



aktiv.

Gammelvegen 2, 7790 MALM

**Flermannsbolig med 4 leiligheter  
selges sentralt i Malm. Gode  
leieinntekter.**



Eiendomsmegler

## Georg Høin

**Mobil** 990 00 004

**E-post** georg.hoin@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 590 000,-  
**Omkostn.:** Kr 65 990,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 655 990,-  
**Selger:** Ida Mari Storhaug Skavhaug

**Salgsobjekt:** Bygård/flermannsbolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1947  
**BRA-i/BRA Total:** 283/445 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1821.7 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 6  
**Antall rom:** 10  
**Gnr./bnr.** Gnr. 707, bnr. 71

**Oppdragsnr.:** 1708240091

# Flermannsbolig med 4 leiligheter selges sentralt i Malm. Gode leieinntekter.

Velkommen til Gammelvegen 2!

Meget flott 4-mannsbolig med 4 leiligheter. To i hvert plan. Leilighetene er planmessig like, to og to, men noe ulik standard. To av leilighetene har to soverom, og to av leilighetene har ett soverom. Boder i kjeller og på loft. Gode leieinntekter. Felles garasjeanlegg ved bygget. Nydelig sjøutsikt og gode solforhold.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Bilder .....	30
Tilstandsrapport .....	50
Egenerklæring .....	81
Energiattest .....	84
Nabolagsprofil .....	92
Opplysninger fra Tensio .....	94
Rapport fra El-tilsynet .....	95
Grunnkart .....	99
Reguleringskart .....	100
Budskjema .....	109

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 283 m<sup>2</sup>

BRA - e: 162 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 445 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

#### Kjeller

BRA-e: 130 m<sup>2</sup> Kjeller

#### 1. etasje

BRA-i: 18 m<sup>2</sup> Felles trappegang

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Leilighet

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> Leilighet

#### 2. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Leilighet

BRA-i: 72 m<sup>2</sup> Leilighet

#### 3. etasje

BRA-e: 32 m<sup>2</sup> Loft

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Tidligere bad i gråkjeller utfaset, frakoblet vann og ikke i drift. Ikke vurdert som våtrom i rapporten.

Kun deler av loft har målbart bruksareal pga skråtak og lave himligshøyder. Avdelte kott har ikke måleverdig bruksareal.

Samtlige avsatser i trapperepos er medtatt som bruksareal i felles trappeoppgang, samt rom under trapp i kjeller.

Trapperom er medtatt som BRA-i i byggets areal, da dette er hovedadkomst og eneste adkomst til samtlige leiligheter og øvrige areal. Kjeller og loft som fellesareal er beregnet som BRA-e.

Kjellerrom har himlingshøyder ned mot 2,0 m.  
Plassbygde skap/kott i leiligheter er medtatt som P-rom i beregningene.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1821.7 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Eiertomt på ca. 1.821kvm.

Tomten er opparbeidet med oppgruset gårdsplass og noe plen.

Tomtestørrelse/-areal er hentet fra matrikelutskrift (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**

Bygget ligger sentralt i sentrum av Malm. Kort veg til Coop Prix, servicekontor og bussholdeplass. Det er generelt korte avstander til en rekke turområder, både til fjells, sjø og land. Også kort avtand til Tjuin industriområde. Gode solforhold fra tidlig morgen til solen går ned ca kl. 19 sommertid. Flott utsikt mot sentrum og sjøen, og felles platting på gårds side. Lite støy av trafikk og lite innsyn da alle bruksområder i leilighetene er vendt ned mot sentrum/sjø.

### **Adkomst**

Se kartskisse.

### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

### **Barnehage/Skole/Fritid**

Malmen barnehage Avd Malm (1-5 år) 0.7 km

### **Skolekrets**

Malm skole (1-10 kl.) 0.7 km

Steinkjer vgs 25.1 km

Mære landbruksskole 36.6 km

### **Bygningssakkyndig**

Takst Midt AS/Jan Inge Kristiansen

## **Type takst**

### Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Firemannsbolig på to etasjer pluss loft og kjeller. Boligen har grunnmur av betong og murstein, og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.

Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med shingel.

Det er i tillegg etablert en carport på eiendommen, med oppstillingsplass for 4 biler.

Carporten har jordgulv med yttervegger av betong og trevirke som er kledd med stående trekledning.

Pulttakkonstruksjon som er tekket med profilerte plater.

Carporten er av enkel konstruksjon. Det er registrert vesentlige skjevheter i bærende konstruksjoner. Skader i søyler og kledning. Økende vær og aldersslitasje med stedvis påkjent trevirke.

Det bemerkes at carporten ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.

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

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Jan Inge Kristiansen, datert 13.05.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den.

Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

#### **Innhold**

Kjeller:

Felles kjeller med flere boder og gangareal.

1. etasje:

Leilighet 1: Gang, bad, toalettrom, soverom, stue og kjøkken

Leilighet 2: Gang, bad, toalettrom, 2 soverom, stue og kjøkken

2. etasje:

Leilighet 1: Gang, bad, toalettrom, soverom, stue og kjøkken

Leilighet 2: Gang, bad, toalettrom, 2 soverom, stue og kjøkken

Loft:

Loftsrom

#### **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:

#### Taktekking

Taket er tekket med shingel, ukjent alder. Bemerkes om at tekking er besikket fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje. Stedvis mosebegroelse. Shingel er feilmontert. Skjøting/overlapp ligger feil, samt nedre del av shingel ligger løst nedenfor raft. Taket mangler snøfangere og takstige. Skjevheter og ujevnheter i overflater.

Konsekvens/tiltak: Nærmere undersøkelser, samt lokale utbedringer.

#### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall.

Det er avvik: Takrenner har stedvis løsnet ved sammenkoblinger. Det er registrert flere lekkasjer. Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Stedvise deformasjoner, avskalinger og korrosjon.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer av renner. Nedløpsvann bør ledes vekk fra grunnmur for å unngå fuktbelastning mot murer.

#### Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med tømmermannskledning.

Det er avvik: Det er registrert vær- og aldersslitasje på overflater, stedvise oppsprekninger, råte og påkjente bord. Manglende lufting bak kledning. Det er ikke benyttet beslagløsninger over/under vinduer. Dette gir økt fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og løpende vedlikehold. Råteskadet trevirke må påregnes utskiftet.

#### Takkonstruksjon/Loft

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med plassbygde sperrer. Isolert i undergurter mot 2. etasje med kutterspon. Luftet med ventiler i gavler. Undertak av bord. Adkomst til kaldloft via trapp.

Det er avvik: Det er etablert luftehull i kassebord langs raft. Det er registrert noe mangelfull lufting langs raft.

Stedvise fuktmerker i undertak, samt påkjent trevirke, noe forhøyede fuktverdier registrert ved tilfeldige piggmålinger.

Lokale skjevheter og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak: Nærmere undersøkelser anbefales. Lufting bør utbedres for å redusere kondensfare.

#### Vinduer - 2

Enkelte eldre vinduer i enkeltglass i kjeller.

Det er avvik: Det er registrert vesentlig vær- og aldersslitasje, med påkjente karmner og omramminger. Oppsprekninger i kitt.

Konsekvens/tiltak: Vinduer har passert forventet brukstid. Utskiftinger må påregnes i nær fremtid.

Dører

Hovedytterdør i tre med integrert glassfelt. Ytterdører til leiligheter i tett utførelse.

Det er avvik: Det er registrert alders- og bruksslitasje, med stedvise hakk og sår.

Enkelte dører har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer.

Overflater:

1A

Gulv: Belegg, laminat

Vegger: Strie, malte plater, panel

Himlinger: Malt sletthimling

2A

Gulv: Laminat, tregulv, belegg

Vegger: Våtromstapet, malte plater, panel, mdf-plater

Himlinger: Himlingsplater, panel, malt sletthimling.

2B

Gulv: Laminat, belegg

Vegger: Panel, våtromstapet, mdf-plater, strie

Himlinger: Panel, himlingsplater, malt sletthimling.

Det er avvik:

1A

Normale alders og brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid. Det er registrert løs strie på bad.

Svellinger i laminatgulv.

2A

Normale alders og bruksslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid.

Det er registrert skade i himling på stue. Svellinger i laminatgulv.

2B

Normale alders og bruksslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid.

Det er registrert oppsvellinger i laminatgulv, løs våtromstapet. I samtlige leiligheter og i fellesarealer er det registrert økende bruksslitasjer i utsatte områder. Stedvise hakk, sår og oppsprekninger. Lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis manglende listverk/avslutninger.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og løpende vedlikeholdstiltak.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

Vurdering av avvik: Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet.



Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk. Merkbare svikt og svai i bjelkelag. Det er målt ca 25 mm avvik i horisontalplanet ved stikkprøvekontroll på soverom i leilighet 2B.

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

#### Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

#### Pipe og ildsted

Bygningen har to piper. Sotluker er plassert i kjeller.

Leilighet 1A, 2A og 2B har en vedovn på stue. Det er ikke etablert ildsted i leilighet 1B.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

1A- Manglende pakning på vedovn. Pipe er innkledd på kjøkken, og har ikke 4 synlige sider i henhold til krav.

2A-Riss i ildfast stein, samt løs pakning.

2B-Sprekk i ildfast stein inne i ovnen.

Det er registrert påkjente sotluker i kjeller. En av lukene kan ikke lukkes tilstrekkelig.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp. Lokale utbedringer.

#### Innvendige trapper

Innvendig trapp i felles trapperom er en repostrapp i treverk.

Vurdering av avvik: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper. Jf. pkt rom under terreng: Det er registrert råteskade i trapp i nedre del mot kjeller.

Konsekvens/tiltak: Håndløper og rekkverk bør utbedres for å ivareta gjeldende sikkerhetskrav. Råteskadet virke må utbyttes.

#### Innvendige dører

Innvendige dører er i hovedsak oppmalte dører fra byggeår.

Vurdering av avvik: Det er registrert alders- og bruksslitasjer, med stedvise hakk og sår.

Enkelte dører tar i karm/terskel, og har behov for justeringer. Slitasjer i vridere og låskasser. Lav frihøyde i enkelte døråpninger.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

#### Våtrom

##### 2A-Bad

##### Generell

Badet har ukjent byggeår. Rommet har ikke gulvvarme. Oppvarming via panelovn på

vegg. Gulv er belagt med belegg, vegger har våtromstapet og himling har malt sletthimling. Innredet med en vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servanttopp, et plassbygd skap, dusjkabinett i hjørne og opplegg for vaskemaskin. Ingen avtrekks- eller tilluftsmulighet. Plastsluk i gulv.

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er registrert enkelte løse skjøter og overganger i tapet.

Manglende forsegling av rørgjennomføringer. Fare for fuktinntrengning i bakomliggende konstruksjoner. Økende bruks- og aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer.

Overflater gulv

Vurdering av avvik: Det er registrert ujevne fallforhold, stedvis noe motfall mot dør.

Konsekvens/tiltak: Det anbefales videre bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning mot sluk. Rommet fungerer med avviket, men forutsetter forsiktig bruk av vann. Fare for følgeskader ved evt. lekkasjer.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig. Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er registrert alders- og bruksslitasje, stedvise hakk og sår.

Misfarginger i fuger. Løs servantkran.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer.

## 1B-Bad

Overflater vegger og himling

Det bemerkes at vegger er kledd med panel, som ikke er et fuktbestandig materiale i henhold til gjeldende standarder og normer. Denne løsningen forutsetter forsiktig bruk av vann på rommet.

Vurdering av avvik: Det er uegnede materialer i våtsoner

Konsekvens/tiltak: Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes

Overflater Gulv

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

Konsekvens/tiltak: Rommet fungerer med avviket, men forutsetter forsiktig bruk av vann. Fare for følgeskader ved evt. lekkasjer.

Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak: Nærmere undersøkelser anbefales.

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er registrert normal bruksslitasje. Svellinger og fuktpåkjente overflater i nedre del av benkeskap.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer.

Ventilasjon

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## 1A-Bad

Generell

Badet har ukjent byggeår. Rommet har ikke gulvvarme. Oppvarming via panelovn på vegg. Gulv er belagt med beleg, vegger har strie og himling har malt sletthimling.

Innredet med en vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servanttopp, et plassbygd skap, dusjkabinett i hjørne og opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk, ingen tilluftsmulighet. Ingen sluk i gulv.

Overflater vegger og himling

Vurdering av avvik: Det er registrert bruks- og aldersslitasje på overflater. Stedvis slipp i tapet, samt løse skjøter.

Ujevnheter i veggoverflater, enkelte plater virker noe løse. Det er benyttet metallister i overganger mellom gulv og vegg, ukjent tettefunksjon. Rommet er ikke utført som tett våtrom i henhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer.

