedre kant røykrør og øvre kant sotluke bør være 20 cm. Røykrøret fra ildstedet som er montert på kjøkken er montert i samme høyde som røykrøret på stue. Dårlig løsning pga at røyk kan gå ut gjennom røykrørene, samt at sotluken blir varm. Her må en være nøye med å ta ut sot etter feiing, pga at sot mengden kan dekke til røykrørsåpningene.

Anmerkning 2: Skorstein på kvist

Kommentar: Skorsteinen er tildekt med glava og netting på kvisten. Dette er gjort for å ha mest mulig røykgass temperatur til ut over tak. Slik at det ikke dannes sot/bek i skorsteinen. Isolasjonene må fjernes til neste tilsyn i 2024 for å se at fugene og tegl steinene er hele og intakt.

Anmerkning 3: Skorsteinshatt

Kommentar: Skorsteinshatten skal være flyttbar. Dette vil bli sjekket ved neste feiing i 2024.

Anmerkning 4: Mangler slokkemateriell

Kommentar: Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slokkemiddel 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:	711	Bruksnr:	3	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Øvre Sundbygdvegen 155, 7790 MALM						
Dato:	09.11.2023	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	08.03.2006	
Merknader:		



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 711

Bnr: 3

Adresse: Øvre Sundbygdvegen 155

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 144,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	2 476,00	Basert på reg. bruksareal	100 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	0,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	0,00	Basert på siste års forbruk	0 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	2 285,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 270,00		
	Kr.			
SUM eks. mva.	Kr.	9 175,00		
25% mva.	Kr.	2 293,75		
SUM inkl. mva.		11 468,75		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	4 998,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år	Kr.	16 466,75		

Vannmålerstand pr 01.01.2023:

0 m3

Totalt utfakt. forskudd 2023:

0 m3



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 711/3/0/0

Adresse: Øvre Sundbygdvegen 155

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

NT - 26b

STATENS VEGVESEN
VEGSJEFEN I NORD-TRØNDELAG

Jnr. 1700/78 B1/Se
Ark. 771

Byggegrenser langs offentlig veg

3487 78
3487 10.11.78
INDEKAV
SØRENSKRIVEREMETT

ERKLÆRING

Undertegnede Kåre Kjørseng, 7720 Malm.

Eier av eiendommen Nyheim

gnr. 11 bnr. 3 i Verran kommune

som har fått vegsjefens tillatelse til på nærmere gitte vilkår å

bygge på eksisterende bolighus

i minste avstand av 11,0 m fra midtlinjen av fylkes- veg 201
hvor byggegrensen går i avstand av 12,5 m fra midtlinjen i henhold til Veglovens § 29,
vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen:

1. Eieren fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen).
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eieren må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen, (gjelder området mellom hus og veg).
7. Nødvendige gjerder og porter settes opp etter nærmere anvisning.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens kostnad som hefte på eiendommen.

9.¹ _____

den _____

PERSONNR. :

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen tinglyses som heftelse på eiendommen ²⁾).

Kåre Kjørseng den 11 - 5 - 78.

¹⁾ Plass for ytterligere vilkår.

²⁾ Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommene, må eierens samtykke innhentes.



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 08.11.2023

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	711	Bruksnr.	3	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Sundbygdvegen 155, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

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
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.02.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1742/Planbeskrivelse_endelig.pdf
Delarealer	Delareal 1 736 m ² Arealbruk Byggeområde,Nåværende



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

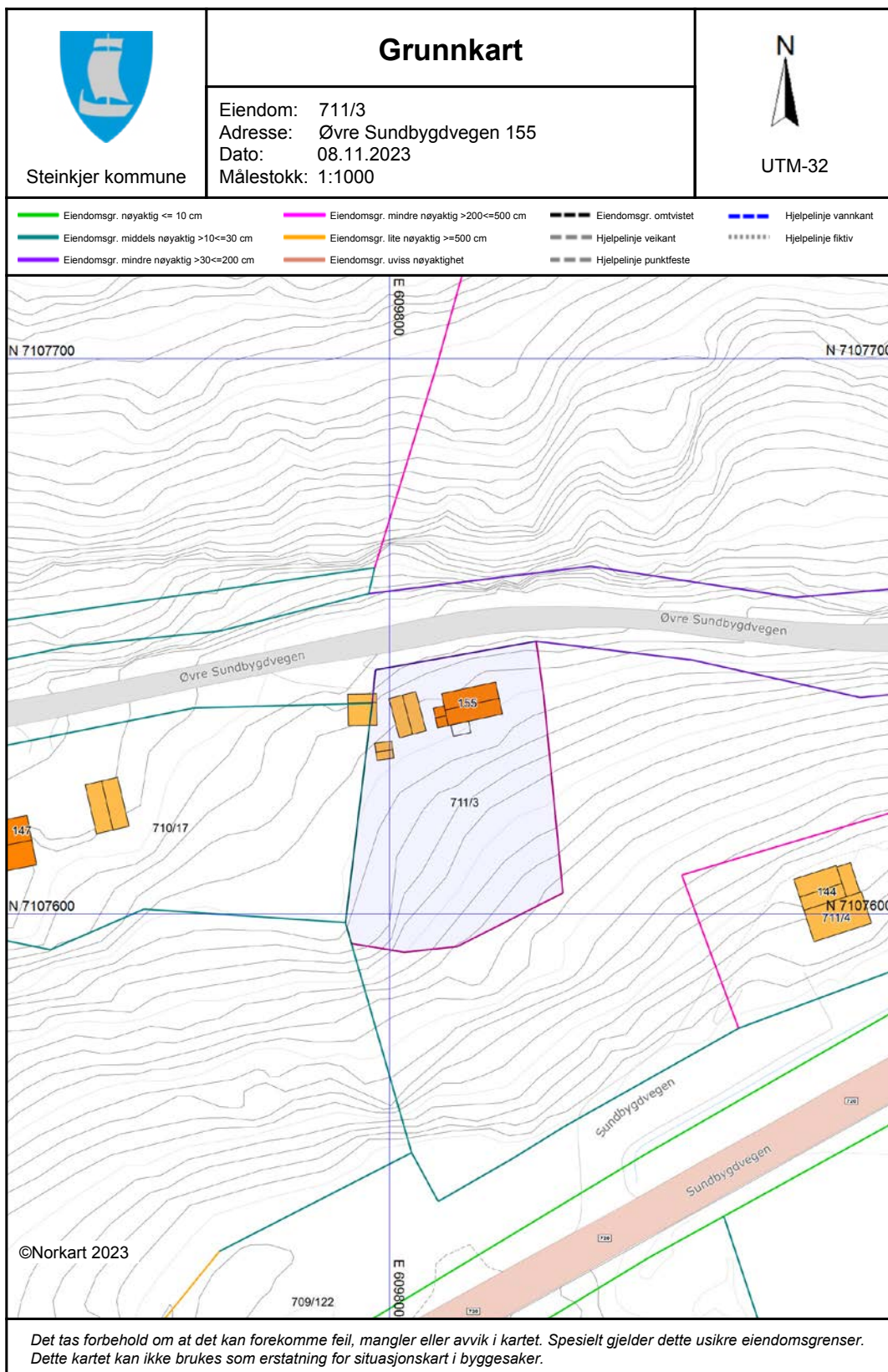
-  Byggeområder - nåværende
-  Industri - nåværende
-  Industri - framtidig
-  LNF-område
-  LNF-område med spredt boligbebyggelse - nåværende
-  Vannareal for allmenn flerbruk
-  Grense for restriksjonsområde
-  Områder som er unntatt fra rettsvirkning for

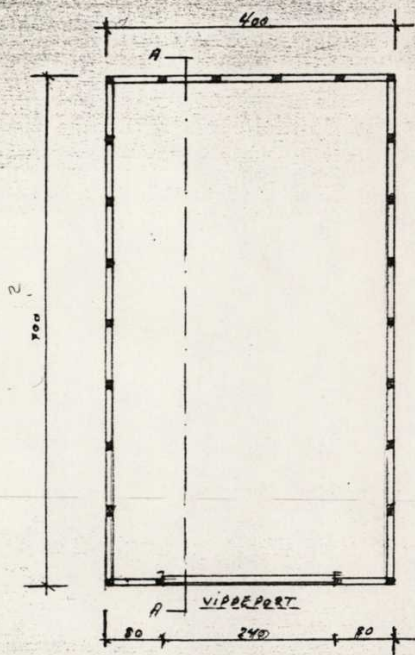
Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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





PLAN.

