



aktiv.

Gartnerivegen 3, 7790 MALM

**Enebolig med stor og velstelt hage
| 4 soverom | Garasje og stabbur |
Barnevennlig, solrik og sentral
beliggenhet**



Eiendomsmeglerfullmektig

Hallvard Riseth Fjone

Mobil 902 39 113

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

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 500 000,-
Omkostn.: Kr 38 850,-
Total ink omk.: Kr 1 538 850,-
Selger: Vegard Juliussen Kemnitz
Kirsten Kemnitz

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1963
BRA-i/BRA Total 168/221 kvm
Tomtstr.: 1788 m²
Soverom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 707, bnr. 68
Oppdragsnr.: 1708250179

Enebolig med stor og velstelt hage | 4 soverom | Garasje og stabbur | Barnevennlig og solrikt

Aktiv Eiendomsmegling v/ Hallvard Fjone har gleden av å presentere Gartnerivegen 3 i Malm.

Eiendommen ligger i idylliske omgivelser med gode solforhold og barnevennlige omgivelser. Uteområdet er svært tiltalende, med en stor og velstelt plen, vakker beplantning og flere solrike sitteplasser som gir gode muligheter for å følge solen gjennom dagen. Innvendig kan boligen skilte med fire gode soverom, pen stue, fint kjøkken og bad, samt separat vaskerom.

Verdt å merke seg:

Stor, velstelt hage på over 1,7 mål

Lagringsplass i flere boder

Garasje og stabbur

Godt ivaretatt enebolig

Sentrumsnær og barnevennlig beliggenhet

Fine sol- og utsiktsforhold

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Plantegning	44
Egenerklæring	77
Energiattest	82
Kommunale avgifter	88
Kommunal tilknytning	89
El-rapport Tensio	90
Feierapport	95
Matrikkelrapport	96
Bygningsskisser	99
Byggemeldinger	118
Planopplysninger	145
Reguleringsplankart	147
Kommuneplankart	149
Grunnkart	151
Nabolagsprofil	152
Budskjema	159

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 168 m²

BRA - e: 53 m²

BRA totalt: 221 m²

TBA: 26 m²

Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 76 m² 2 Boder, gang, annet og 2 soverom (påbegynt innredet)

BRA-e: 16 m² Utvendig bod

1. etasje

BRA-i: 92 m² Gang, bad, 4 soverom, trapperom, kjøkken og stue

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m² Terrasse- og balkongareal

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 37 m² Bod og garasje

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

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

Kommentar: Det er påbegynt innredning/ombygging av boder i kjeller til oppholdsrom.

Dette er ikke byggesøkt. For å få dette godkjent må

det søkes om bruksendring, og tilfredsstillende rømningsveger må etableres.

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?
Rom i kjelleren er lavere enn standardhøyde, og det er påbegynt ombygging av boder i kjeller til oppholdsrom, der rømningsveg pr i dag ikke er tilfredsstillende da vinduer er for høyt opp på vegg, og det er ikke fastmontert noe å klatre opp på under vinduer. Vinduene gir også for lite lysinnslipp mtp kravene til oppholdsrom.

Garasje:

Byggetegninger: Det foreligger ikke tegninger.

Kommentar: Undertegnede har ikke sett tegninger på garasjen.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1788 m²

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på ca. 1 788 m².

Tomten er opparbeidet med grøntarealer og beplantning.

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

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i Malm med umiddelbar nærhet til fine tur- og friluftsområder. Eiendommen ligger svært fint til i et veletablert boligfelt. Fra boligen vil man ha flott utsikt mot , samt gode solforhold.

Fra eiendommen vil man bruke kun få minutter inn til Malm sentrum hvor man finner skole og barnehage, samt nærbutikk. Inn til Steinkjer sentrum vil man bruke ca. 20 minutter.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehage:

Malmen barnehage Avd Malm (1-5 år)

Skoler:

Malm skole (1-10 kl.)

Steinkjer vgs

Mære landbruksskole

Offentlig kommunikasjon

Buss: Bratreit, Linje 630

Tog: Steinkjer stasjon, Linje F7, R70

Fly: Namsos lufthavn

Fly: Trondheim Værnes

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. En større del ble utlektet, etterisolert og påført ny kledning i 2014.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak av bølgeeternitt. Loftet var på befaringdagen så fullt av løsøre at en fullverdig inspeksjon var vanskelig å gjennomføre. Loftet bør inspiseres på nytt når loftet er tømt for løsøre. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er av varierende alder, men hovedvekten er fra 1980 tallet. Balkongdøren er fra 1982. Ytterdøren er fra 2025. Kjellerdør av ukjent alder. Det er etablert to terrasser i impregnert trevirke. Alder på terrassene er ukjent. Det er etablert to utvendige trapper i impregnert trevirke.