Overflater gulv

Vurdering av avvik: Det er registrert økende alders- og bruksslitasje. Stedvis løst oppbrett på gulvbelegg, fare for fuktinntrengning. Lokale skjevheter og ujevnheter. Det bemerkes at fallforhold ikke er vurdert da rommet mangler sluk, jf. pkt. Sluk, membran og tettesjikt.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer.

Sanitærutstyr og innredning

Vurdering av avvik: Det er registrert økende bruksslitasjer, med stedvise hakk og sår.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak. Sanitærutstyr og innredning

Ventilasjon

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Rommet har kun naturlig avtrekk.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres

## 1B-Kjøkken

Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår, samt enkelte nyere skrog og fronter. Innredninger er oppmalt. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Benkeplater med vask. Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

Vurdering av avvik: Det er registrert økende bruks- og aldersslitasje, hakk og sår.

Lekkasje på blandebatteri.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer.

#### 2A-Kjøkken

Overflater og innredning

Kjøkkenet har ukjent byggeår. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter. Benkeplater med vask.

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

Vurdering av avvik: Det er registrert bruksslitasjer, avskalinger, hakk og sår. Enkelte fronter har behov for justeringer.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer i henhold til registrerte forhold.

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik: Eldre ventilator med ukjent restlevetid. Noe ulyd.

Konsekvens/tiltak: Ventilator må på sikt påregnes utskiftet.

#### 1A-Kjøkken

Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeår. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

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

Vurdering av avvik: Det er registrert økende bruks- og aldersslitasje. Hakk, sår og mindre skader. Slitasjer i hengsler.

Manglende forsegling av kuttflater på benkeplate.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik: Det er registrert ufagmessig tilkobling av ventilasjonsrør mot lufteventil i pipe, samt mot ventilator.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer.

#### 2B-Kjøkken

Overflater og innredning

Kjøkkenet har ukjent byggeår. Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter. Benkeplater med vask.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.

Vurdering av avvik: Innredningen er oppmalt, men fremstår uferdig. Manglende håndtak. Stedvise hakk, sår og svellinger på innredning og benkeplater. Grove kuttflater på veggplater. Slitasjer i hyller og hengsler. Det bemerkes at el, strøm og ventilasjon ikke var tilkoblet ved befaring, utstyr og installasjoner er derfor ikke funksjonstestet.

Nærmere undersøkelser anbefales.

Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer.

Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Vurdering av avvik: Ventilasjonsrør ikke tilkoblet ved befarings-  
Konsekvens/tiltak: Lokale utbedringer.

#### 1A-Toalettrom

##### Overflater og konstruksjon

Toalettrom av eldre dato. Innredet med et gulvmontert wc. Avtrekk via ventil i himling, ingen tilluft.

Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

#### 2A-Toalettrom

##### Overflater og konstruksjon

Toalettrom av eldre dato. Innredet med et gulvmontert wc. Avtrekk via ventil i himling, tilluft via spalte i vegg.

Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Avtrekkskanal i himling er overmalt og har begrenset funksjon. Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr. Konsekvens/tiltak: Lokal utbedring må utføres. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

#### 2B-Toalettrom

##### Overflater og konstruksjon

Toalettrom av eldre dato. Innredet med et gulvmontert wc. Naturlig avtrekk, tilluft via spalte i vegg.

Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det er registrert vesentlig alders- og bruksslitasje, med stedvise hakk og sår, samt skader i overflater. Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Lokale utbedringer og utskifting av skadet materiale.

#### 1B-Toalettrom

##### Overflater og konstruksjon

Toalettrom med ukjent byggeår. Innredet med et gulvmontert wc. Naturlig avtrekk, ingen tilluftsmulighet.

Vurdering av avvik: Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Synlige eldre vann- og avløpsrør, jf. eget pkt.

Det er registrert stedvis bom i flis, samt sprekk i veggoverflater.

Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom. Lokal utbedring

må utføres.

#### Vannledninger

Synlig del av vanninntak i kjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber, samt enkelte strekk med rør-i-rør.

Innvendig stoppekran er plassert på inntaket. Anlegget er funksjonstestet med tapping flere steder.

Vurdering av avvik:

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

1A:

Ufagmessig reparasjon av kobberrør i hjørne på bad.

1B:

Løse strekk på vannledninger bad, utsatt for slag og bevegelser. Manglende tettemuffer på rør.

Kjeller:

Vann- og avløpsledninger fremstår til dels ufagmessig utført. En del løse strekk.

Ufagmessige overganger/koblinger.

Det er registrert irr på kobberrør. Vannledninger ligger uisolert mot yttervegg i kald kjeller, fare for frost.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved reovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tiltak: Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

#### Avløpsrør

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast, samt eldre støpejernsrør.

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

1A:

Det er registrert lokalt motfall på avløpsrør på bad.

Kjeller og felles:

Det er registrert rustdannelser på støpejernsrør.

Ufagmessig utførelse på enkelte koblinger og overganger. Fare for lekkasjer.

Konsekvens/tiltak: Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved reovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Tiltak: Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

#### Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken.

Vurdering av avvik: Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Soverom i leilighet 1B og 2A har mangelfull ventilasjon på soverom.  
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

#### Varmesentral

1A

Luft til luft varmepumpe etablert på stue, stemplet 2012.

1B

Luft til luft varmepumpe etablert på stue, stemplet 2008.

2A

Luft til luft varmepumpe etablert på stue, stemplet 2012.

2B

Luft til luft varmepumpe etablert på stue, stemplet 2012.

Vurdering av avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Ingen dokumentasjon på utført service er fremlagt.

Konsekvens/tiltak: Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget

#### Varmtvannstank

3 beredere er plassert i kjeller. Disse rommer 116 liter, og er fra 2011 og 2015.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

#### Varmtvannstank-2

Veggmontert varmtvannstank på bad, denne rommer 110 liter, og er av eldre årgang.

Vurdering av avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 pr.

Konsekvens/tiltak: Bereder har passert forventet brukstid, utskiftinger på påregnes.

#### Drenering

Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset. Om det er lagt drenering, eventuelt type materiale i drenering er ikke kjent, dette gjelder også drenerende masser.

Vurdering av avvik: Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Forhøyede fuktverdier på samtlige overflater under terreng, samt synlig fuktinnslag, misfarginger og saltsutslag.

Konsekvens/tiltak: Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

#### Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik: Alder over 25 år er oppnådd. Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt. Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befarung.

Konsekvens/tiltak: Jevnlig kontroll av vanntrykk inn i bolig og avrenning fra avløp.

#### Forhold som har fått TG3:

##### Rom Under Terreng

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

Vurdering av avvik: Det er registrert synlig fuktinntrengning og stående vann i flere kjellerrom. Råteskader i trevirke i delingsvegger og kjellertrapp. Forhøyede fuktutslag på samtlige overflater under terreng. Store saltutslag, misfarginger og avskalinger. Trevegger er dels revet. Påkjent himling i etasjeskiller, med synlige råteskader.

Piggmålinger viser et fuktinnhold på 19 %.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-17% betegnes som tørt trevirke.

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

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

Det bemerkes at det er himlingsplater i eternitt i enkelte rom i kjeller. Eternitt inneholder asbest, som må påregnes sanert som farlig avfall.

Konsekvens/tiltak: Nærmere undersøkelser anbefales, samt utbedringstiltak og tiltak mot videre fuktinntrengning.

Råteskadet materiale må utskiftes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### 2A-Bad

Vurdering av avvik: Rommet har ingen ventilasjon

Konsekvens/tiltak: Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

#### 2B-Bad

Bad av eldre dato. Oppvarming via stråleovn på vegg. Gulv er belagt med beleg, vegger har tapet og himling har malte plater. Innredet med en vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servanttopp, dusjkabinett i hjørne, opplegg for



vaskemaskin og varmtvannsbereder. Mekanisk avtrekk, ingen tilluft. Støpejernssluk i gulv.

Vurdering av avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det er registrert vesentlig alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr. Sluk og membran/tettesjikt har passert forventet levetid. Løse skjøter, skader og sår på vegg- og gulvoverflater. Fare for fuktinntrengning i bakomliggende konstruksjoner. Ujevne fallforhold, tilfredsstillende ikke gjeldende krav. Stedvis knirk i gulv.

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

Konsekvens/tiltak: Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 00

#### 1A-Bad

Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk i gulv.

Vurdering av avvik: Rommet har ikke sluk i gulv. Eventuelle lekkasjer vil medføre store følgeskader.

Konsekvens/tiltak: Det må etableres sluk i gulv.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

#### Elektrisk anlegg

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

4 sikringskap er plassert på felles gang. 1 sikringskap i kjeller for fellesarealer. Skapene inneholder skrusikringer, enkelte automatsikringer og målere.

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

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

#### Spørsmål til eier

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja Eksisterer det samsvarserklæring? Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Ukjent
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank Nei Generelt om anlegget
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Ja
10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Ja Inntak og sikringsskap
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Ja Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder, samt følgende registrerte forhold: Mangelfull dokumentasjon. Ufagmessig tilkobling av lampe på kjøkken mot fast tilkobling i leilighet 1A. Utette gjennomføringer mot flere sikringsskap. Stedvis utilstrekkelig innfesting av kabler, koblingsbokser og stikk. Mangelfull avdekning i enkelte skap. Store deler av anlegget er av eldre dato, og ikke tilpasset dagens krav og normer. Jf. opplysninger fra Tensio foreligger det pålegg vedrørende el-anlegg, fra kontroller utført i 2014 og 2015.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av støpt betong med innslag av gråstein, samt murstein.

Vurdering av avvik: Det er registrert stedvise større oppsprekninger, både skråriss, samt vertikalt og horisontalt.

Misfarginger og avskalinger. Skjevheter og ujevnheter.

Konsekvens/tiltak: Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser, samt utbedringer av sprekke-dannelser.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

#### Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

Vurdering av avvik: Terrenget faller inn mot bygningen og det er maksimale forhold for vann inn mot muren. Enkelte kjellervinduer og veggventiler ligger lavt mot terreng, fare for fuktinntregning.

Konsekvens/tiltak: Det bør foretas terrengjusteringer.  
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Informasjon er hentet fra Tilstandsrapport utført av Takst Midt AS v/Jan Inge Kristiansen, datert 13.05.2024. For nærmere informasjon om hver enkelt bygningsdel henvises til nevnte Tilstandsrapport.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

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

### **Parkering**

På gårdsplass og i carport.

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>.

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**

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

## Energi

### Oppvarming

Boligen har oppvarming via strøm, vedfyring og luft-til-luft varmepumper.

Følgende er anmerket fra Det Lokale El-tilsyn:

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke ved kontroll 25.06.2015:

LEILIGHET 2. ETG.

1 Kjøkken

Elektrisk utstyr var plassert slik at samtidig berøring var sannsynlig uten at de hadde jordforbindelse/ utjevningsforbindelse, jfr. FEL §21.

Jorda-ujorda stikkontakter.

2 Stue Varmepumpe var tilkoblet via ujordet stikkontakt, jfr. FEL §21.

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke ved kontroll 09.04.2015:

LEILIGHET MED MÅLER 119492

1 Stue varmepumpe

Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil, jfr. FEL §36.

Varmepumpe var ikke montert etter føringer gitt i Elsikkerhet nr 65

2 Kjøkken

Det var i for stor grad lagt opp til feil bruk av skjøteledninger, jfr. FEL §16.

Oppvaskmaskin var tilkoblet med skjøteledning fra badet.

3 Bad

Speilarmatur Stikkontakt manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Følgende er opplyst fra Brannvesenet Midt IKS:

Skorstein sør og ildsted

Siste feiing: 30.05.23 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse

Siste tilsyn: 19.04.24 Neste tilsyn: 2029

Ildsted som er registrert i leilighet H0101: Dovre på stua i 1.etg.

Årsgebyr for tilsyn 364.-.

Ildsted som er registrert i leilighet H0201: Jøtul 1 på stua i 2.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 364.-.

Avvik eller anmerkninger er ikke registrert på skorsteinen.

Skorstein nord og ildsted

Siste feiing: 30.05.23 Feiehyppighet: Kategori 2, lav sotdannelse

Siste tilsyn: 19.04.24 Neste tilsyn: 2029

Ildsted som er registrert i leilighet H0102: ingen ildsted registrert.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 300.-.

Ildsted som er registrert i leilighet H0202: Nordpeis Vega på stua i 2.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 428.-.

Avvik eller anmerkninger som er registrert på skorsteinen:

1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Sotluken er defekt. Mangler hengsel og tetter ikke.