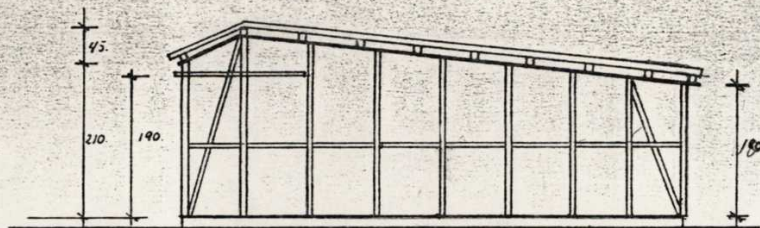
VERRAN BYGNINGSRÅD

Godkjent på bygningssjefens

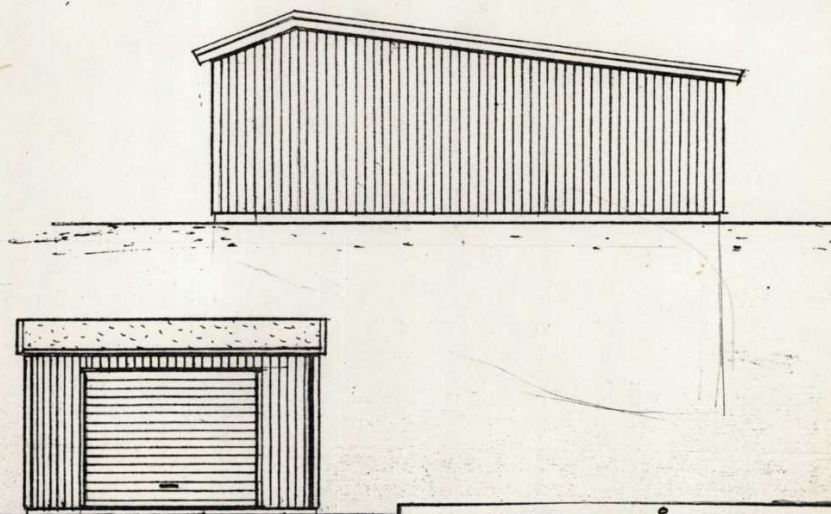
betingelser i sak nr. 8698/85

Malm, den 22. 11. 1985

Bygningssjef



SNITT A-A.

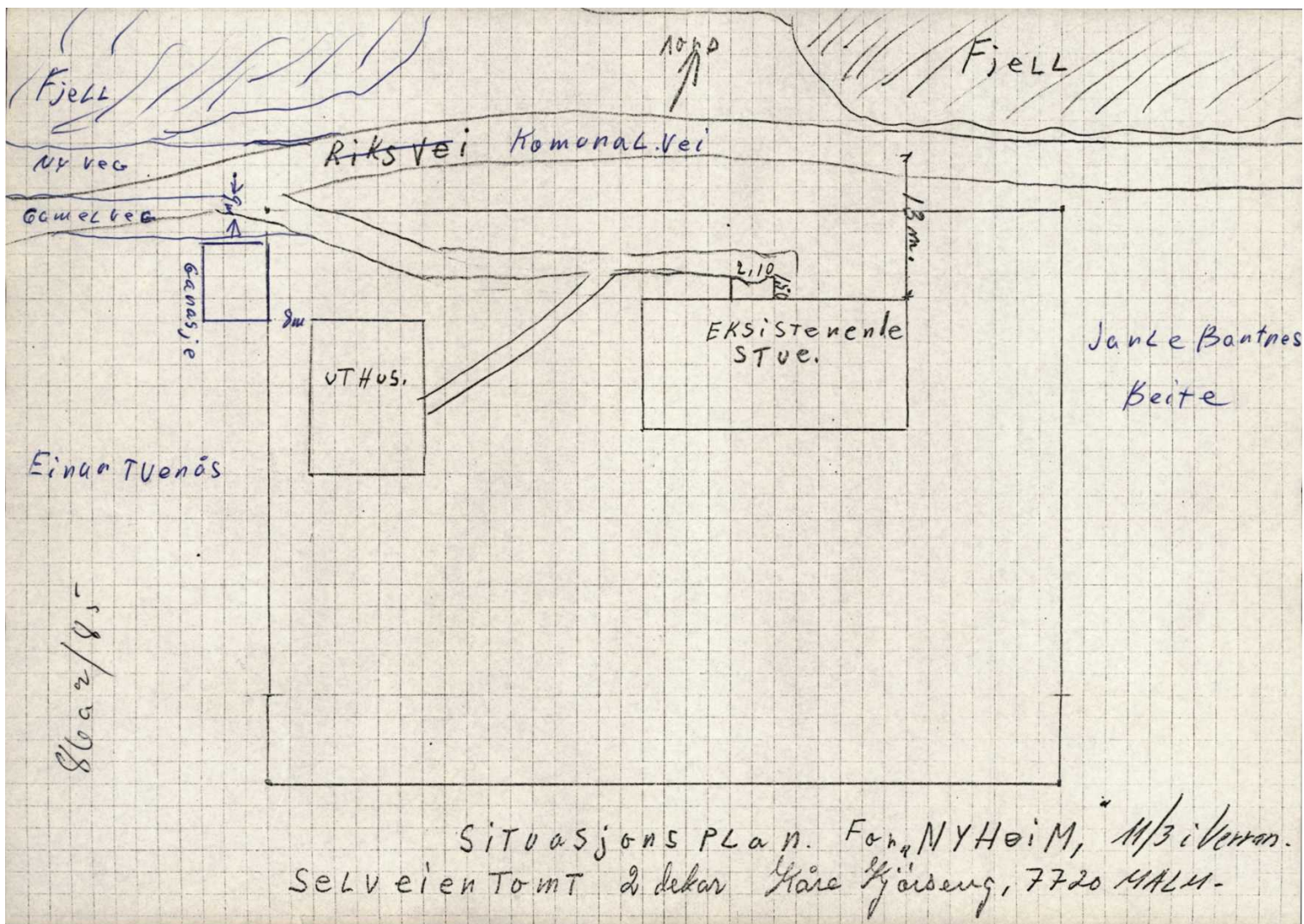


TREGARASJE
PLAN, FASADE, SNITT

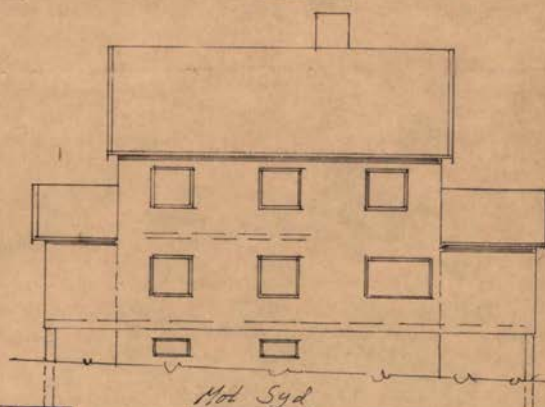
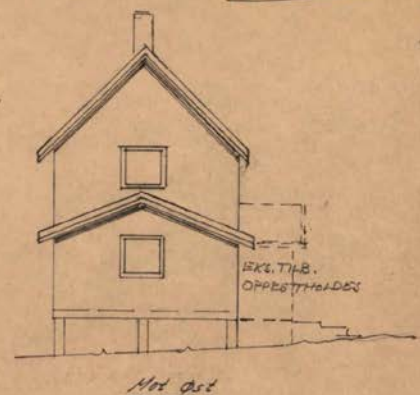
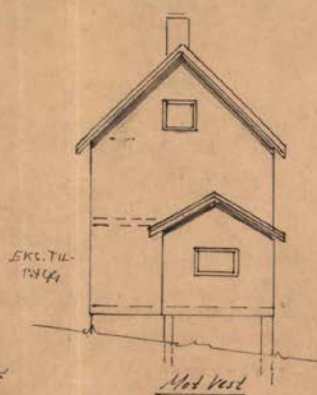
KÅRE KJØRSENG
7720 MALM
Tlf. (077) 57 326