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

Forhold som har fått TG2:

Taktekking:

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft. Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Det er avvik:

Det er påvist bulker i enkelte metallplater på taktekking. Det registreres rust i takplater.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Tiltak:

Det må foretas lokal utbedring. Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Rust bør fjernes og takplatene bør overflatebehandles. Bulker bør om mulig rettes ut.

Nedløp og beslag:

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall. Deler av renner er eldre enn 2004.

Årstall: 2004 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik:

Det registreres rust og lakkavskalling på beslag og renner. Nedløp er ikke ført ned i grunnen, men er ledet noe bort fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak:

Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres system for bortledning av takvann ned i grunnen. Rust bør pusses bort og overflatebehandling må påregnes.

Veggkonstruksjon:

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. En større del ble utlektet, etterisolert og påført ny kledning i 2014.

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik:

Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon. Deler av kledningen har betydelig slitasje. Det mangler stedvis musetetting.

Det registreres stedvis misfarging av kledningen.

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Tiltak:

Musesperre må etableres. Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst. Råteskadet trekledning må skiftes ut. Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak. Det må påregnes noe skifte av slitt kledning. Det er ukjent om det er råteskader bak kledningen. Overflatebehandling må påregnes

Takkonstruksjon/Loft:

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak av bølgeeternitt. Loftet var på befaringsdagen så fullt av løsøre at en fullverdig inspeksjon var vanskelig å gjennomføre. Loftet bør inspiseres på nytt når loftet er tømt for løsøre.

Vurdering av avvik:

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er avvik:

Luftespalter ved raft har begrenset effekt pga isolasjon og løsøre. Det gjøres oppmerksom på at undertaket inneholder asbest, og ved en utskifting av disse må de behandles deretter.

Konsekvens/tiltak:

Lufting/ventilering bør forbedres.

Tiltak:

Luftespalter ved raft bør utbedres, og mengde løsøre på loftet reduseres for å bedre luftingen. Det gjentas at undertaket inneholder asbest, og ved en utskifting av disse må de behandles deretter.

Dører:

Balkongdøren er fra 1982. Ytterdøren er fra 2025. Kjellerdør av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Kjellerdør tar i karm/terskel og har skader i karm. Balkongdør er værslitt.

Konsekvens/tiltak:

Dører må justeres.

Andre tiltak:

Balkongdøren må overflatebehandles. Kjellerdøren må repareres/skiftes/justeres.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Det er etablert to terrasser i impregnert trevirke. Alder på terrassene er ukjent.

Vurdering av avvik:

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Eventuell membran under terrassebord på del av terrasse over bod er ikke synlig. Det

registreres til dels betydelig slitasje på terrassebord. Det er store glipper i sammenføyninger av håndlist. Det registreres avvik på bærekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring/utskiftning bør utføres. Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Sammenføyninger av håndlist bør utbedres. Det må påregnes en del vedlikehold på/og utskiftninger av treverk. Bærekonstruksjonen bør utbedres

Overflater:

Innvendig er det gulv av laminat, betong, belegg og noe treverk i kjeller. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel, himlingsplater og betong.

Overflatene er av varierende alder.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Det er stedvis en del slitasje. Flere overflater fremstår som uferdige.

Konsekvens/tiltak:

Vedlikehold, overflatebehandling og ferdigstillinger må påregnes

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:

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Hengsler på sotluke var skadet på befaringsdagen. Sotluken er i ettetid skiftet av eier. Se forøvrig rapport fra brann/feiervesen.

Konsekvens/tiltak:

Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg. Se forøvrig rapport fra brann/feiervesen

Rom Under Terreng:

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i Påbegynt innredet soverom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17. Dette er litt fuktig trevirke. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt. Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det

er derfor ikke foretatt hulltaking. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv. Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur. Det er registrert svakt forhøyede fuktverdier ved piggmåling i trevirke i forbindelse med hulltaking, og det samme ved søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte muroverflater og betonggulv.

Konsekvens/tiltak:

Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. I forbindelse med innredning av kjeller bør tiltak mot fukt vurderes da innredning av kjellere der grunnmur ikke er utvendig isolert og ikke er tildekket med grunnmursplast er risikabelt mtp fremtidige fuktskader. Det anbefales å kontakte fagfolk for å være sikker på at utførelsen blir riktig.