2. 2. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Ubenyttet røykrør i skorstein er ikke tillatt, hullet må tettes på godkjent måte. Dette gjelder røykeri i kjeller.

Arkiv: M88 Saksbehandler: Marian Brekke Rennan Dato: 19.04.2024

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

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

#### **Energikarakter**

G

#### **Energifarge**

Gul

## Økonomi

#### **Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 2 590 000

#### **Kommunale avgifter**

Kr 39 788

#### **Kommunale avgifter år**

2024

#### **Info kommunale avgifter**

Inkludert er avgift for vann, avløp, renovasjo samt eiendomsskatt.

Eiendommen har vannmåler.

Vannmålerstand pr 01.01.2024: 2953 m<sup>3</sup>

Totalt utfakt. forskudd 2024: 77 m<sup>3</sup>

#### **Formuesverdi primær**

Kr 603 490

#### **Formuesverdi primær år**

2022

**Formuesverdi sekundær**

Kr 2 293 263

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 707, bruksnummer 71 i Steinkjer kommune.

**Offentligrettslig pålegg**

Følgende er anmerket fra Det Lokale El-tilsyn:

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke ved kontroll 25.06.2015:

LEILIGHET 2. ETG.

1 Kjøkken

Elektrisk utstyr var plassert slik at samtidig berøring var sannsynlig uten at de hadde jordforbindelse/ utjevningsforbindelse, jfr. FEL §21.

Jorda-ujorda stikkontakter.

2 Stue Varmepumpe var tilkoblet via ujordet stikkontakt, jfr. FEL §21.

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke ved kontroll 09.04.2015:

LEILIGHET MED MÅLER 119492

1 Stue varmepumpe

Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil, jfr. FEL §36.

Varmepumpe var ikke montert etter føringer gitt i Elsikkerhet nr 65

2 Kjøkken

Det var i for stor grad lagt opp til feil bruk av skjøteledninger, jfr. FEL §16.

Oppvaskmaskin var tilkoblet med skjøteledning fra badet.

3 Bad

Speilarmatur Stikkontakt manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

Følgende er anmerket fra Brannvesenet Midt IKS:

Ildsted som er registrert i leilighet H0202: Nordpeis Vega på stua i 2.etg.

Avvik eller anmerkninger som er registrert på skorsteinen:

1. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Sotluken er defekt. Mangler hengsel og tetter ikke.

2. 2. Manglende kontroll og vedlikehold av fyringsanlegget. jf. Forskrift om brannforebygging § 6. Beskrivelse av avvik: Ubenyttet røykrør i skorstein er ikke tillatt, hullet må tettes på godkjent måte. Dette gjelder røykeri i kjeller.

Arkiv: M88 Saksbehandler: Marian Brekke Rennan Dato: 19.04.2024

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

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

5006/707/71:

31.12.1947 - Dokumentnr: 2899 - Bestemmelse om gjerde

Det er forsøkt innhentet fra digitalarkivet, men ingen tinglyste dokumenter fra 31.12.1947 finnes i databasen

31.12.1947 - Dokumentnr: 2899 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:707 Bnr:1

15.10.1948 - Dokumentnr: 2565 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5006 Gnr:707 Bnr:77

15.06.1949 - Dokumentnr: 1579 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5006 Gnr:707 Bnr:78

22.02.1950 - Dokumentnr: 509 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:1724 Gnr:7 Bnr:81

29.06.1950 - Dokumentnr: 1736 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5006 Gnr:707 Bnr:86

15.08.1951 - Dokumentnr: 1965 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5006 Gnr:707 Bnr:90

04.07.1953 - Dokumentnr: 1877 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5006 Gnr:707 Bnr:162

04.07.1953 - Dokumentnr: 1878 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5006 Gnr:707 Bnr:163

04.07.1953 - Dokumentnr: 1879 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5006 Gnr:707 Bnr:164

04.07.1953 - Dokumentnr: 1880 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1724 Gnr:7 Bnr:165

04.07.1953 - Dokumentnr: 1881 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5006 Gnr:707 Bnr:166

04.07.1953 - Dokumentnr: 1882 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5006 Gnr:707 Bnr:167

04.07.1953 - Dokumentnr: 1883 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5006 Gnr:707 Bnr:168

04.07.1953 - Dokumentnr: 1884 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5006 Gnr:707 Bnr:169

04.07.1953 - Dokumentnr: 1885 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:1724 Gnr:7 Bnr:170

04.07.1953 - Dokumentnr: 1886 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:5006 Gnr:707 Bnr:171

28.01.1954 - Dokumentnr: 272 - Registrering av grunn



Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5006 Gnr:707 Bnr:207

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

21.04.1955 - Dokumentnr: 980 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5006 Gnr:707 Bnr:243

OGSÅ FRA GNR: 7 BNR: 210 OG GNR: 7 BNR: 84

21.04.1955 - Dokumentnr: 981 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5006 Gnr:707 Bnr:242

EIENDOMMEN ER UTSKILT FRA FLERE BRUKSNUMMER

01.01.2018 - Dokumentnr: 72684 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1724 Gnr:7 Bnr:71

01.01.2020 - Dokumentnr: 400418 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5039 Gnr:7 Bnr:71

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**

Det er ut fra kommunale dokumenter gitt byggetillatelse for garasje 07.09.1992.

Det er foretatt undersøkelser hos kommunen, men kommunen kan ikke bekrefte hvorvidt ferdigattest foreligger.

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

#### **Vei, vann og avløp**

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

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen følger kommuneplan med formål "Byggeområde, Nåværende"

Navn: Arealdel kommuneplan, Verran. Id 50391724001

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan  
Ikrafttredelse: 24.02.2011

### **Legalpant**

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

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

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

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

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

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 590 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

64 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 590 000,00))

65 990,- (Omkostninger totalt)

2 655 990,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 65 990

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

**Meglere vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,65% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 9.900,- oppgjørshonorar kr 5.900,- og visninger kr 1.875,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 41.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 6.300,-. Utleggene omfatter fotograf og grunnboksutskrift. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 1.800,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 25.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Oppdragsansvarlig**