MÅLSTOKK
1:50

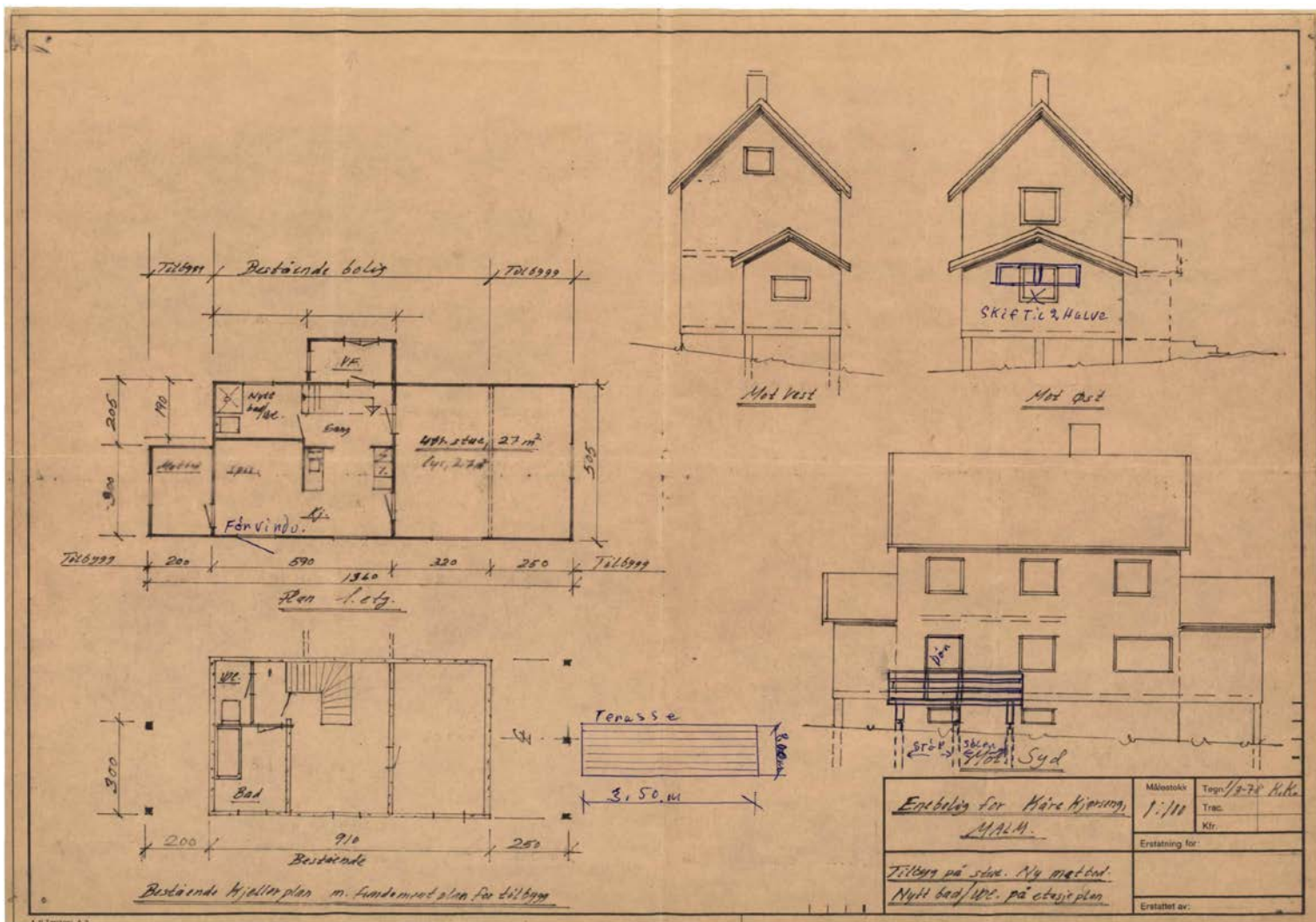
75.