Innvendige dører:

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene er av varierende alder, der noen er relativt nye.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar karm/terskel og er trege å åpne/lukke. Enkelte dører har noe slitasje. En dør har fått slått hull på den ene siden.

Konsekvens/tiltak:

Lokal utbedring må påregnes. Enkelte dører må justeres. Noe vedlikehold på dører må påregnes. En dør bør skiftes pga skade/hull.

1. ETASJE > BAD: Overflater vegger og himling:

Veggene har baderomsplater og malt strie. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er avvik:

Det er ikke sokkellister under våtromsplatene. Enkelte plater er kappet i høyden og skjøtet på. Overflatene har en del bruksslitasje og det registreres at belegg på enkelte himlingsplater har løsnet.

Konsekvens/tiltak:

- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktinntrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukting av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Himlingsplater og våtromsplater må påregnes skiftet. Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales sterkt frem til en eventuell utskifting av våtromsplater er foretatt.

Overflater Gulv:

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra dør til kant dusjkabinett. Sluk

er plassert like like ved kant på dusjkabinett.

Vurdering av avvik: Det er avvik:

Gulvbelegget er gammelt og risikoen for skader øker med alderen.

Konsekvens/tiltak:

For å få TG-1 må belegget skiftes, men når det blir behov for dette er det vanskelig å si noe om med sikkerhet.

1. ETASJE > 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.

Konsekvens/tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

1. ETASJE > BAD: Sanitærutstyr og innredning:

Toalett og dusjkabinett er nylig skiftet. Alder på servantskap er ukjent.

Vurdering av avvik:

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet. Det er et lite sår i den ene siden på servanten. Dette er kun estetisk, og har ikke betydning for funksjon.

Konsekvens/tiltak:

Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske. Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1. ETASJE > KJØKKEN: Overflater og innredning:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kun oppvaskmaskin som er integrert av hvitevarene. Alder på selve innredningen er ukjent, men benkeplatene er nylig skiftet.

Vurdering av avvik:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Det er en del bruksslitasje på innredningen, og oppvaskmaskindøren mangler håndtak.

Konsekvens/tiltak:

Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning. Justeringer og overflatebehandling må påregnes. Håndtak på oppvaskmaskindøren må monteres

Vannledninger:

Innvendige vannledninger er av kobber. Enkelte rørstrekk er i plast. Vannledninger er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Vurdering av avvik:

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

Gamle vannledninger er mere utsatt for skader, så risikoen for lekkasjer med påfølgende skader på boligen øker med alder på vannledningene.

Konsekvens/tiltak:

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

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Avløpsrør:

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Store deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Det er avvik:

Stakeluke er tapet over. Hvorfor dette er gjort er ukjent. På grunn av alder på deler av anlegget vil risikoen for skader øke i tiden som kommer. Avløpet er ikke luftet over tak.

Konsekvens/tiltak:

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

Tiltak:

Det bør undersøkes hvorfor stakeluke er tapet igjen, og eventuelle avvik i den sammenheng må utbedres.

Lufting over tak anbefales etablert.

Andre VVS-installasjoner:

Det er etablert en luft til luft varmepumpe. Det opplyses om at varmepumpen ikke er funksjonstestet. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av pumpens alder. Årstall: 2007
Kilde: Produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak:

Det er ukjent om pumpen fungerer, men med tanke på alder nærmer tiden seg for en utskifting.

Sist service av servicefirma 24.04.2024 - opplyst av eier.

Varmtvannstank:

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Årstall: 2014 Kilde: Produksjonsår på produkt.

Vurdering av avvik:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Bereder er på over 1,5 kw og bør derfor ha fast elektrisk tilkobling og ikke stikkontakt.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Alle avvik fra det lokale eltilsyns rapport 91-93 er lukket av Olektro.

Elektrisk anlegg:

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

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

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.

1963

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei. Det er foretatt arbeider på elanlegget etter byggeår, men en fullgod oversikt finnes ikke.

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?

Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

Generell kommentar:

Det er foretatt en elkontroll, og eier har oversendt en oversikt over utbedrede forhold.

Det anbefales å dobbeltsjekke at alle avvik er lukket, og om mulig fremskaffe samsvarserklæringer på tidligere utført arbeid. TG-2 er satt da det mangler samsvarserklæringer.

Fuktsikring og drenering:

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'. Utvendig fuktsikring er som fra opprinnelig byggeår, ny drenering lagt i ca. 2010 på bakside av bolig.