Georg Høin  
Eiendomsmegler  
georg.hoin@aktiv.no  
Tlf: 990 00 004

**Ansvarlig megler**

Georg Høin  
Eiendomsmegler  
georg.hoin@aktiv.no  
Tlf: 990 00 004

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

**Salgsoppgavedato**

18.06.2024

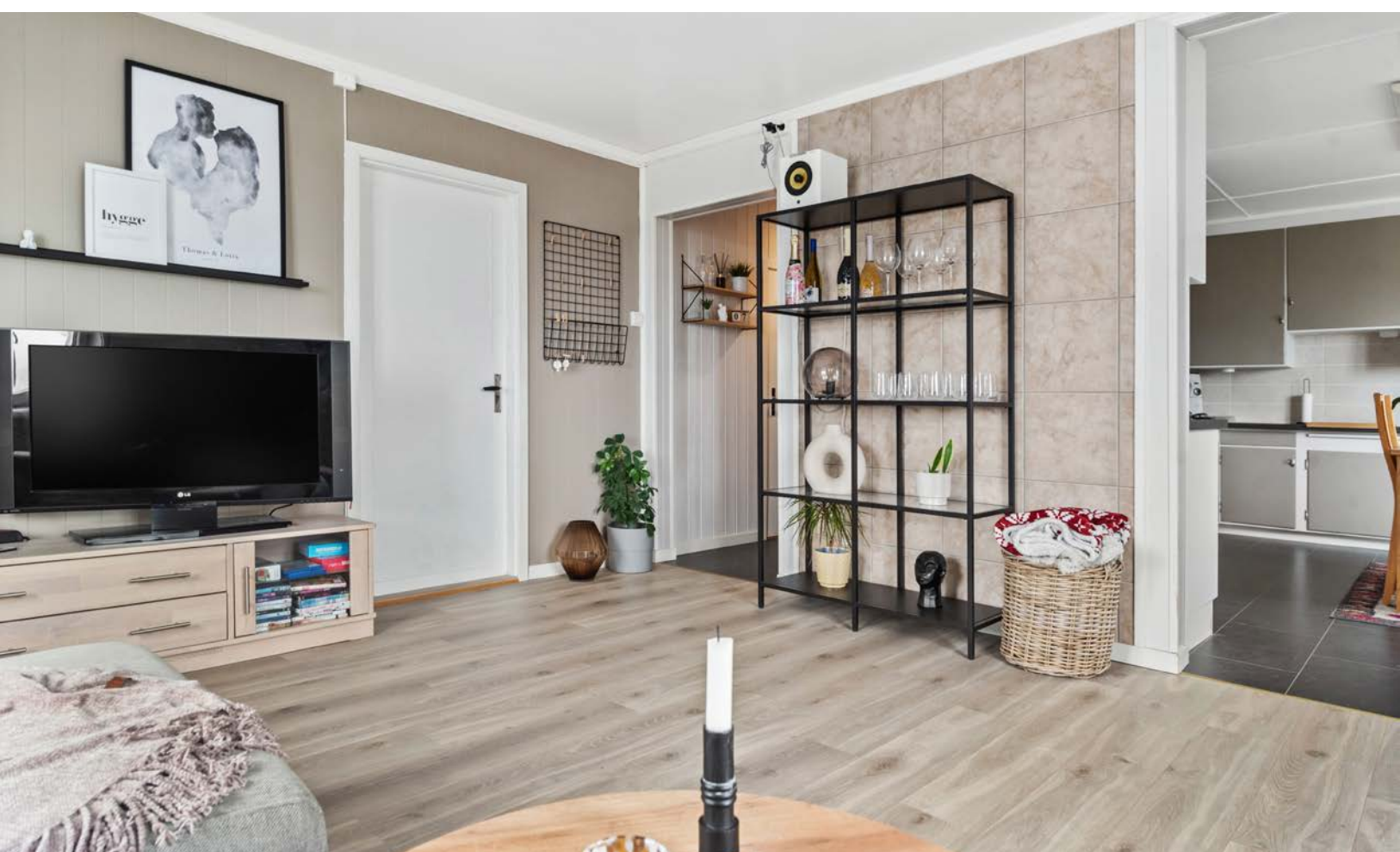
















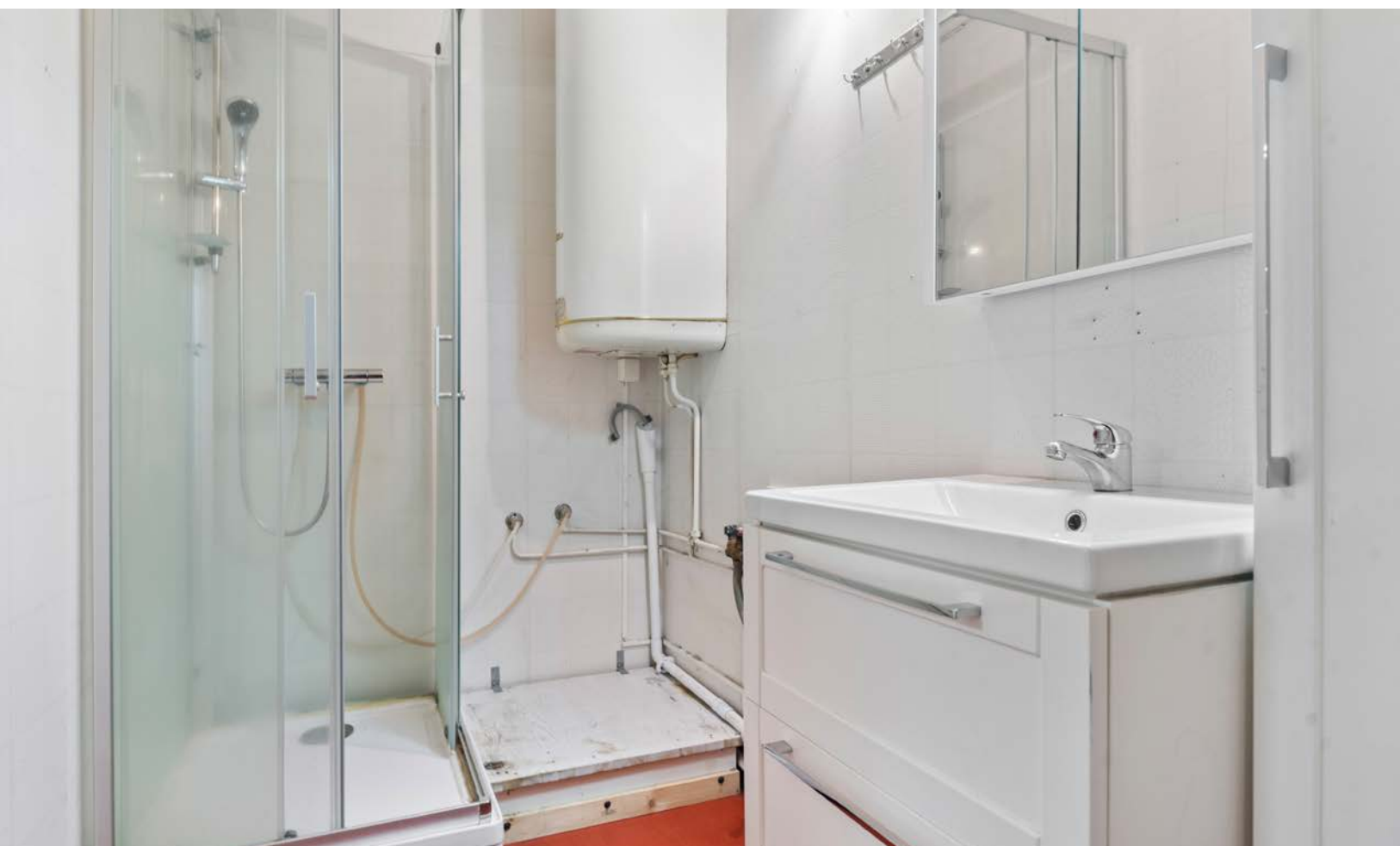






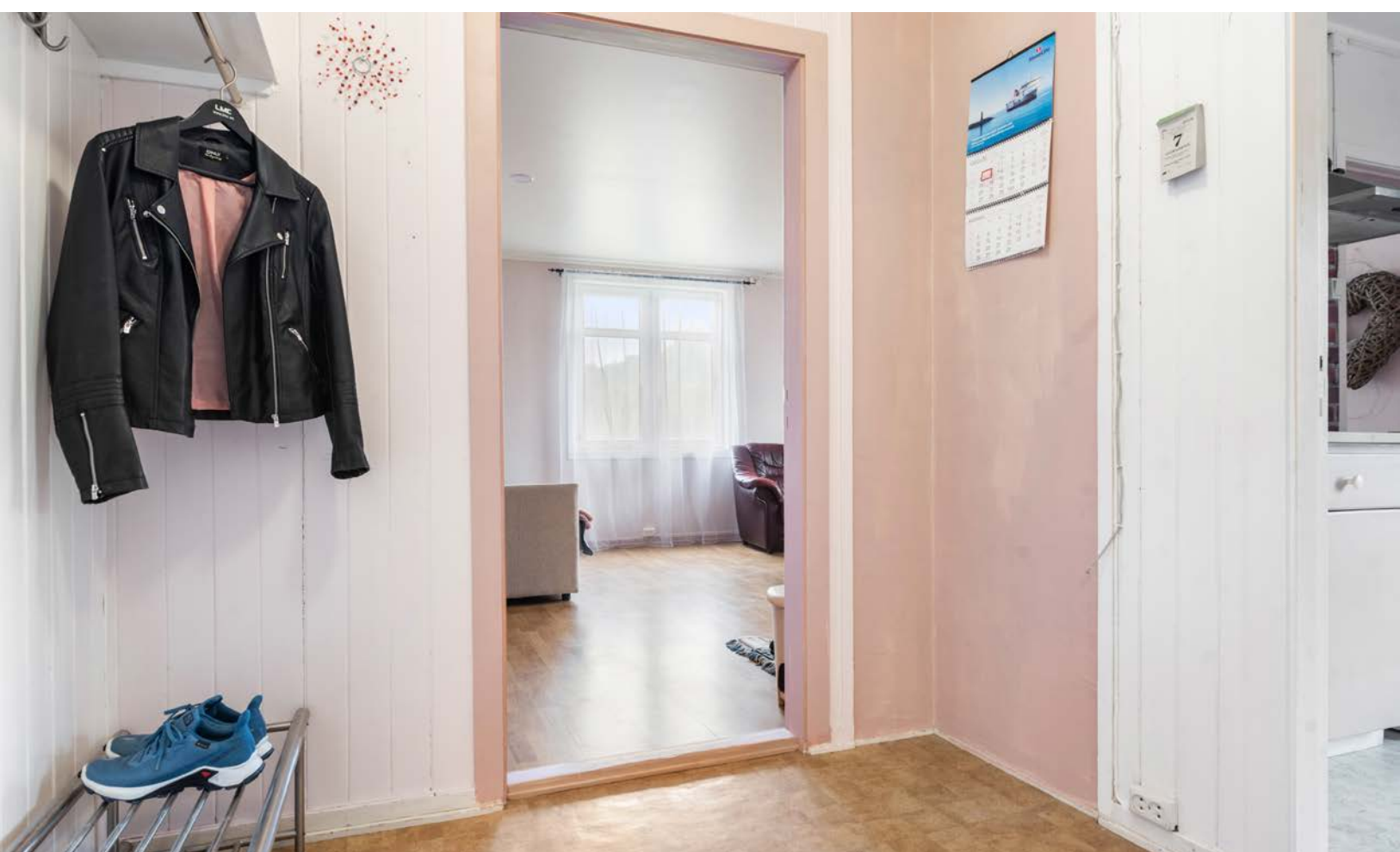








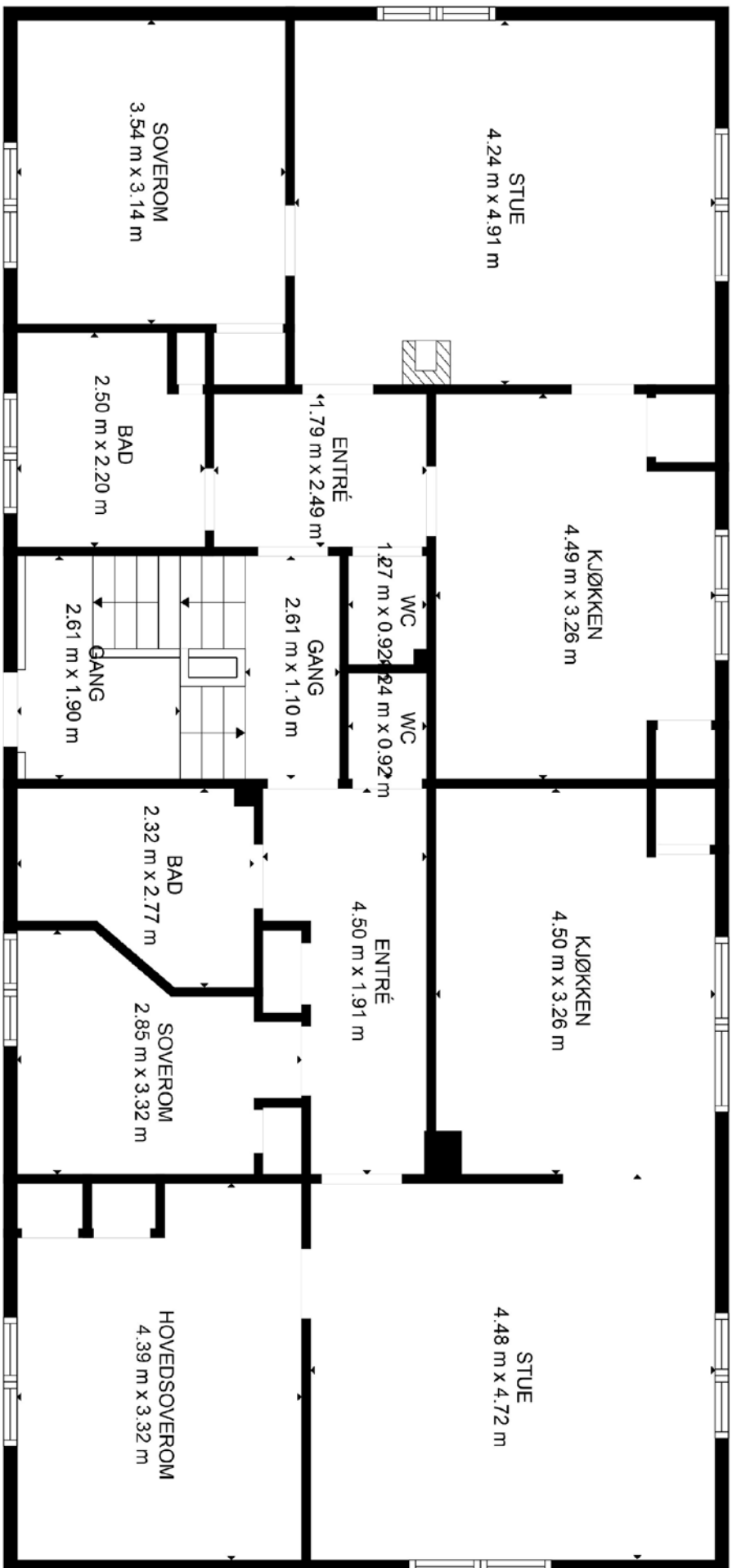








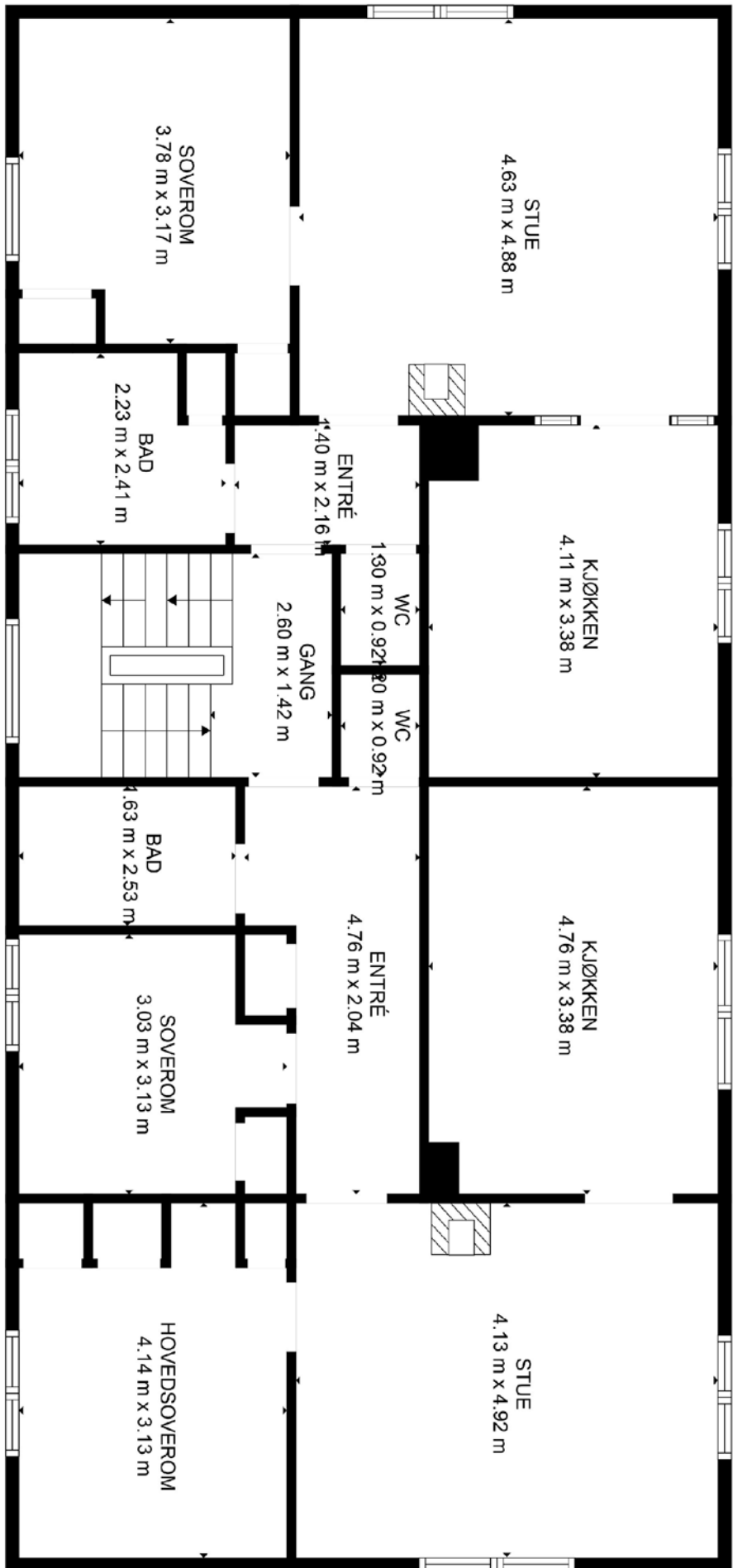
# Vedlegg



**BRA: 292 m<sup>2</sup>**  
**UNDERETASJE: 146 m<sup>2</sup>, 2. ETASJE: 146 m<sup>2</sup>**

MÅL BEREGNES MED CUBICASA- TEKNOLOGI. DE ANSERS Å VÆRE MEGET PÅLITTELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.