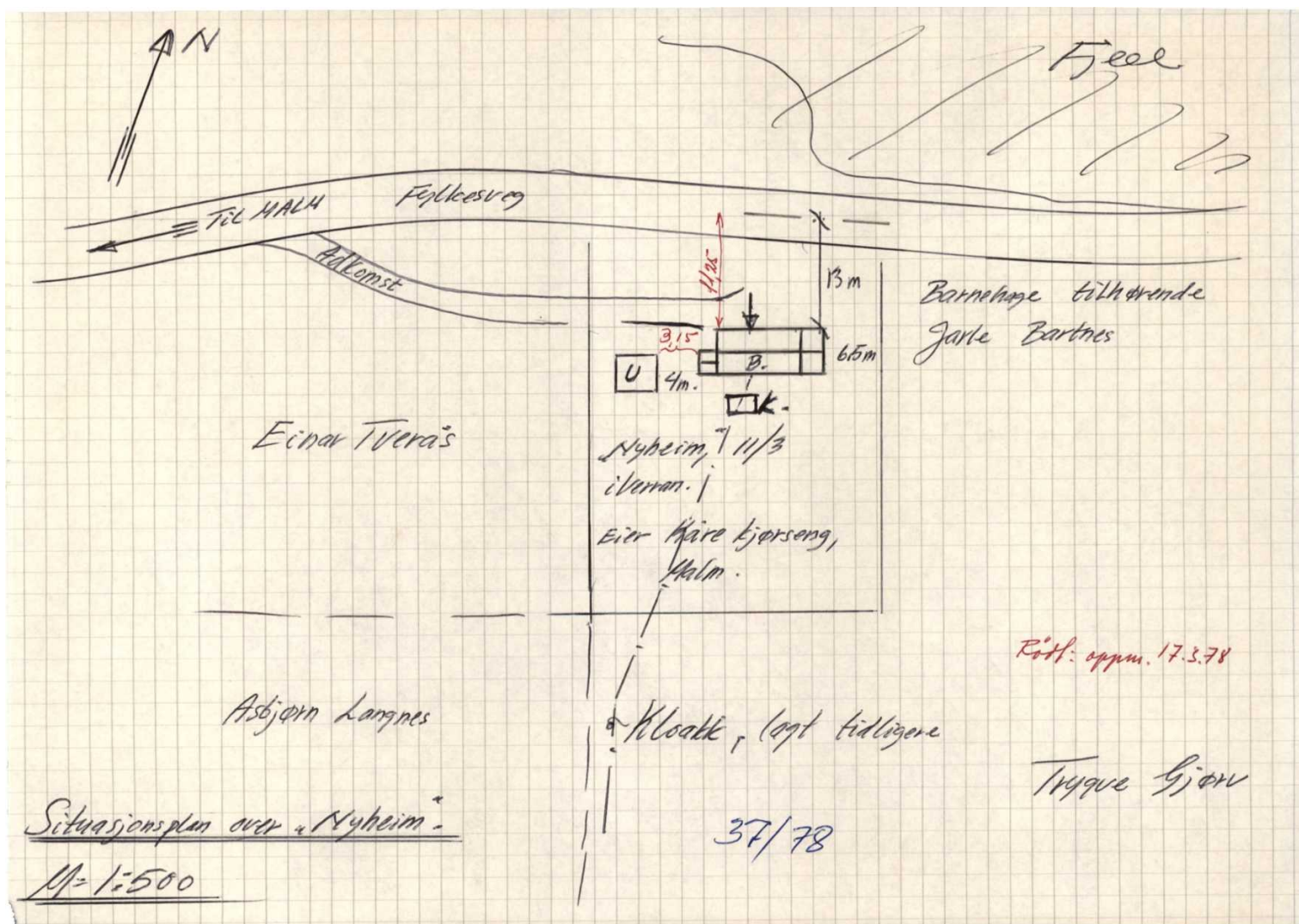


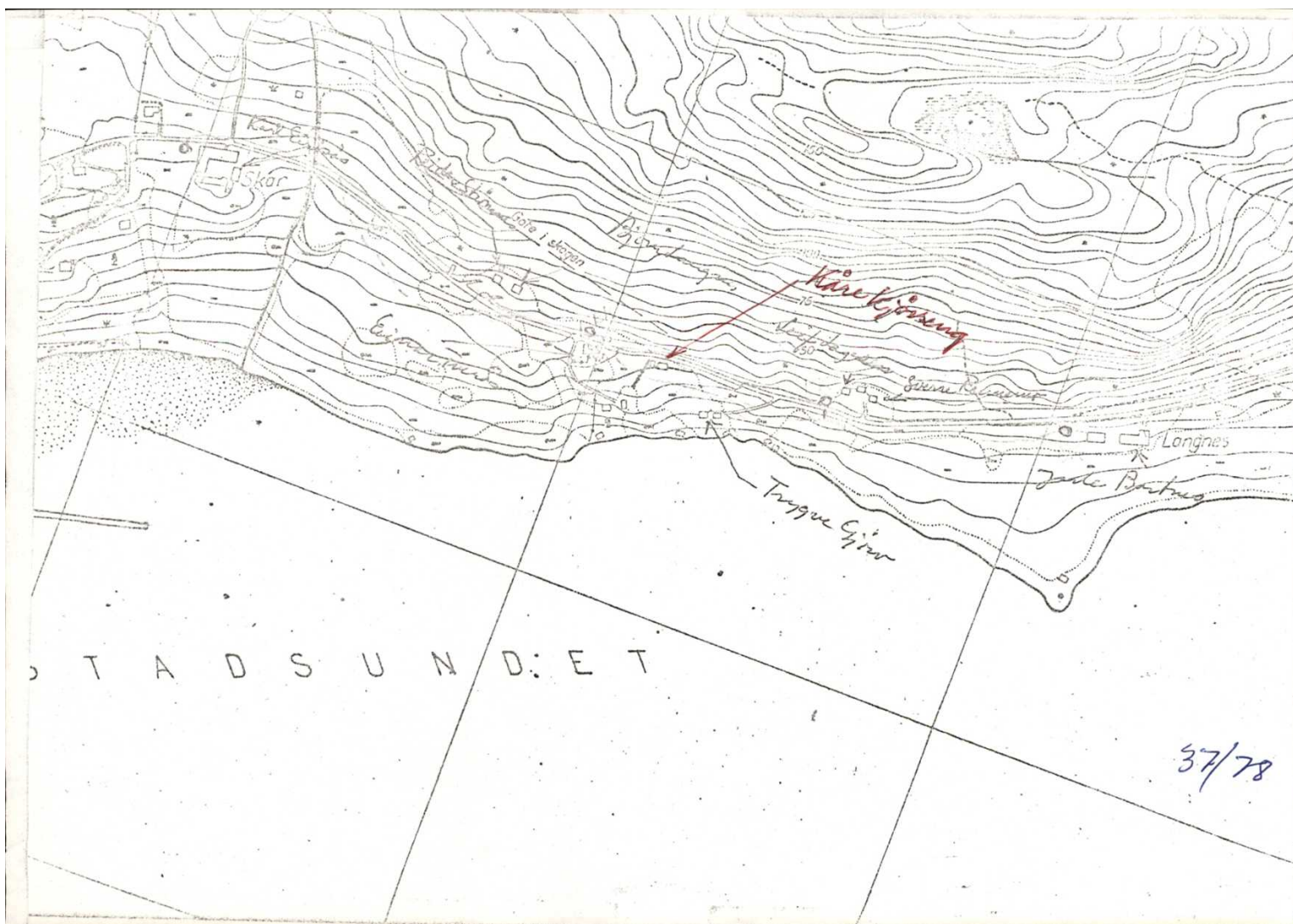
Ubedring



<u>Erstatning for Hare Kjerung,</u> <u>MALM.</u>	Milestock	Tegn / 7-78	Kb.
	1:10	Trac.	
	Kb.		
Erstatning for			
<u>Tilførsel på skov. Ny mødetid.</u> <u>Nytt bed/Wc. på stuej. plad</u>			
Erstatet af			







Jnr. 124/03

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.

VERHAN FORMANNSKAP

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres til kommunen ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

8 NOV. 2003

L44 11/3 Saksb. KL

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? ☐ Ja ☐ Nei
Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjelder

Elendom/ byggested	Gnr. 11 Bnr. 3 Festenr. Seksjonsnr.	Postnr. 7790 Poststed Malm.
	Adresse	
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☐ Frittliggende ☐ Tilbygg, påbygg, underbygg ☐ Anlegg ☐ Veg ☐ 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
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.
	Elendomsdeling **)	☐ Deling ☐ Bortfeste ☐ Sammenføyning
	Annet	- beskriv
	*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.	

forhåndsbeholdt til fullstendig

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinneholder 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	–	
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	–	
Redegjørelser og tegninger	E	–	
Søknader om ansvarsrett, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	–	
Kontrollplaner, kontrollerkjøringer	G	–	
Boligspesifikasjon i GAB – NBR nr. 5176	H	–	
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	–	
Andre vedlegg	J	–	

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak	Navn
Adresse	Adresse
Postnr. Poststed	Postnr. Poststed
Organisasjonsnr. Telefon 44358818	Organisasjonsnr. Telefon (dagtid)
Kontaktperson Mobiltelefon	☐ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet
E-postadresse Telefaks	E-postadresse
Dato 31/10-03 Underskrift Oddm. Lervold	Dato Underskrift
Gjentas med blokkbokstaver	Gjentas med blokkbokstaver

F.kap. 45 F.kap. 55	Tak Takhelning: (oppgi helningsvinkel) <u>18° og 30°</u> Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater ☐ Naturskifer ☒ Metallplater ☐ Annet (beskriv) _____ Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☒ Luffet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veilednings hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	Skriv ikke her
Bl. § 106 F.kap. 47	Ventilasjon ☒ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere	
Bl. § 106 F.kap. 49	Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for ☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel Røykpipe utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) _____ ☐ Annet utførelse (beskriv) _____ ☐ Ildsteder og feielsestøt er vist på tegningene ☒ Elektrisk oppvarming, type _____	
F.kap. 55	Brannvern Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning ☐ Annet (beskriv) _____ For større bygg besvares: Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningselementers branntekniske klasse ☐ drensens branntekniske klasse og slagretning ☐ 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. 55:41		
F.kap. 55:522		
F.kap. 46:2 Bl. § 93	Særskilt søknad innsendes for ☐ personheis ☐ vareheis ☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg	
Tilleggsopplysninger:		

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965. Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.		<u>37/78</u> 16. MAR 1978	
Til bygningrådet i <u>Kommunen</u> <u>4420 Molde</u>			
Byggeplass (adresse)	<u>Kyheim</u>	Matr.nr.	G.nr. S.nr. Parsell nr.
Eier/Foster/au-tomb.	<u>Kare Gjøsæug</u>	Adresse	<u>4420 Molde 58386</u>
Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.			
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/industriale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Silverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte ☐ Annet (beskriv) _____ Bygningen brukes nå til <u>Bolig</u>		
F.kap. 14 Bl. § 94.3	Vedlegg til søknaden ☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsett skjema) ☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboers navn). ☒ Etasjeler ☐ Snitt ☒ Fasader ☐ Statistiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke): _____		
F.kap. 51 og 52			
Bl. § 7	Dispensasjonssøknad Grunnlagt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan ☐ er vedlagt		
Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).			
<u>Molde</u> den <u>15.3</u> 19 <u>78</u> Sted			
<u>Kare Gjøsæug</u> Byggherrens underskrift		<u>4420 Molde</u> Adresse	<u>58386</u> Telefon
Anmelders underskrift		Adresse	Telefon

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN		2
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen		
Bl. §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser Området er ☐ regulert ☒ ikke regulert Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	Skriv ikke her
Bl. §§ 70-77 og 81 F.kap. 26	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense <u>8,95</u> m Til midte av vei <u>13 m</u> m Til annen bygning på samme tomt <u>6,4</u> m ☒ Minsteavstandene er målbart på situasjonsplanen Går det hysipent kraftlinje over tomt ☐ Ja ☒ Nei	
Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 F.kap. 55	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg <u>46</u> m ² Bebygget grunnareal for ny bebyggelse <u>18,6</u> m ² Sum bebygget grunnareal <u>64,6</u> m ² Antall etasjer <u>2</u> Antall leiligheter <u>1</u> Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse <u>18,6</u> m ²	
Bl. § 66	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel ☒ Fylkesveg. Vegsektors arkiveringsstillatelse er ☐ gilt ☐ ikke gilt. ☐ Kommunal veg ☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei	
Bl. § 65 Bl. § 66.2 <i>Spdij. Korrek fra bil.</i>	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☒ privat fellesvannverk ☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg Annen (beskriv) Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning. Kloakkavløp tilknyttes ☐ offentlig kloakk ☒ privat kloakkanlegg Det skal installeres ☒ vannklosett ☒ Annet (beskriv) <u>Bare flyttes fra kjeller til loft.</u> Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning. ☒ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
F.kap. 31	Bygningens innretning Tegningene er påført ☒ romareal ☒ lysflate ☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal F.kap. 56 ☐ Tillukthet er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.	
Bl. § 68 F.kap. 42:5 F.kap. 45:2	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av ☒ fjell ☒ grus ☐ sand ☒ leire ☐ annet (beskriv) Drenering baseres på ☒ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng F.kap. 45:2 Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng	
F.kap. 42:1-3	Fundamentering ☐ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☒ Peler ☐ Annet (beskriv)	

3		Skriv ikke her
F.kap. 42:4 F.kap. 31:24 F.kap. 54:3	Kjellergulv, gulv på terreng ☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under ☐ Trebelteleg med luftrom under ☐ Annen utførelse (beskriv) Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Støtligge byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u>henv.nr.</u> ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	
F.kap. 42:3 F.kap. 54:3	Kjelleryttervegger ☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong ☐ Annet (beskriv) Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Støtligge byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u>henv.nr.</u> ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	
F.kap. 43 F.kap. 54:3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmaterialer: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv) Veggutførelse: ☒ Plassebygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Støtligge byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u>henv.nr.</u> ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag ☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f = vindus- og dørråter, F = total ytterveggflate).	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materialer: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv) Utførelse: ☐ Plassebygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse er angitt på tegningene ☐ Støtligge byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u>henv.nr.</u> ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54:3 F.kap. 55:41	Etasjeskiller og balkong Materialer: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☐ Annet (beskriv) Utførelse: ☐ Plassebygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Støtligge byggebestemmelser 1, veiledningens hefte <u>henv.nr.</u> ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	

Kvittering for nabovarsel

(Vedlegges byggemeldingen)

37/78

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

Nabovarslet har følgende ordlyd:

Avsender	Navn og adresse	Kåre Hårseng
Arbeidssted	Eiendommens navn, gnr. bnr. o.l.	Kjeller 11-3.
Arbeidets art	Nybygg, tilbygg e.l.	Tilbygg stue og bad.
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).