**BRA: 292 m<sup>2</sup>**

UNDERETASJE: 146 m<sup>2</sup>, 2. ETASJE: 146 m<sup>2</sup>

MÅL BEREGNES MED CURVISA - TEKNOLOGI. DE ANSES Å VÆRE MEGET PÅLITELIGE, MEN IKKE GARANTERTE.

# Tilstandsrapport

📍 Gammelvegen 2, 7790 MALM

📖 STEINKJER kommune

# gnr. 707, bnr. 71

Sum areal alle bygg: BRA: 445 m<sup>2</sup> BRA-i: 283 m<sup>2</sup>



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

Befaringsdato: 12.04.2024

Rapportdato: 13.05.2024

Oppdragsnr.: 21901-1167

Referansenummer: RZ7169

Autorisert foretak: Takst Midt AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan Inge Kristiansen



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.

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

### Rapportansvarlig

Jan Inge Kristiansen

Uavhengig Takstingeniør

janinge@takstmidt.no

944 86 610



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskeom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)**

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Taksert objekt er en firemannsbolig på to etasjer pluss loft og kjeller.

Boligen har grunnmur av betong og murstein, og overbygning av trekonstruksjoner, utvendig kledd med tømmermannskledning.

Takkonstruksjon med saltaksform, tekket med shingel.

En leilighet i 1. etasje er noe oppgradert i løpet av senere år.

En leilighet i 2. etasje fremstår uferdig.

Øvrige 2 leiligheter har i hovedsak standard av eldre dato.

## HOVEDKONKLUSJON:

Eldre, noe vedlikeholdt eiendom.

Imidlertid har fortsatt flere bygningsdeler og overflater preg av alder og bruksslitasje.

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

For videre info. henvises det til rapportens enkeltpunkter.

## **Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1947**

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har oppvarming via strøm, vedfyring og luft-til-luft varmepumper.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

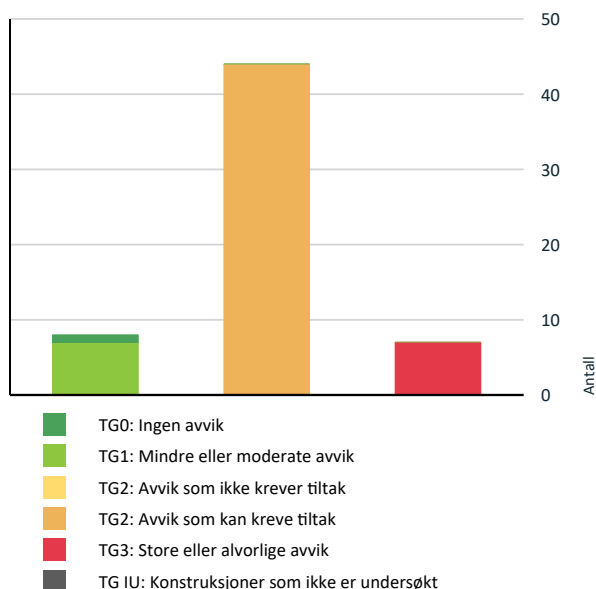
## **Boligbygg med flere boenheter**

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

Det er registrert mindre endringer i planløsning i forhold til godkjente tegninger.

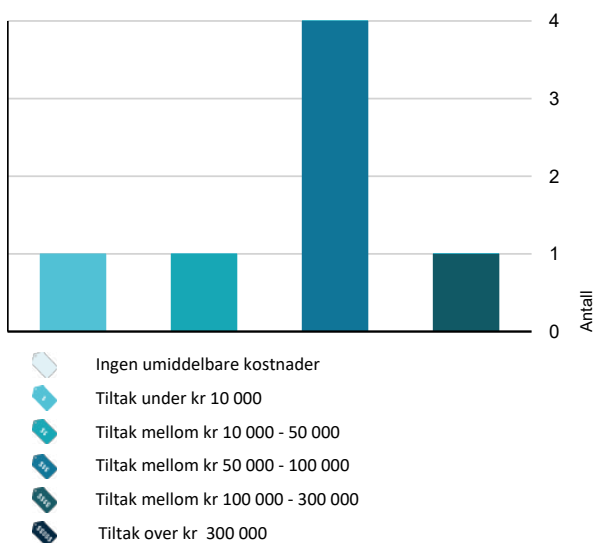
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2A > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 2B > Bad > Generell [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1A > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Våtrom > 2A > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 2A > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2A > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2A > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1B > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1B > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1B > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1B > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1B > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1A > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1A > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1A > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > 1A > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1B > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2A > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2A > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1A > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 1A > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2B > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 2B > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1A > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2A > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 2B > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Spesialrom > 1B > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmesentral [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2 [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1947

### Kommentar

Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt, men enkelte bygningsdeler bærer preg av manglende vedlikehold.

## UTVENDIG

### Taktekking

Taket er tekket med shingel, ukjent alder.

Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende vær- og aldersslitasje. Stedvis mosebegrøelse.

Shingel er feilmontert. Skjøting/overlapp ligger feil, samt nedre del av shingel ligger løst nedenfor raft.

Taket mangler snøfangere og takstige.

Skjevheter og ujevnheter i overflater.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser, samt lokale utbedringer.

### Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Takrenner har stedvis løsnet ved sammenkoblinger. Det er registrert flere lekkasjer.

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

Stedvise deformasjoner, avskalinger og korrosjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer av renner.

Nedløpsvann bør ledes vekk fra grunnmur for å unngå fuktbelastning mot murer.

### Veggkonstruksjon

Yttervegger av trekonstruksjoner fra byggeåret. Boligen er kledd med tømmermannskledning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vær- og aldersslitasje på overflater, stedvise oppsprekninger, råte og påkjente bord.

Manglende lufting bak kledning.

Det er ikke benyttet beslagsløsninger over/under vinduer. Dette gir økt fare for fuktopptrekk og påfølgende råteskader.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

Råteskadet trevirke må påregnes utskiftet.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført med plassbygde sperrer.  
Isolert i undergurter mot 2. etasje med cutterspon. Luftet med ventiler i gavler.  
Undertak av bord.  
Adkomst til kaldloft via trapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er etablert luftehull i kassebord langs raft. Det er registrert noe mangelfull lufting langs raft.  
Stedvise fuktmerker i undertak, samt påkjent trevirke, noe forhøyede fuktverdier registrert ved tilfeldige piggmålinger.  
Lokale skjevheter og ujevnheter.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.  
Lufting bør utbedres for å redusere kondensfare.

## TG 1 Vinduer

Vinduer er i all hovedsak åpningsvinduer med 2-lags isolerglass stemplet 2018.

Vinduer er av ukjent fabrikat. Oppbygging, kvalitet og isoleringsverdier er ikke kjent. Ingen skader registrert. Normal bruksslitasje med hensyn til alder.

## TG 2 Vinduer - 2

Enkelte eldre vinduer i enkeltglass i kjeller.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert vesentlig vær- og aldersslitasje, med påkjente karmen og omrammingen.  
Oppsprekninger i kitt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduer har passert forventet brukstid. Utskiftinger må påregnes i nær fremtid.

## TG 2 Dører

Hovedytterdør i tre med integrert glassfelt.  
Ytterdører til leiligheter i tett utførelse.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert alders- og bruksslitasje, med stedvise hakk og sår. Enkelte dører har behov for justeringer.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

## INNSENDIG

## TG 2 Overflater

1A  
Gulv: Belegg, laminat  
Vegger: Strie, malte plater, panel  
Himlinger: Malt sletthimling

2A

# Tilstandsrapport

Gulv: Laminat, tregulv, belegg  
Vegger: Våtromstapet, malte plater, panel, mdf-plater  
Himlinger: Himlingsplater, panel, malt sletthimling.

2B

Gulv: Laminat, belegg  
Vegger: Panel, våtromstapet, mdf-plater, strie  
Himlinger: Panel, himlingsplater, malt sletthimling.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

1A

Normale alders og brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid.  
Det er registrert løs strie på bad.  
Svellinger i laminatgulv.

2A

Normale alders og brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid.  
Det er registrert skade i himling på stue.  
Svellinger i laminatgulv.

2B

Normale alders og brukslitasjer som må kunne forventes etter daglig bruk over tid.  
Det er registrert oppsvellinger i laminatgulv, løs våtromstapet.

I samtlige leiligheter og i fellesarealer er det registrert økende brukslitasjer i utsatte områder. Stedvise hakk, sår og oppsprekninger. Lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis manglende listverk/avslutninger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikeholdstiltak.

## TO 1 Overflater - 2

1B

Gulv: Laminat, belegg, flis  
Vegger: Mdf-plater, panel  
Himlinger: Malt sletthimling

Flere overflater er oppgradert i løpet av senere år. Disse fremstår i god stand, med normal brukslitasje. Økende slitasje på eldre overflater.

## TO 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av trebjelkelag.

### Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert lokale skjevheter og ujevnheter, samt stedvis knirk. Merkbar svikt og svai i bjelkelag.  
Det er målt ca 25 mm avvik i horisontalplanet ved stikkprøvekontroll på soverom i leilighet 2B.

### Konsekvens/tiltak

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

## TO 2 Radon

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

### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## 🔴 TG 2 Pipe og ildsted

Bygningen har to piper.  
Sotluker er plassert i kjeller.

Leilighet 1A, 2A og 2B har en vedovn på stue. Det er ikke etablert ildsted i leilighet 1B.

### Vurdering av avvik:

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

1A

Manglende pakning på vedovn.  
Pipe er innkledd på kjøkken, og har ikke 4 synlige sider i henhold til krav.

2A

Riss i ildfast stein, samt løs pakning.

2B

Sprekk i ildfast stein inne i ovnen.

Det er registrert påkjente sotluker i kjeller. En av lukene kan ikke lukkes tilstrekkelig.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.
- Tiltak:

Lokale utbedringer.

## 🔴 TG 3 Rom Under Terreng

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert synlig fuktinntrengning og stående vann i flere kjellerrom. Råteskader i trevirke i delingsvegger og kjellertrapp.

Forhøyede fuktutslag på samtlige overflater under terreng. Store saltutslag, misfarginger og avskalinger.

Trevegger er dels revet. Påkjent himling i etasjeskiller, med synlige råteskader. Piggmålinger viser et fuktinnhold på 19 %.

Piggmålinger viser vanninnhold i trevirke og måles i vektprosent.

0-17% betegnes som tørt trevirke.

17-21% Fare for utvikling av sopp og råte.

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

Det bemerkes at det er himlingsplater i eternitt i enkelte rom i kjeller. Eternitt inneholder asbest, som må påregnes sanert som farlig avfall.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt utbedringstiltak og tiltak mot videre fuktinntrengning.  
Råteskadet materiale må utskiftes.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## 🔴 TG 2 Innvendige trapper

Innvendig trapp i felles trapperom er en repostrapp i treverk.

### Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

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

Jf. pkt rom under terreng: Det er registrert råteskade i trapp i nedre del mot kjeller.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper og rekkverk bør utbedres for å ivareta gjeldende sikkerhetskrav.  
Råteskadet virke må utbyttes.

## Innvendige dører

Innvendige dører er i hovedsak oppmalte dører fra byggeår.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert alders- og bruksslitasjer, med stedvise hakk og sår. Enkelte dører tar i karm/terskel, og har behov for justeringer. Slitasjer i vridere og låskasser. Lav frihøyde i enkelte døråpninger.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

## VÅTROM

### 2A > BAD

#### Generell

Badet har ukjent byggeår.

Rommet har ikke gulvvarme.

Oppvarming via panelovn på vegg.

Gulv er belagt med beleg, vegger har våtromstapet og himling har malt sletthimling.

Innredet med en vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servanttopp, et plassbygd skap, dusjkabinett i hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Ingen avtrekks- eller tilluftsmulighet.

Plastsluk i gulv.

### 2A > BAD

## Overflater vegger og himling

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert enkelte løse skjøter og overganger i tapet. Manglende forsegling av rørgjennomføringer. Fare for fuktinntrengning i bakomliggende konstruksjoner.

Økende bruks- og aldersslitasje.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

### 2A > BAD

## Overflater Gulv

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ujevne fallforhold, stedvis noe motfall mot dør.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

Det anbefales videre bruk av dusjkabinett med kontrollert avrenning mot sluk. Rommet fungerer med avviket, men forutsetter forsiktig bruk av vann. Fare for følgeskader ved evt. lekkasjer.

## 2A > BAD

### **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.

## 2A > BAD

### **Sanitærutstyr og innredning**

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert alders- og bruksslitasje, stedvise hakk og sår.

Misfarginger i fuger.

Løs servantkran.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

## 2A > BAD

### **Ventilasjon**

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har ingen ventilasjon

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

## 2A > BAD

### **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

På grunn av plassering av garderobeskap er hulltaking ikke foretatt mot dusjsone.

## 1B > BAD

### **Generell**

Badet har ukjent byggeår.

Rommet har påstøp på trebjelkelag, med gulvvarme.

Gulv er belagt med flis, vegger har beiset panel og himling har malt sletthimling.

Innredet med en vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servanttopp, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

Plastsluk i gulv.

# Tilstandsrapport

## 1B > BAD

### Overflater vegger og himling

Det bemerkes at vegger er kledd med panel, som ikke er et fuktbestandig materiale i henhold til gjeldende standarder og normer. Denne løsningen forutsetter forsiktig bruk av vann på rommet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

#### Konsekvens/tiltak

- Uegnete materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

## 1B > BAD

### Overflater Gulv

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rommet fungerer med avviket, men forutsetter forsiktig bruk av vann. Fare for følgeskader ved evt. lekkasjer.

## 1B > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse av membran/tettesjikt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales.

## 1B > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert normal bruksslitasje.  
Svellinger og fuktpåkjente overflater i nedre del av benkeskap.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

## 1B > BAD

### Ventilasjon

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 1B > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## 2B > BAD

### TG 3 Generell

Bad av eldre dato.

Oppvarming via stråleovn på vegg.

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

Innredet med en vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servanttopp, dusjkabinett i hjørne, opplegg for vaskemaskin og varmtvannsbereder.

Mekanisk avtrekk, ingen tilluft.

Støpejernssluk i gulv.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er registrert vesentlig alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr.

Sluk og membran/tettesjikt har passert forventet levetid.

Løse skjøter, skader og sår på vegg- og gulvoverflater. Fare for fuktinntrengning i bakomliggende konstruksjoner.

Ujevne fallforhold, tilfredsstillende ikke gjeldende krav.

Stedvis knirk i gulv.

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

## Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## 2B > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## 1A > BAD

### Generell

Badet har ukjent byggeår.

Rommet har ikke gulvvarme.

Oppvarming via panelovn på vegg.

Gulv er belagt med beleg, vegger har strie og himling har malt sletthimling.

Innredet med en vegghengt baderomsinnredning med heldekkende servanttopp, et plassbygd skap, dusjkabinett i hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Naturlig avtrekk, ingen tilluftsmulighet.

Ingen sluk i gulv.

## 1A > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



# Tilstandsrapport

Det er registrert bruks- og aldersslitasje på overflater. Stedvis slipp i tapet, samt løse skjøter. Ujevnheter i veggoverflater, enkelte plater virker noe løse. Det er benyttet metallister i overganger mellom gulv og vegg, ukjent tettefunksjon. Rommet er ikke utført som tett våtrom i henhold til dagens krav.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

## 1A > BAD

### Overflater Gulv

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende alders- og bruksslitasje. Stedvis løst oppbrett på gulvbelegg, fare for fuktinntrengning. Lokale skjevheter og ujevnheter.

Det bemerkes at fallforhold ikke er vurdert da rommet mangler sluk, jf. pkt. Sluk, membran og tettesjikt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

## 1A > BAD

### Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke sluk i gulv.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rommet har ikke sluk i gulv.

Eventuelle lekkasjer vil medføre store følgeskader.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må etableres sluk i gulv.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## 1A > BAD

### Sanitærutstyr og innredning

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruksslitasjer, med stedvise hakk og sår.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og vedlikeholdstiltak.

## 1A > BAD

### Ventilasjon

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Rommet har kun naturlig avtrekk.

## Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport

## 1A > BAD

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.

## KJØKKEN

### 1B > KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet er fra byggeår, samt enkelte nyere skrog og fronter. Innredninger er oppmalt.  
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.  
Benkeplater med vask.  
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruks- og aldersslitasje, hakk og sår.  
Lekkasje på blande batteri.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

### 1B > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

Det bemerkes at det er benyttet byggsaum rundt ventilasjonsrør mot kanal i pipe.

## 2A > KJØKKEN

#### TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har ukjent byggeår.  
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.  
Benkeplater med vask.  
Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin, komfyr og et kjøleskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert bruksslitasjer, avskalinger, hakk og sår. Enkelte fronter har behov for justeringer.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer i henhold til registrerte forhold.

### 2A > KJØKKEN

#### TO 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre ventilator med ukjent restlevetid. Noe u lyd.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:

Ventilator må på sikt påregnes utskiftet.

## 1A > KJØKKEN

### TO 2 Overflater og innredning

Kjøkken fra byggeår.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.

Benkeplater med vask.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert økende bruks- og aldersslitasje. Hakk, sår og mindre skader.

Slitasjer i hengsler.

Manglende forsegling av kuttflater på benkeplate.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer og løpende vedlikehold.

## 1A > KJØKKEN

### TO 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert ufagmessig tilkobling av ventilasjonsrør mot lufteventil i pipe, samt mot ventilator.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

## 2B > KJØKKEN

### TO 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har ukjent byggeår.

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og profilerte fronter.

Benkeplater med vask.

Avsatt plass og opplegg for oppvaskmaskin og komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innredningen er oppmalt, men fremstår uferdig. Manglende håndtak.

Stedvise hakk, sår og svellinger på innredning og benkeplater.

Grove kuttflater på veggplater.

Slitasjer i hyller og hengsler.

Det bemerkes at el, strøm og ventilasjon ikke var tilkoblet ved befaring, utstyr og installasjoner er derfor ikke funksjonstestet. Nærmere undersøkelser anbefales.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

## 2B > KJØKKEN

### TO 2 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ventilasjonsrør ikke tilkoblet ved befaring.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokale utbedringer.

## SPESIALROM

### 1A > TOALETTROM

#### **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom av eldre dato.  
Innredet med et gulvmontert wc.  
Avtrekk via ventil i himling, ingen tilluft.

## Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr.

## Konsekvens/tiltak

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

### 2A > TOALETTROM

#### **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom av eldre dato.  
Innredet med et gulvmontert wc.  
Avtrekk via ventil i himling, tilluft via spalte i vegg.

## Vurdering av avvik:

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

Avtrekkskanal i himling er overmalt og har begrenset funksjon.

Det er registrert alders- og bruksslitasje på overflater og utstyr.

## Konsekvens/tiltak

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

### 2B > TOALETTROM

#### **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom av eldre dato.  
Innredet med et gulvmontert wc.  
Naturlig avtrekk, tilluft via spalte i vegg.

## Vurdering av avvik:

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

Det er registrert vesentlig alders- og bruksslitasje, med stedvise hakk og sår, samt skader i overflater.

## Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Lokale utbedringer og utskifting av skadet materiale.

# Tilstandsrapport

## 1B > TOALETTROM

### **Overflater og konstruksjon**

Toalettrom med ukjent byggeår.  
Innredet med et gulvmontert wc  
Naturlig avtrekk, ingen tilluftsmulighet.

#### **Vurdering av avvik:**

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsentilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Det er avvik:

Synlige eldre vann- og avløpsrør, jf. eget pkt.

Det er registrert stedvis bom i flis, samt sprekk i veggoverflater.

#### **Konsekvens/tiltak**

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **Vannledninger**

Synlig del av vanninntak i kjeller, synlige innvendige vannledninger i kobber, samt enkelte strekk med rør-i-rør.  
Innvendig stoppekran er plassert på inntaket.  
Anlegget er funksjonstestet med tapping flere steder.

#### **Vurdering av avvik:**

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

1A:

Ufagmessig reparasjon av kobberrør i hjørne på bad.

1B:

Løse strekk på vannledninger bad, utsatt for slag og bevegelser. Manglende tettemuffer på rør.

Kjeller:

Vann- og avløpsledninger fremstår til dels ufagmessig utført. En del løse strekk. Ufagmessige overganger/koblinger.

Det er registrert irr på kobberrør.

Vannledninger ligger uisolert mot yttervegg i kald kjeller, fare for frost.

#### **Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.
- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

### **Avløpsrør**

Innvendige avløpsrør som er synlige er av plast, samt eldre støpejernsrør.

#### **Vurdering av avvik:**

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

# Tilstandsrapport

1A:

Det er registrert lokalt motfall på avløpsrør på bad.

Kjeller og felles:

Det er registrert rustdannelse på støpejernsrør.

Ufagmessig utførelse på enkelte koblinger og overganger. Fare for lekkasjer.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

- Tiltak:

Nærmere undersøkelser anbefales, samt lokale utbedringer.

## Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon, samt mekanisk avtrekk fra kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

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

Soverom i leilighet 1B og 2A har mangelfull ventilasjon på soverom.

#### Konsekvens/tiltak

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

## Varmesentral

1A

Luft til luft varmpumpe etablert på stue, stemplet 2012.

1B

Luft til luft varmpumpe etablert på stue, stemplet 2008.

2A

Luft til luft varmpumpe etablert på stue, stemplet 2012.

2B

Luft til luft varmpumpe etablert på stue, stemplet 2012.

#### Vurdering av avvik:

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

Ingen dokumentasjon på utført service er fremlagt.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.

## Varmtvannstank

3 beredere er plassert i kjeller. Disse rommer 116 liter, og er fra 2011 og 2015.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

## Varmtvannstank - 2

2B:

# Tilstandsrapport

Veggmontert varmvannsbereder på bad, denne rommer 110 liter, og er av eldre årgang.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bereider har passert forventet brukstid, utskiftinger må påregnes.

## Elektrisk anlegg

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

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

4 sikringskapp er plassert på felles gang.

1 sikringskapp i kjeller for fellesarealer.

Skapene inneholder skrusikringer, enkelte automatsikringer og målere.

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

Nei

## Spørsmål til eier

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

Ukjent.

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

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

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

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

Ukjent

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ja

## Inntak og sikringskapp

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

Ja

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

Ja

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

# Tilstandsrapport

kontroll?

Ja Utvidet el-kontroll anbefales med bakgrunn i anleggets alder, samt følgende registrerte forhold:

Mangelfull dokumentasjon.

Ufagmessig tilkobling av lampe på kjøkken mot fast tilkobling i leilighet 1A.

Utette gjennomføringer mot flere sikringsskap.

Stedvis utilstrekkelig innfesting av kabler, koblingsbokser og stikk.

Mangelfull avdekning i enkelte skap.

Store deler av anlegget er av eldre dato, og ikke tilpasset dagens krav og normer.

Jf. opplysninger fra Tensio foreligger det pålegg vedrørende el-anlegg, fra kontroller utført i 2014 og 2015.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

## TO 0 Branntekniske forhold

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

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

Det bemerkes at dagens krav til branncelleinndeling mellom leiligheter ikke er ivarettatt. Det er etablert lufterventiler mellom felles trappegang og toalettrom til leilighetene. Dette er en utfordrende konstruksjon mtp brannspredning. Teknisk oppbygning i vegg, gulv og himlinger mellom leiligheter er for øvrig ikke kjent. Nærmere undersøkelser anbefales.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei Disse er ikke funksjonstestet.

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

## TO 2 Drenering

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

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

### Vurdering av avvik:

- Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

Forhøyede fuktverdier på samtlige overflater under terreng, samt synlig fuktinnslag, misfarginger og saltsutslag.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas nærmere undersøkelser, det kan ikke utelukkes behov for tiltak.

## TO 3 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur er av støpt betong med innslag av gråstein, samt murstein.

### Vurdering av avvik:



# Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er registrert stedvise større oppsrekninger, både skråriss, samt vertikalt og horisontalt. Misfarginger og avskalinger. Skjevheter og ujevnheter.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser, samt utbedringer av sprekkdannelser.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## **Terrengforhold**

Terrengforholdene rundt boligen er skrånende.

**Vurdering av avvik:**

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

Enkelte kjellervinduer og veggventiler ligger lavt mot terreng, fare for fuktinntregning.

**Konsekvens/tiltak**

- Det bør foretas terrengjusteringer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

## **Utvendige vann- og avløpsledninger**

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

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

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Alder over 25 år er oppnådd.

Over halvparten av forventet levetid er oppbrukt.