Malin den 2-3.

Kåre Hårseng
Byggemelder

Naboenes kvittering for mottatt varsel

Egenhendig underskrift	Dato mottatt	Eiendommens navn, gnr. bnr. m.v.
Einar Tversås		
Trygve Gjovv		

Postverkets attestasjon

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

UTSKRIFT

av møteboka for Verran bygningsråd i møte 12. april 1978.

Sak nr. 37/78.

Søknad om byggetillatelse for tilbygg til bolighus på
"Nyheim", gnr. 11, bnr. 3.

Byggherre: Kåre Kjørseng, Malm.

Det skal oppføres ett tilbygg til hver av gavlene. Det ene
utgjør utvidelse av stue, det andre gir rom for matbod.

Dessuten skal det monteres bad/wc i 1. etasje (flyttes fra
kjelleren).

Avstand til fylkesvegens midtlinje er angitt til 13 m.

Avstand til annen bygning er angitt til 4 m.

Oppmåling 17.03.78 viser at deler av bygningen kommer inna-
for fylkesvegens byggegrense. Saken må derfor forelegges
vegsjefen.

Forslag til vedtak:

Byggetillatelse kan gis, dersom saken kan godkjennes av veg-
myndighetene.

Søknaden oversendes vegsjefen.

VEDTAK:

Det framlagte forslag vedtas.

Sendt til:

STATENS VEGVESEN
VEGSJEFEN I NORD-TRØNDELAG

Jnr. 1700/78 B1/Se
Ark. 771

37/78

10. MAI 1978

BYGGEGRENSER LANGS OFFENTLIG VEG

Kåre Kjørseng, 7720 Malm.

utskrift av møtebok for Verran

Etter Deres skrift av

bygningråd 12.4.78

finner en å kunne gi Dem tillatelse til

å bygge på bolighuset

på eiendommen Nyheim g.nr. 11 br.nr. 3
i Verran kommune i en minste avstand av 11,0 m fra midtlinjen av
fylkes- veg 201 hvor byggegrensen går i en avstand av
12,5 m fra midtlinjen i henhold til Veglovens § 29.

Byggverket skal nyttes til boligformål.

Det må søkes særskilt tillatelse til å legge avkjørsel til veg.

Tillatelsen er betinget av at De godtar de vilkår som er fastsatt i vedlagte erklæring. Samtlige eksemplarer av skjemaet og erklæringen bes undertegnet og sendt sorenskriveren direkte sammen med kr. 30,- til dekning av tinglysingsgebyr.

Et eksemplar av skjemaet med endelig meddelelse om dispensasjon vil bli sendt Dem når erklæringen er mottatt og godkjent.

Denne avgjørelse er kun dispensasjon fra veglovens bestemmelse, og intet er herved avgjort med hensyn til andre nødvendige formaliteter for oppføring av byggverk.

Oversendes

idet det meddeles at Deres erklæring er godtatt og at dispensasjonen trer i kraft pr. dags dato.

BYGGEGERNSER LANGS OFFENTLIG VEG

Vegsjefen i

den

finner en å kunne gi Dem tilkjenning til

på eiendommen
kommune i en minste avstand av
m fra midtlinjen av
hvor byggegrensen går i en avstand av

Oversendes vegmester/oppsynsmann

som bes påse at vilkårene for dispensasjonen blir overholdt.

Vegsjefen i

den

Tilstanden er berørt av at de godte vilkår som er fastsett i vedlagte erklæring. Samtlige
eksemplarer av skjennet og erklæringen bes undertegnet og sendt som skriftlig direkte stamme med

til bekning av tinnlysningsskyt.
Et eksempel av skjennet med endelig meddelelse om dispensasjon vil bli sendt Dem når erklæ-
ringen er mottatt og godkjent.

Denne avgjørelse er kun dispensasjon fra veglovens bestemmelser og inntar et bevisst avgjørt med
hensett til andre nødvendige forhold for opplysning av byggesak.

NT — 26b

STATENS VEGVESEN
VEGSJEFEN I NORD-TRØNDELAG

Jnr. 1700/78 B1/Se
Ark. 771

Byggegrenser langs offentlig veg

ERKLÆRING

Undertegnede Kåre Kjørseng, 7720 Malm.

Eier av eiendommen Nyheim

gnr. 11 bnr. 3 i Verran kommune

som har fått vegsjefens tillatelse til på nærmere gitte vilkår å

bygge på eksisterende bolighus

i minste avstand av 11,0 m fra midtlinjen av fylkes- veg 201

hvor byggegrensen går i avstand av 12,5 m fra midtlinjen i henhold til Veglovens § 29, vedtar for meg selv og senere eiere av eiendommen nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen:

1. Eierne fraskriver seg krav på erstatning for skader eller ulemper som måtte skyldes vegvedlikeholdet, utbedringsarbeider eller vegtrafikken (og som er en følge av at bygningen ligger innenfor byggegrensen).
2. Området mellom bygning og vegens eiendomsområde skal til enhver tid av eieren holdes ryddig så oversikten ikke hindres, og det må ikke benyttes til opplagsplass av noen art.
3. Bygningen må ikke påbegynnes før alle spørsmål om avkjørsel og ledninger gjennom veg er brakt i orden.
4. Bygningen må oppføres i samsvar med den godkjente plan.
5. Bygningen må ikke tas i bruk til annet formål enn forutsatt i dispensasjonen.
6. Eierne må rette seg etter de påbud som vegvesenet måtte finne det nødvendig å gi av hensyn til trafikkavviklingen, (gjelder området mellom hus og veg).
7. Nødvendige gjerder og porter settes opp etter nærmere anvisning.
8. Denne erklæring blir å tinglyse på eierens/brukerens kostnad som hefte på eiendommen.

9.¹

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Hyllen, Sundbyrda			14	3	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Tilbygg	Bolighus	15.3.78	dato 12.4.78 sak 37/78		
Byggherrens navn		Adresse		Telefon	
Kare Kjørseng		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 10.5.78

BYGGEMELDING 2
for garasjer, uthus, båthus, bod o.l.

Byggemeldingen med bilag sendes i 2 eksemplarer. Sett "X" i rutene og gi n��dvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.		86-2/85 76. APR. 1965	
Til bygningsr��det i: <u>Vennan</u> <u>Malm</u>			
Arbeidssted <u>Nyheim</u>		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr <u>11-3</u>	
Byggherre <u>K��ne Kj��nseng</u>		Adresse <u>4420 Malm</u> Tlf. <u>52326</u>	
Anmelder/ansvarshavende		Adresse Tlf.	
Bygget	Bruttoareal <u>13</u> m ²	Art ☒ Garasje ☐ Uthus ☐ B��thus ☐ Bod	
Annet			
Vedlegg			
☒ M��lsatt situasjonsplan/-kart p��f��rt navn p�� naboer og gjenboere			
☒ Tegninger av plan, snitt, fasader			
☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (naboerkl��ringer)			
Minste-avstander			
Til annen bygn. <u>8</u> m Til eiend.grense <u>0</u> m Til veg (midte) <u>9</u> m			
☐ Avstandene er m��lsatt p�� situasjonsplanen/-kartet			
Atkomst			
☒ Komm. veg ☐ Privat veg ☐ Veg skal opparbeides ☐ Atkomstveg er tegnet inn p�� situasjonsplanen/-kartet			
Annet			
Byggegrunn, drenering			
☐ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire			
Ant. dim.			
☐ R��r ☐ Kultgr��ft ☒ Selvdrenering			
Byggebeskrivelse			
Fundamentering			
☐ Frostfri mur ☒ Frostfrie pilarer ☐ L��s p�� bakken			
Utf��relse ☐ Prefabrikkerte seksjoner/elementer ☐ Fabrikk, type			
☒ Plassbygd Materiale			
☒ Tre ☐ Sement-blokker ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Aluminium			
Annet			
Fasadebehandling			
☐ Liggende kledning ☒ St��ende kledning ☐ Puss ☐ Synlige fuger ☐ Aluminium			
Annet			
Isolasjon			
☒ Ingen isolasjon ☐ Mineralull ☐ Blokker			
Annet			
Innvendig kledning			
☒ Ingen kledning ☐ Spon-/gipsplater ☐ Panel			
Annet			
Taktekking			
☐ 2 lag papp ☐ Taksten ☐ Skifer ☒ Aluminium			
Gulv			
☐ Betong ☐ Asfalt ☐ Grus			
Annet <u>Tre</u>			
Ventilasjon			
☐ I s��msvar med byggf��rskriftene ☐ Evt. spesifikasjoner			
Dokumentasjon			
☒ Angitt p�� tegningene ☐ Beskrevet i eget bilag ☐ Evt. henv.			
Andre opplysninger			
Under-skrifter			
<u>Malm</u> <u>K��ne Kj��nseng</u> Byggherres underskrift den <u>16-4</u> Anmelders/ansvarshavendes underskrift			