Hovedinntak av denne alder kan medføre redusert trykk inn i bolig, særlig ved tapping flere steder samtidig. Ikke registrert trykkfall ved test på wc og kjøkken samtidig ved befarng.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

**BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b**

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



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

Gulvareal (GUA)  
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		32		32			32
Felles trappegang	18			18			18
1A	61			61			61
1B	71			71			71
2A	61			61			61
2B	72			72			72
Kjeller		130		130			130
<b>SUM</b>	<b>283</b>	<b>162</b>					<b>445</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>445</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Loftsrom	
Felles trappegang	Trapperom		
1A	Gang , Bad , Toalettrom , Soverom , Stue , Kjøkken		
1B	Gang , Bad , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken		
2A	Gang , Bad , Toalettrom , Soverom , Stue , Kjøkken		
2B	Gang , Toalettrom , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken		
Kjeller		Felles kjeller med flere boder og gangareal.	

## Kommentar

Tidligere bad i gråkjeller utfaset, frakoblet vann og ikke i drift. Ikke vurdert som våtrom i rapporten.

Kun deler av loft har målbart bruksareal pga skråtak og lave himlingshøyder. Avdelte kott har ikke måleverdig bruksareal.

Samtlige avsatter i trapperepos er medtatt som bruksareal i felles trappeoppgang, samt rom under trapp i kjeller.

Trapperom er medtatt som BRA-i i byggets areal, da dette er hovedadkomst og eneste adkomst til samtlige leiligheter og øvrige areal. Kjeller og loft som fellesareal er beregnet som BRA-e.

Kjellerrom har himlingshøyder ned mot 2,0 m.

Plassbygde skap/kott i leiligheter er medtatt som P-rom i beregningene.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er registrert mindre endringer i planløsning i forhold til godkjente tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Dagens krav til branncelleinndeling mellom leiligheter ikke er ivaretatt. Det er etablert lufterventiler mellom felles trappegang og toalettrom til leilighetene. Dette er en utfordrende konstruksjon mtp brannspredning. Teknisk oppbygning i vegg, gulv og himlinger mellom leiligheter er for øvrig ikke kjent. Nærmere undersøkelser anbefales.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	283	162

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.4.2024	Jan Inge Kristiansen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	707	71		0	1821.7 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Gammelvegen 2

### Hjemmelshaver

Skavhaug Ida Mari Storhaug

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Eiendom beliggende i et etablert boligfelt i Malm.  
Utsikt mot omkringliggende bebyggelse og bygder.

### Bebyggelsen

På eiendommen ligger en firemannsbolig i to etasjer pluss loft og kjeller.  
Hovedinngang til felles trappeoppgang i 1. etasje.

Det er i tillegg etablert en carport på eiendommen, med oppstillingsplass for 4 biler.  
Carporten har jordgulv med yttervegger av betong og trevirke som er kledd med stående trekledning.  
Pulttakskonstruksjon som er tekket med profilerte plater.

Carporten er av enkel konstruksjon. Det er registrert vesentlige skjvheteter i bærende konstruksjoner. Skader i søyler og kledning. Økende vær- og aldersslitasje med stedvis påkjent trevirke.

Det bemerkes at carporten ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.  
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold, utbedringer og oppgraderinger må derfor påregnes.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 250 000	2021

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.04.2024		Gjennomgått	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.	23.04.2024		Finnes ikke	0	Nei
Tegninger	16.05.1946		Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring	23.04.2024		Finnes ikke	0	Nei
Infoland.no	23.04.2024		Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RZ7169>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708240091	
Selger 1 navn	
Ida Mari Storhaug Skavhaug	
Gateadresse	
Gammelvegen 2	
Poststed	Postnr
MALM	7790
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
<input type="text"/>	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
<input type="text"/>	
Har du kjennskap til eiendommen? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	

Document reference: 1708240091

## Tilleggs kommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

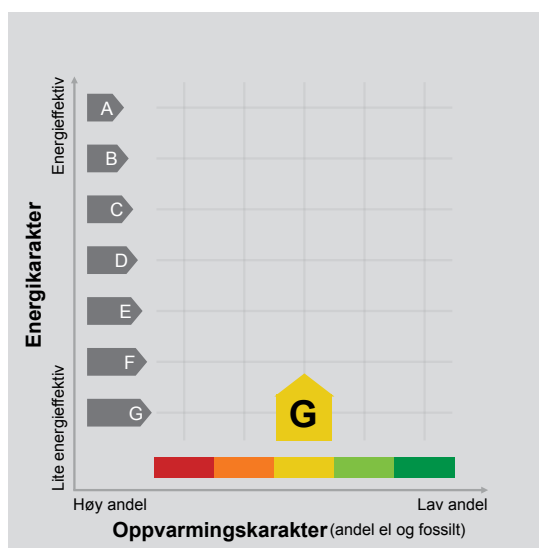
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ida Mari Skavhaug	2c38dded226d7ac9629857 d00c4bad9d9893ac30	08.04.2024 17:26:26 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1708240091

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Gammelvegen 2
Postnummer	7790
Sted	MALM
Kommunenavn	STEINKJER
Gårdsnummer	707
Bruksnummer	71
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	186155955
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	c32483b3-6a62-4d74-9254-a3f1553626dd
Dato	23.04.2024
Innmeldt av	JAN INGE KRISTIANSEN



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://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)

- **Vask med fulle maskiner**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Etterisolering av yttervegg**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Annen bolig
<b>Byggeår</b>	1947
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	445
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	3
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://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: Gammelvegen 2  
Postnummer: 7790  
Sted: MALM  
Kommune: STEINKJER  
Bolignummer:  
Dato: 23.04.2024 11:44:09  
Energimerkenummer: c32483b3-6a62-4d74-9254-a3f1553626dd

Kommunennummer: 5006  
Gårdsnummer: 707  
Bruksnummer: 71  
Seksjonsnummer:  
Festenummer:  
Bygningsnummer: 186155955

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømförbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### Tiltak 7: 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. Montér 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 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: 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 10: Slå av lyset og bruk sparepærer**

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

#### **Tiltak 11: 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.

### **Bygningsmessige tiltak**

#### **Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg**

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

#### **Tiltak 13: 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 14: Tetting av luftlekkasjer**

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

#### **Tiltak 15: Etterisolering av kjellervegg**

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

#### **Tiltak 16: Termografering og tetthetsprøving**

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

### **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

#### **Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

#### **Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak utendørs**

#### **Tiltak 19: Montere urbryter på motorvarmer**

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

#### **Tiltak 20: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

#### **Tiltak 21: 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 22: 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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 23: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsetts, alternativt pelletskamin**

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

# Gammelvegen 2

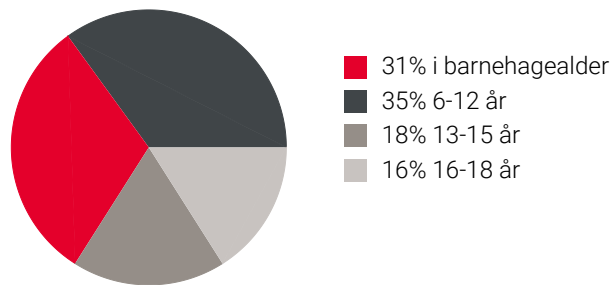
## Offentlig transport

🚶 Malm Linje 630	5 min 🚶 0.4 km
🚶 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	23 min 🚶 24.5 km
✈️ Namsos lufthavn	59 min 🚶
✈️ Trondheim Værnes	1 t 42 min 🚶

## Skoler

Malm skole (1-10 kl.) 207 elever, 11 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	25 min 🚶 25.1 km
Mære landbruksskole 165 elever	34 min 🚶 36.6 km

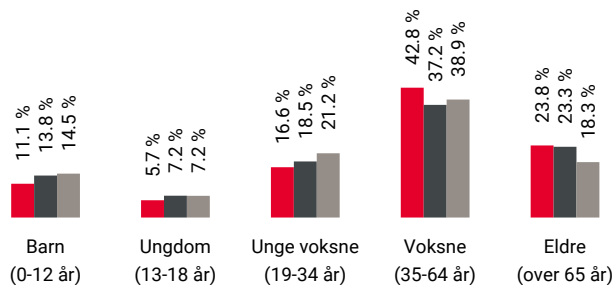
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	50%	54%
Separert	16%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
🔴 Grunnskrets: Malm	405	270
🟤 Kommune: Steinkjer	24 004	11 970
🟡 Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Malmen barnehage Avd Malm (1-5 år)	9 min 🚶 0.7 km
56 barn	

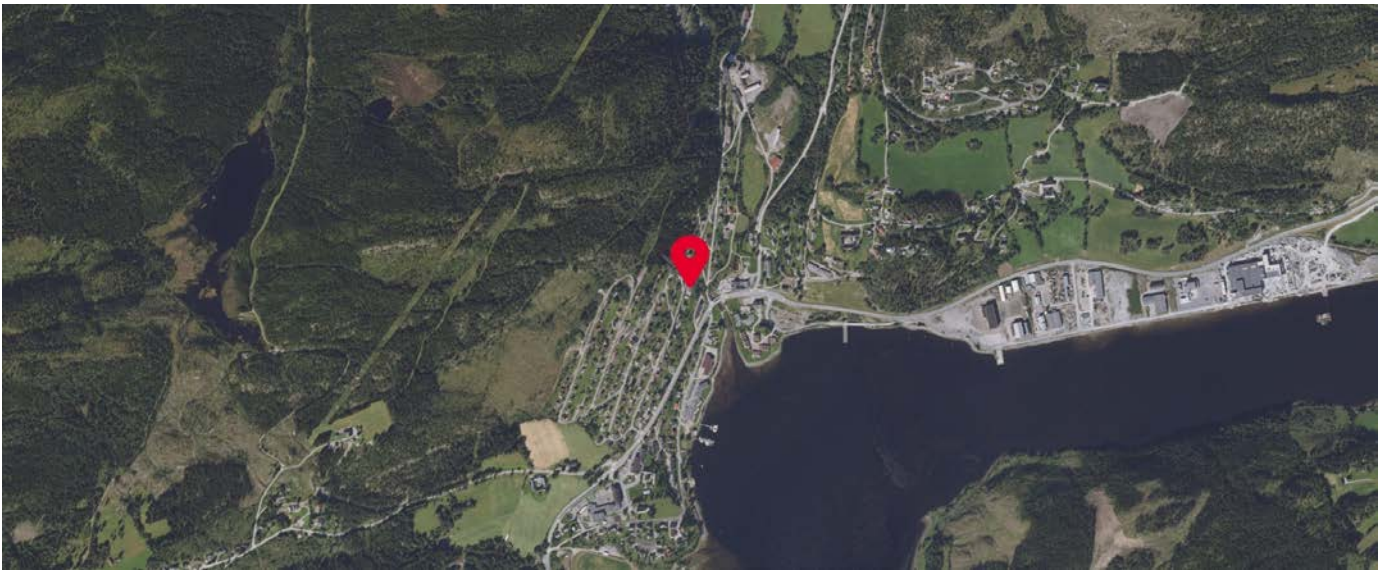
## Dagligvare

Coop Prix Malm	4 min 🚶 0.3 km
Post i butikk, PostNord	

## Sport

⚽ Malm skole Aktivitetshall, ballspill	10 min 🚶 0.7 km
⚽ Basis idrettshall - Malm Oppvekstsens... Aktivitetshall	12 min 🚶 0.8 km
🏊 3T-Steinkjer	25 min 🚶
🏊 Care Treningssenter Steinkjer	25 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 situatene 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 2024



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 situatene 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 2024

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	707	Bruksnr:	71	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Gammelvegen 2, 7790 MALM						
Dato:	11.04.2024	Målnummer:					

### 4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
I tilfelle ja, hvilke?	Rapport nr. 100643 og 100645	
Dato for siste kontroll av anlegget:		
Merknader:	Kontrolldato 09.06.2014, 09.04.2015 og 25.06.2015	

STRAND THOMAS KRISTOFFER

GAMMELVEGEN 2  
7790 MALM

<i>Deres ref.:</i>	<i>Saks nr.:</i>	<i>AnleggsId:</i>	<i>Dato:</i>
	DLE-100645	1040852-001	26.06.2015

## **Forhåndsvarsel Rapport etter kontroll av elektrisk anlegg**

Det lokale eltilsyn (DLE) viser til kontroll utført den 25.06.2015 av anlegg i GAMMELVEGEN (MALM) 0002, 7790 MALM. Kontrollen ble utført i henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3 og forskrifter med hjemmel i denne loven.

Vedlagt følger rapport 100645. Rapporten beskriver de feil og mangler som ble avdekket ved vår kontroll, samt angir hvilke forskriftsmessige krav som ikke er oppfylt.