SØKNAD OM ANSVARSRETT

Til bygningsrådet i: Verran

Trykt på selvklipende papir

Arbeidssted (adr.) <u>Nyheim</u>		Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parsellnr <u>11-3</u>	
Arbeidets art <u>Garasje</u>	Bygningens art <u>Nybygg</u>	Dato for søknad <u>16-4</u>	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) Sak nr

FYLLES UT AV ANSVARSHAVENDE

Søkerens navn <u>Kåre Kjørseug</u>	Adr. <u>2220 Malin</u>	Tlf. <u>52326</u>
---------------------------------------	---------------------------	----------------------

Søknaden gjelder (jfr b.l. § 98)

Del av arbeidet omfatter

☒ hele arbeidet ☐ del av arbeidet

Søkerens kvalifikasjoner

Dokumentasjon av kvalifikasjoner

En kjent tidligere☐ Vedlegges, bilag☒ Innsendt tidligere

Jeg påtar meg ledelsen og tilsynet med ovennevnte byggearbeid og ansvaret for at dette blir utført fagmessig i samsvar med bestemmelser i bygningsloven, bygningsvedtekter, byggforskrifter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.

Jeg forplikter meg til å følge de til enhver tid gjeldende retningslinjer for ansvarshavende.

Sted og dato

Malin 16-4Kåre Kjørseug

Underskrift

FYLLES UT AV BYGGEHERREN

Byggherrens navn	Adr.	Tlf.
------------------	------	------

Jeg forplikter meg som byggherre for nevnte arbeid til å rette meg etter alle krav som ansvarshavende og bygningsmyndighetene stiller i samsvar med bygningsloven og gjeldende forskrifter og vedtekter.

Kontraktsforholdet mellom meg og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende.

Hvis ansvarshavende slutter før arbeidet er ferdig, plikter jeg å sørge for å få en ny ansvarshavende godkjent før arbeidet fortsetter.

Sted og dato

Underskrift

FYLLES UT AV BYGNINGSRÅDET

☒ Søknaden er godkjent (vedlagt følger retningslinjer for ansvarshavende) Ansvarshavende skal gjøre seg kjent med sakens dokumenter. Ansvarshavende må gi melding til bygningssjefen om eventuell stedfortreder på byggeplassen.	
☐ Søknaden er avslått av følgende grunn (klagefrist, se baksiden)	
☐ Søknaden er ikke behandlet da byggesøknaden er avslått/bortfalt	
Sted og dato	Stempel
<u>Malin 22.5.85</u>	<u>86a2/85</u>
Underskrift	

Kopi sendes til

☐ Byggherren

OPPLYSNING OM ADGANG TIL Å KLAGE

Bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt på første side, jfr. f.l. § 27

Vedtaket kan påklages til fylkesmannen, jfr. b.l. § § 17 og 15

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag da brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp.

Klagen skal sendes skriftlig til den som har truffet vedtaket. Den skal være undertegnet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes, og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når denne melding kom fram.

Forvaltningslovens § § 29 - 32 inneholder bl.a. bestemmelser om adgang til å få forlenget klagefristen og om adgang til å påklage vedtaket i de tilfeller klagefristen er oversittet.

Blankett for klage kan fås ved henvendelse til bygningsvesenet som også vil kunne gi ytterligere veiledning.

GJENPART AV NABOVARSEL
med kvittering
(Vedlegges søknaden)

86 a 2/85 16. APR. 1965

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

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

(Sett kryss) § 93	Arbeidets art	Bygningens art
☐ Søknad om byggetillatelse	<u>For konstruksjon Garasje</u>	
§ 93	Fra	Til
☐ Søknad om bruksendring		
§ 7		
☐ Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i:		
§ 84.1	Anleggets art	
☐ Melding om anlegg		

Arbeidssted	Registrernr (Gnr/bnr/festenr) ev. parselnr		
<u>Nybeim</u>	<u>11-5</u>		
Byggherrens navn	Adresse	Tif.	
<u>Kåre Kjøseng</u>	<u>4490 Malin</u>	<u>52326</u>	
Anmelders navn	Adresse	Tif.	
Bygningsvesenets kontoradresse	Tif.		

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle merknader må være byggningsrådet i hende senest 14 dager etter at varslet er sendt.

Malin den / 19

Kåre Kjøseng
Byggherrens/Anmelders underskrift

ved rekommandert sending eller personlig underskrift

98

Til. Teknisk Kontor.

Senden herved enklaring fra
Einar Tveaas. For plassering av
gassje

Malm den 20-4
Kåre Kjenseng

Malm 19-4-85,
22. APR. 1985

Jeg gir Kåre Kjörung løn
til å sette opp garasje på
min eiendom.

Einar Tverås.

862/85

BYGGETILLATELSE

Bygningsloven av 18 juni 1965 § 93

Trykt på selvkopierende papir

Arbeidssted (adr.) <i>"Hyllerim", Malm</i>		Registrernr (Gnr/bnr/festnr) ev. parsellnr <i>11/3</i>		
Arbeidets art <i>Hybrygg Garasje</i>	Bygningens art	Dato for søknad <i>16.4.85</i>	Dato for vedtak (bygn.råd/-sjef) <i>22.5.85</i>	Sak nr <i>86a3/85</i>
Byggherre <i>Kari Rjøseng</i>	Adresse		Tif.	
Anmelder	Adresse		Tif.	
Ansvarshavende <i>Samme</i>	Adresse		Tif.	

Merknader:

- Byggesøknaden, godkjente tegninger og denne byggetillatelse skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt i gang innen ³ år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn ³ år, jfr. b.l. § 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 det denne tillatelse forutsetter, jfr. b.l. § 93.
- Det skal føres løpende kontroll med byggearbeidet, jfr. b.l. § 97 og retningslinjer for ansvarshavende. Ansvarshavendes plikter og ansvar, se § 98 i b.l.

Sted og dato <i>Malm 22.5.85</i>	Stempel Verran Byggningsråd
Underskrift <i>[Signature]</i>	

Sendes til			
☒ Byggherre	☐ Anmelder	☐ Ansvarshavende	☐ Byggeløyvemyndighet

VERRAN KOMMUNE
KOMMUNEINGENIØREN

86a2/85-

Kåre Kjørseng

7720 MALM

Deres ref.:

Vår ref.: JosL/sbr

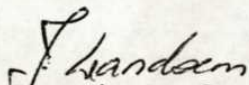
7720 MALM, den 17.04.85

Vedr. søknad om byggetillatelse for garasje.

Deres søknad ang. ovennevnte er mottatt.

Som det går fram av situasjonskartet plasseres garasjen på eiendommen til E.Tverås. Før søknaden tas opp til behandling må erklæring for plasseringen foreligge fra E. Tverås.

Teknisk kontor


Jostein Landsem
avd.ing.

Sjekkliste for bygningssak. ved behandling av byggesaker

Arb. art **Nybygg**

Grnr **11** Bnr **3** Fnr.