Med bakgrunn i de feil og mangler som ble avdekket ved vår kontroll, forhåndsvarsles det om at DLE vurderer å gi pålegg med plikt til å utbedre de feil og mangler som fremgår av den vedlagte rapporten. Ved et eventuelt pålegg, vil det bli satt en frist for når utbedring skal være utført.

Vi gjør oppmerksom på Forvaltningslovens § 16 som gir parter i saken rett til uttalelse. Frist for å komme med eventuelle uttalelser/kommentarer er 24.07.2015. Parter i saken har også rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, jfr. Forvaltningslovens §§18-19.

Om vi ikke mottar uttalelser/kommentarer innen fristen, vil feil og mangler beskrevet i rapporten legges til grunn i DLE sin videre saksoppfølging.

Med hilsen

Geir Sveinhaug  
elsikkerhetsingeniør

*Dokumentet utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.*

Vedlegg: Rapport

**Det lokale eltilsyn**

Tilsynsdistrikt Steinkjer  
 Postboks 2551  
 7736 STEINKJER  
 Tlf: 07402

Side 1 av 1

**AnleggsId:**

1040852-001

**Rapportnr./SaksId.:**

100645

**Mottaker**

STRAND THOMAS KRISTOFFER

GAMMELVEGEN 2

7790 MALM

**Anleggsadresse**

-

GAMMELVEGEN (MALM) 0002

7790 MALM

NTE målernr.: 119497

**Rapport**

I henhold til Lov av 29. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven (Bl.a. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, FEL), utøves det kontroll av elektriske anlegg.

*Melding om rettingsarbeidet slik det er utført skrives under hvert punkt og sendes Det lokale eltilsyn, dle@nte.no (alt. pr.post til: NTE Nett AS, DLE, Postboks 2551, 7736 Steinkjer).*

*Rettingsarbeidet skal forestås av registrert elektroentreprenør.*

**Kontrollert av**

Geir Sveinhaug

**Kontrolltype**

Periodisk

**Kontrolldato**

25.06.2015

**Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:**

**LEILIGHET 2. ETG.**

- 1 **Kjøkken** Elektrisk utstyr var plassert slik at samtidig berøring var sannsynlig uten at de hadde jordforbindelse/ utjevningsforbindelse, jfr. FEL §21.

*Jorda-ujorda stikkontakter.*

- 2 **Stue** Varmepumpe var tilkoblet via ujordet stikkontakt, jfr. FEL §21.

*Kontrollen av det elektriske anlegget ble gjennomført iht. krav stilt i forskrifter som var gjeldende da det elektriske anlegget var nytt, eller ved eventuelle senere endringer/utvidelser. Anlegg utført etter eldre forskrifter innehar ikke samme sikkerhetsnivå som dagens forskrifter stiller til elektrisk anlegg. Vår kontroll er gjennomført som en stikkprøvekontroll. Dette kan innebære at ikke alle feil eller mangler ved anlegget er avdekket.*

RETTELSE ER UTFØRT AV:

Dato

Underskrift montør

Dato

Stempel/Underskrift elektroinstallatør

Isol.motst. ved kontroll

Etter utbedring

M Ω

..... M Ω

**DET LOKALE ELTILSYN:**

26.06.2015

**Geir Sveinhaug**  
 elsikkerhetsingeniør

Rapporten utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.



SVEBAKKEN EIENDOM AS

TJUIN  
7790 MALM

<i>Deres ref.:</i>	<i>Saks nr.:</i>	<i>AnleggsId:</i>	<i>Dato:</i>
	DLE-100643	1040852-003	03.11.2015

## **Forhåndsvarsel Rapport etter kontroll av elektrisk anlegg**

Det lokale eltilsyn (DLE) viser til kontroll utført den 09.04.2015 av anlegg i GAMMELVEGEN (MALM) 0002, 7790 MALM. Kontrollen ble utført i henhold til Lov om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr § 3 og forskrifter med hjemmel i denne loven.

Vedlagt følger rapport 100643. Rapporten beskriver de feil og mangler som ble avdekket ved vår kontroll, samt angir hvilke forskriftsmessige krav som ikke er oppfylt.

Med bakgrunn i de feil og mangler som ble avdekket ved vår kontroll, forhåndsvarsles det om at DLE vurderer å gi pålegg med plikt til å utbedre de feil og mangler som fremgår av den vedlagte rapporten. Ved et eventuelt pålegg, vil det bli satt en frist for når utbedring skal være utført.

Vi gjør oppmerksom på Forvaltningslovens § 16 som gir parter i saken rett til uttalelse. Frist for å komme med eventuelle uttalelser/kommentarer er 01.12.2015. Parter i saken har også rett til å gjøre seg kjent med sakens dokumenter, jfr. Forvaltningslovens §§18-19.

Om vi ikke mottar uttalelser/kommentarer innen fristen, vil feil og mangler beskrevet i rapporten legges til grunn i DLE sin videre saksoppfølging.

Med hilsen

Bjørnar Kolstad  
tilsynsingenør

*Dokumentet utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.*

Vedlegg: Rapport

**Det lokale eltilsyn**

Tilsynsdistrikt Steinkjer  
 Postboks 2551  
 7736 STEINKJER  
 Tlf: 07402

Side 1 av 1

**AnleggsId:**

1040852-003

**Rapportnr./SaksId.:**

100643

**Mottaker**

SVEBAKKEN EIENDOM AS

TJUIN

7790 MALM

**Anleggsadresse**

-

GAMMELVEGEN (MALM) 0002

7790 MALM

NTE målernr.: 119492

**Rapport**

I henhold til Lov av 29. mai 1929 om tilsyn med elektriske anlegg og elektrisk utstyr, og forskrifter utferdiget med hjemmel i denne loven (Bl.a. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg, FEL), utøves det kontroll av elektriske anlegg.

*Melding om rettingsarbeidet slik det er utført skrives under hvert punkt og sendes Det lokale eltilsyn, dle@nte.no (alt. pr.post til: NTE Nett AS, DLE, Postboks 2551, 7736 Steinkjer).*

*Rettingsarbeidet skal forestås av registrert elektroentreprenør.*

**Kontrollert av**

Bjørnar Kolstad

**Kontrolltype**

Periodisk

**Kontrolldato**

09.04.2015

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

**LEILIGHET MED MÅLER 119492**

- 1 **Stue varmpumpe** Utstyr/anleggsdel var brukt/montert feil, jfr. FEL §36.

*Varmepumpe var ikke montert etter føringer gitt i Elsikkerhet nr 65*

- 2 **Kjøkken** Det var i for stor grad lagt opp til feil bruk av skjøteledninger, jfr. FEL §16.

*Oppvaskmaskin var tilkoblet med skjøteledning fra badet.*

- 3 **Bad speilarmatur** Stikkontakt manglet jordforbindelse, jfr. FEL §21.

*Kontrollen av det elektriske anlegget ble gjennomført iht. krav stilt i forskrifter som var gjeldende da det elektriske anlegget var nytt, eller ved eventuelle senere endringer/utvidelser. Anlegg utført etter eldre forskrifter innehar ikke samme sikkerhetsnivå som dagens forskrifter stiller til elektrisk anlegg. Vår kontroll er gjennomført som en stikkprøvekontroll. Dette kan innebære at ikke alle feil eller mangler ved anlegget er avdekket.*

RETTELSE ER UTFØRT AV:

Dato

Underskrift montør

Dato

Stempel/Underskrift elektroinstallatør

Isol.motst. ved kontroll

Etter utbedring

M Ω

..... M Ω

**DET LOKALE ELTILSYN:**

03.11.2015

**Bjørnar Kolstad**  
 tilsynsingenør

Rapporten utsendes uten signatur. Interne rutiner og saksbehandlingsverktøy sikrer sporbarhet.



Steinkjer kommune

## Grunnkart

Eiendom: 707/71  
Adresse: Gammelvegen 2  
Dato: 09.04.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.



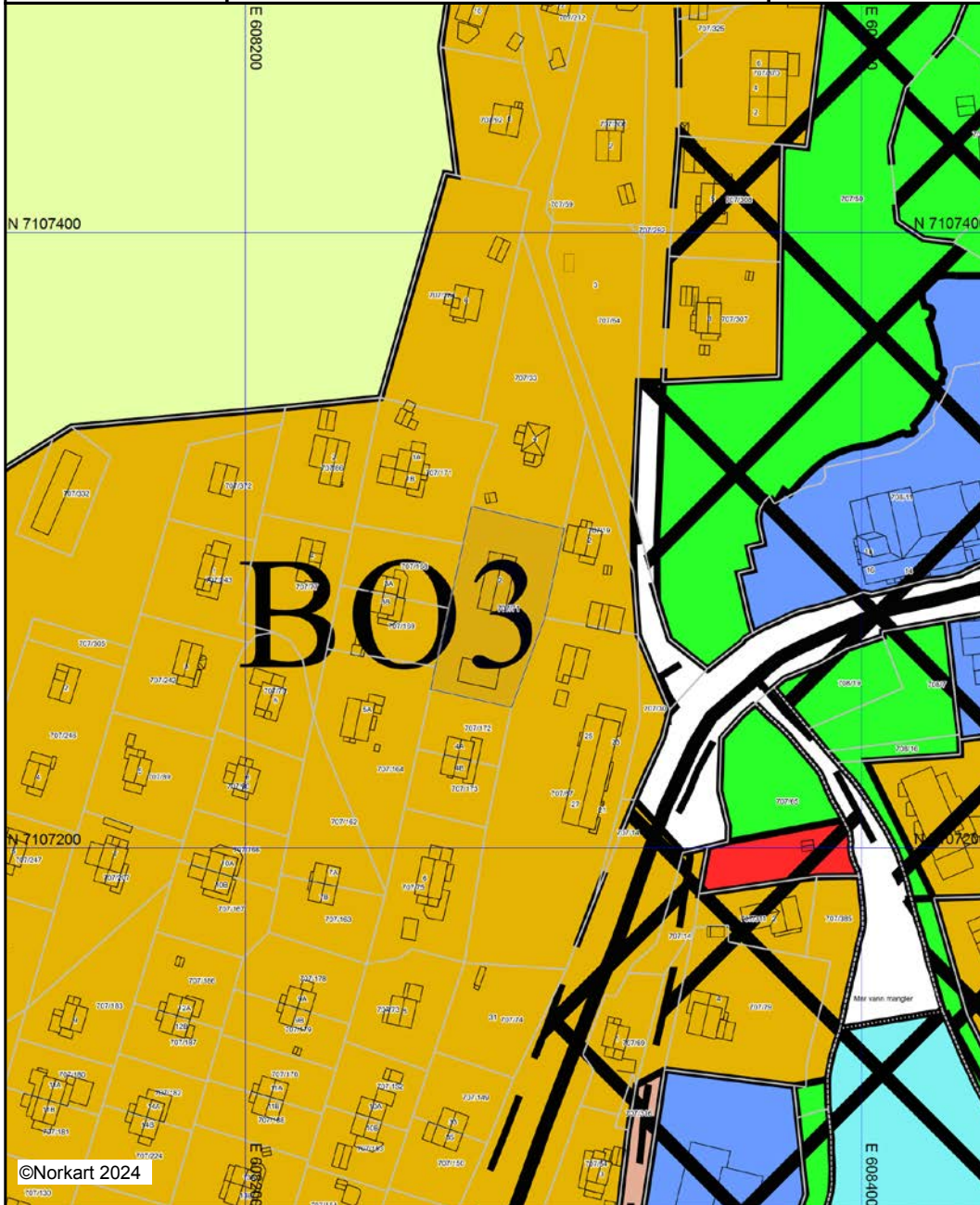
Steinkjer kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 707/71  
Adresse: Gammelvegen 2  
Utskriftsdato: 09.04.2024  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2024


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

## Tegnforklaring






### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985*

-  Byggeområder - nåværende
-  Forretning - nåværende
-  Industri - nåværende
-  Kommunalteknisk anlegg - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Park/turveg - nåværende
-  Annet byggeområde - nåværende
-  LNF-område
-  LNF-område med spredt boligbebyggelse - nåværende
-  LNF-område med spredt fritidsbebyggelse - nåværende
-  Vannareal for allmenn flebruk
-  Grense for restriksjonsområde
-  Områder som er unntatt fra rettsvirkning for

### *Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*

-  Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Påskrift arealformål/arealbruk



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# 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-/tomannsbolig, 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”*

Rettt skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 4 200/4 600/5 000 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](mailto:help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Rettt 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 renovert 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 risikopplysninger 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 ikrafttredelse 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 gis.
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: Gammelvegen 2  
7790 MALMMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Georg Høin

Oppdragsnummer: 1708240091

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 viderefordlet 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:

15.05.2024

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