Byggherre **Kåre Kjørseeng**

Ja Nei

- ☐ ☐ 1. Er de nødv. dok. innsendt
 - ☒ ☐ :a Byggesøkningskjema
 - ☒ ☐ :b Nabovarsel
 - ☒ ☐ :c Tegninger, plan snitt og fasader.
 - ☒ ☐ :d Situasjonsplan ^m/garasjeplassering, § 76
- ☐ ☒ 2. Ligger tomten i regulert strøk
 - ☒ ☒ :a Er veg vann og kloakk ^{ført} fram til tomten i orden. § 67a
- ☐ ☒ 3. Har det anmeldte byggearbeidet lovlig avstand til naboegenskaper § 70
 - ☐ ☒ :a Hvis ikke foreligger det naboerklæring
- ☐ ☒ 4. Er statiske beregninger innsendt
 - ☐ ☒ :a Hvis ikke anses det nødv.
- ☐ ☐ 5. Er det nødv. med dispensasjon fra
 - ☐ ☒ :a Stranplanloven
 - ☐ ☒ :b Bygningeloven
 - ☐ ☒ :c Byggeforskriften
 - ☐ ☒ :d Vedtekter
 - ☐ ☒ :e - leingsplan

☐ ☒ 6. Berøres byggearbeide av forskrifter for private tilfluktsrom

7. Krever byggearbeide uttalelse/tillatelse fra:

tema ☐ ☒ :a Arbeidstilsynet

☐ ☒ :b Brannstyre

" ☐ ☒ :c Friluftsråda

" ☒ ☒ :d Vegmyndigheten

☐ ☒ 8. Berøres byggearbeidet av Strandplan-Fjellplanlov.

☒ ☐ 9. Er det søkt om ansvarsett for byggearbeidet

☐ ☒ 10. Kommer byggearbeide i konflikt med kommunal vann- og kloakkledning.

2 ☒ ☒ 11. Kommer byggearbeide innenfor event. byggegrense

☐ ☐ 12. — " — i frisktesonen for vegkryss

tema ☐ ☒ 13. Nødv. med melding om avgiftsgrunnlaget for vann- og kloakk.

Merknader: Erklæring fra E. Tuxen om plassering på kuno grunn mangler.

Dispensasjon fra byggegrense Sandbygdvegen. Det er tidligere ikke håndhevet strengt og anser dette tilfelle som kurant.

Delegasjonsakt.

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsl.). At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve

sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.

- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Avsagt stadfestelses kjennelse erstatter kjøpekontrakten, jf. tvangsl. § 11-31.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsl. § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsgdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsl. § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen, jf. tvangsl. § 11-31, 3. ledd. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen beror.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål.
Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.

Øvre Sundbygdvegen 155

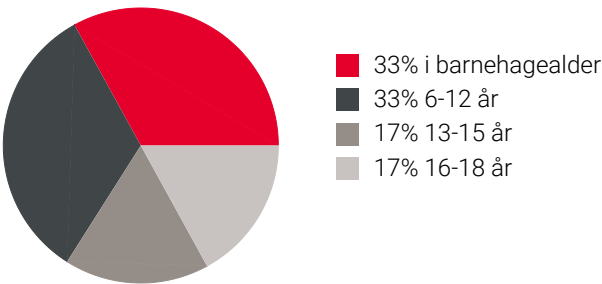
Offentlig transport

Skolemarka	22 min	1.8 km
Linje 630		
Steinkjer stasjon	21 min	22.7 km
Linje F7, R70		
Namsos lufthavn	57 min	
Trondheim Værnes	1 t 39 min	

Skoler

Malm skole (1-10 kl.)	4 min	3 km
201 elever, 12 klasser		
Steinkjer vgs	23 min	23.4 km
750 elever, 44 klasser		
Mære landbruksskole	32 min	34.8 km
165 elever		

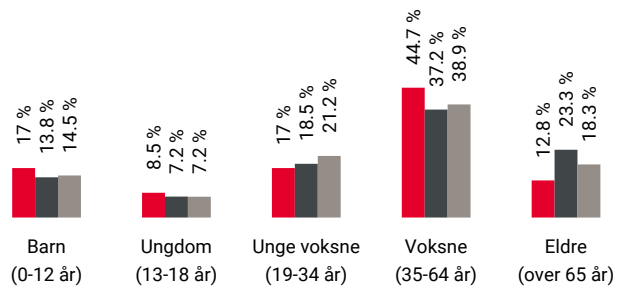
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	48%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	0%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Sundbygda	39	18
Kommune: Steinkjer	24 004	11 970
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Malmen barnehage Avd Malm (1-5 år)	4 min	3 km
67 barn		
Beitstad barnehage (1-5 år)	10 min	9.7 km
61 barn		
Jåddåren gårdsbarnehage (1-5 år)	10 min	11.9 km
14 barn		

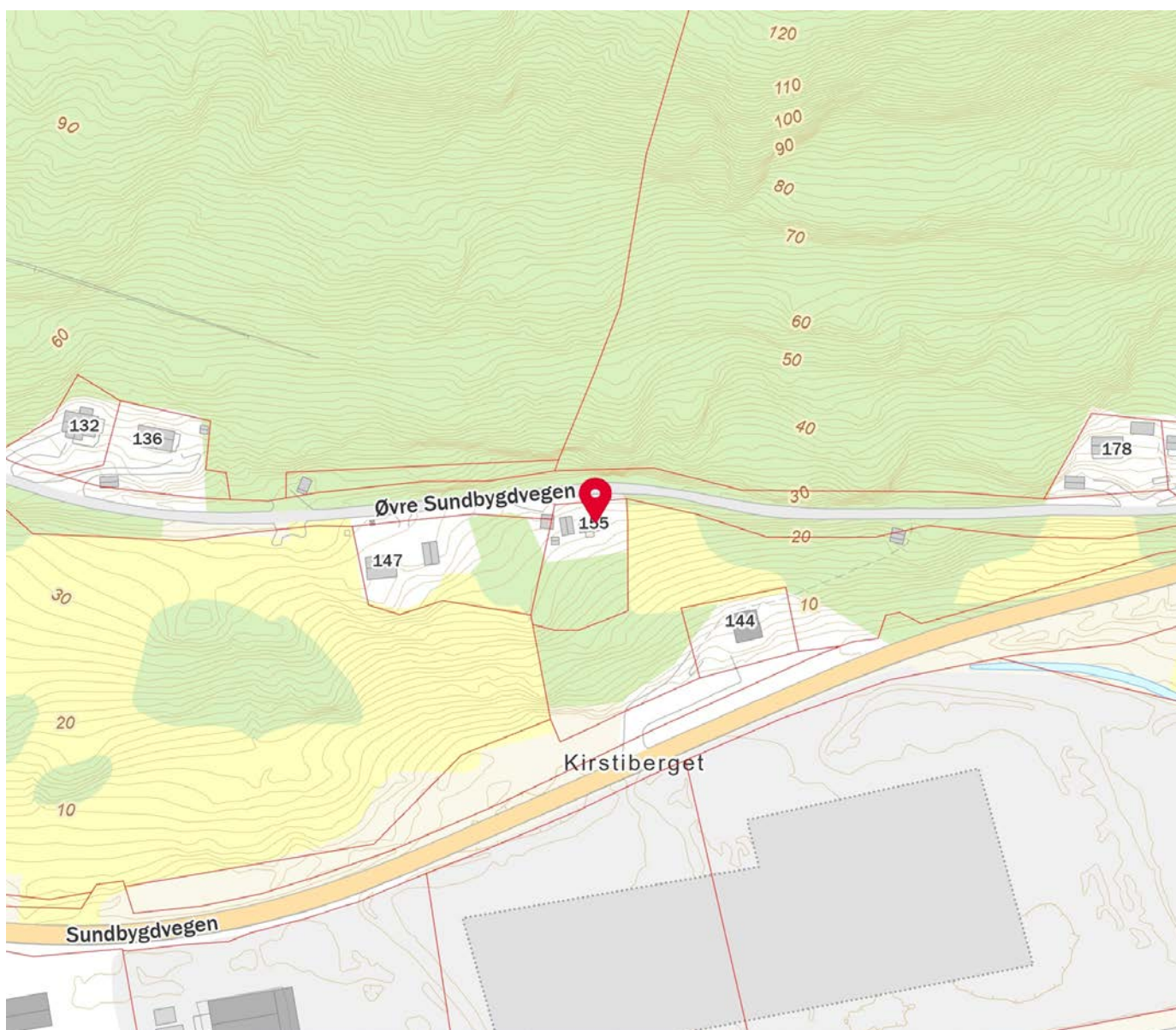
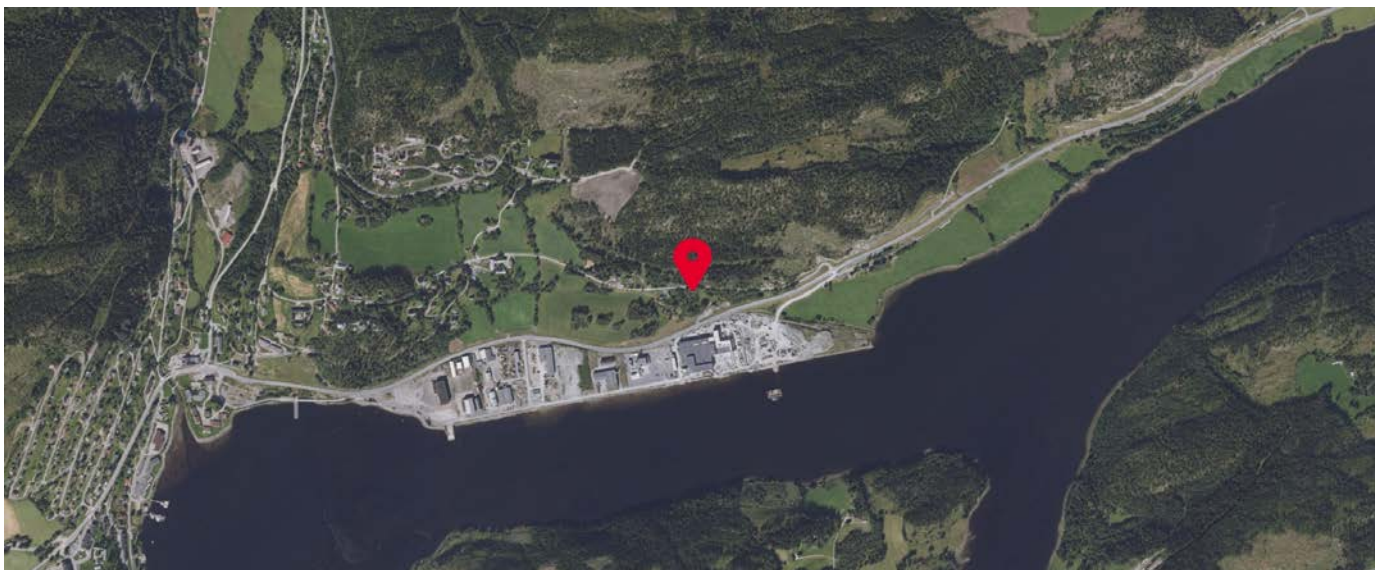
Dagligvare

Coop Prix Malm	24 min	1.9 km
Post i butikk, PostNord		
Coop Prix Beitstad	8 min	8.6 km
Post i butikk		

Sport

Malm skole	4 min	3 km
Aktivitetshall, ballspill		
Basis idrettshall - Malm Oppvekstsens...	5 min	3.3 km
Aktivitetshall		
Care Treningssenter Steinkjer	22 min	
3T-Steinkjer	22 min	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Steinkjer kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Steinkjer kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

INFORMASJON TIL KJØPER AV EIENDOM SOM SELGES PÅ TVANGSSALG

Før du innleverer bud bør nedenstående nøye gjennomgås:

Eiendommen selges i henhold til bestemmelsene i Lov om tvangsfullbyrdelse (tvangsl.). At eiendommen tvangsselges innebærer at det er tingretten, og ikke eier av eiendommen, som tar beslutningene i salgsprosessen.

Det fremgår vanligvis ikke av annonsen at en eiendom tvangsselges, men det skal opplyses om dette i salgsoppgaven. Medhjelper innhenter og kontrollerer de samme opplysningene om eiendommen som man får som kjøper ved et frivillig salg. Opplysningene skal gis skriftlig av medhjelper før bindende avtale inngås. Dersom medhjelper av ulike årsaker ikke har klart å fremskaffe de lovbestemte opplysninger om eiendommen, skal det opplyses om grunnen til at de ikke er fremskaffet.

Vær nøye når du besikter eiendommen. Ta gjerne med en bygningskyndig. Det kan være fornuftig å få avholdt en tilstandsrapport. En slik tilstandsrapport er en gjennomgang av eiendommens bygningsmessige standard hvilket en ordinær taksbesiktigelse ikke medfører. Hovedregelen er at en eiendom som kjøpes på tvangssalg overtas i den stand den befinner seg. Bestemmelsene i avhendingsloven gjelder ikke, hvilket innebærer at reklamasjonsmulighetene er meget begrenset. Kjøper kan ikke heve kjøpet, og kun i begrenset utstrekning kreve prisavslag for mangler.

Oppnås det ikke enighet om prisavslag, må kjøper eventuelt gå til søksmål mot den eller de av kreditorene som har fått den del av kjøpesummen som det kreves prisavslag for. Dersom hele eller deler av eiendommen er bortleid, overtar normalt kjøper tidligere eiers rettigheter og forpliktelser etter leieavtalen.

I hovedsak skjer budgivningen på samme måte som ved et ordinært salg. Men budgiver bør merke seg følgende:

- Medhjelper sender ikke inn bud til tingretten fortløpende, men har plikt til å avvente dette inntil et bud som er tilnærmet markedspris innkommer.
- Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst 6 uker for fast eiendom/andels leiligheter og 3 uker for aksjeleiligheter. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Rådfør deg med medhjelperen om dette.
- Bud med finansieringsforbehold vil normalt ikke bli anbefalt stadfestet før finansieringen er ordnet. Medhjelper kan kreve fremlagt finansierings plan eller kreve

sikkerhet i form av håndpenger til sikkerhet for bud.

- Det er ikke anledning til å ta forbehold om konsesjon eller odelsløsning, kjøper må selv ta risikoen for utfallet.

Medhjelper er mottager av budene. Når medhjelperen har mottatt ett eller flere bud som bør godtas, skal medhjelperen forelegge budene for saksøkeren (vedkommende som har forlangt at eiendommen skal tvangsselges) med spørsmål om saksøkeren vil begjære noen av dem stadfestet. Dersom saksøkeren begjærer bud stadfestet, skal medhjelperen sende tingretten, partene, kjente rettighetshavere og bydere som har gitt bud som er begjært stadfestet skriftlig melding med opplysninger i henhold til tvangsfullbyrdelsesloven § 11-29. Saksøker kan trekke begjæringen om stadfestelse tilbake helt frem til budet er stadfestet av tingretten. Dette kan for eksempel skje i tilfeller der saksøkte ordner opp i gjeldsforholdet før stadfestelse skjer eller dersom det fremsettes et høyere bud. Saksøkte kan ikke selv akseptere bud.

Når tingretten har stadfestet budet, har partene en måneds ankefrist på avgjørelsen. Budgiver må være oppmerksom på at selv om tingretten stadfester et bud innen fristen, kan det ta noe tid å få tingrettens meddelelse av stadfestelsen. Anken kan som hovedregel ikke begrunnes med innvendinger som ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen ble avsagt. Det stadfestede budet er bindende for byderen selv om stadfestelsen påankes og det tar tid før anken blir avgjort. Blir stadfestelsen opphevet, er byderen fri.

Kjøpekontrakt mellom partene opprettes ikke ved tvangssalg. Avsagt stadfestelses kjennelse erstatter kjøpekontrakten, jf. tvangsl. § 11-31.

Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter at medhjelperen har forelagt et bud for tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangsl. § 11-27.

Hvis eiendommen er fraflyttet, og kjøperen ønsker det, kan medhjelperen tillate at overtagelse skjer før oppgjørsgdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsgdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting før ankefristens utløp vil normalt ikke aksepteres og vil i tilfelle skje på kjøpers risiko.

Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntreffer, forskyves betalingsplikten. Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsgdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsl. § 11-27 frem til betalingsplikten inntreffer.

Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen, jf. tvangsl. § 11-31, 3. ledd. Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f.eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om fravikelse av fast eiendom skal settes fram for namsmannen i det distrikt hvor eiendommen beror.

Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil tingretten utstede skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppgjøret, og i den forbindelse be om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra tingretten for tinglysing.

Når tvangssalgsskjøtet/overføring av hjemmel til andel i borettslag tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen/andelen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet.

Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdelsesloven.

Fremstillingen er ikke uttømmende. Kontakt medhjelper ved eventuelle spørsmål.
Bestemmelsene om gjennomføring av tvangssalg av fast eiendom og andeler i borettslag finnes i kapittel 11 og 12 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring av 26. juni 1992.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoverert av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Øvre Sundbygdvegen 155
7790 MALM**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Georg Høin**Oppdragsnummer:** 1708230003**Telefon:** 990 00 004
E-post: georg.hoin@aktiv.no

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:

17.01.2024

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