Vurdering av avvik:

Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje. Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet. Det er ut ifra observasjoner påvist indikasjoner på at drenering/tettesjikt har begrenset effekt. Deler av grunnmuren mangler fuktsikring. Det er registrert svakt forhøyede fuktverdier i kjelleren ved piggmåling i trevirke og ved søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte murflater.

Konsekvens/tiltak:

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

Grunnmur og fundamenter:

Grunnmur av betong påført murpuss. Innvendig er en del av grunnmur utlektet og kledd med plater, noe som begrenser kontrollmuligheten med tanke på synlige riss eller sprekker i grunnmur. Fundamentene er under bakkenivå, så type er ikke fastslått og de er da heller ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak:

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

Terrengforhold:

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør foretas terrengjusteringer. Det bør etableres tilstrekkelig fall ut fra grunnmur rundt hele boligen.

Utvendige vann- og avløpsledninger:

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann/avløpsledninger er ukjent.

Vurdering av avvik:

Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Eier informerte om at det er dårligere vanntrykk nå enn tidligere. Dette skjedde da det ble utført arbeid på vannledninger i nabolaget.

Konsekvens/tiltak:

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

Avløpsanlegget må sjekkes. Det bør om mulig undersøkes nærmere årsak til dårligere vanntrykk nå enn tidligere.

Forhold som har fått TG3:

Vinduer:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er av varierende alder, men hovedvekten er fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

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

Det er avvik:

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Vindu i utvendig bod er knust. Det er de eldste vinduene som er vanskelige å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak:

Vinduer må justeres. Vinduer med råteskader må erstattes med nye.

Tiltak:

Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut. Knust vindu må skiftes. Råteskadet vindu må skiftes. Kostnadsoverslag knyttes til bytte av de 2 vinduene, og ikke til eventuelle andre utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Utvendige trapper:

Det er etablert to utvendige trapper i impregnert trevirke.

Vurdering av avvik:

Det er ikke montert rekkverk. Den ene trappen mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige trapper:

Boligen har en plassbygd malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Rekkverk må monteres for å lukke avviket. Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet. Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav. Kostnadsoverslag knyttes til etablering av en enkel spilevegg av lekter til rekkverk, og ikke til utbedringer utover det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Svar Ja, kun av faglært

Beskrivelse:

Kommunale rør i gata vår ble byttet ut, vi fikk sand inn i våre rør som medførte problemer. Det ble utført utblåsing og problemene forsvant etterpå. Det ble byttet vannmåler, stengekran og noen andre rør deler i denne forbindelse. Reparasjoner ble utført av lokal rørlegger, Mandelid.

Arbeid utført av: Letnes

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Saltutslag på enkelte plasser i kjelleren. Enkelte fuktmerker.

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Enkelte ufarlige insekter i kjelleren.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Ifm eltilsyn, og etterarbeid.

Arbeid utført av: Olektro, NTE

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Lokalt eltilsyn i 2019

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Svar: Nei

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Installasjon og tilpasning av ny sotluke.

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Sikringsskap Rekkverk og trapp på veranda er gjort av huseier. Noen vindu er byttet av huseier.

Arbeid utført av: Olektro

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

Svar: Ja

Beskrivelse: Kjelleren delvis oppusset. Satt inn vinduer i disponible rom.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Svar: Ja

Beskrivelse: Takstrapp er utarbeidet

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Svar: Ja

Beskrivelse: Et lite parti av plena har på disse 9 årene vi har bodd her, seget litt i nedkant mot fotballbanen

Innhold

Kjeller: 2 Boder, gang, annet og 2 soverom (påbegynt innredet)

1. etasje: Gang, bad, 4 soverom, trapperom, kjøkken og stue

Standard

Enebolig - Byggeår: 1963

Utvendig:

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå. Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Deler av renner er eldre enn 2004. Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning. En større del ble utlektet, etterisolert og påført ny kledning i 2014. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon.

Undertak av

bølgeeternitt. Loftet var på befaringsdagen så fullt av løsøre at en fullverdig inspeksjon var vanskelig å gjennomføre. Loftet bør inspiseres på nytt når loftet er tømt for løsøre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene er av varierende alder, men hovedvekten er fra 1980 tallet. Balkongdøren er fra 1982. Ytterdøren er fra 2025.

Kjellerdør av ukjent alder. Det er etablert to terrasser i impregnert trevirke. Alder på terrassene er ukjent. Det er etablert to utvendige trapper i impregnert trevirke.

Innvendig:

innvendig er det gulv av laminat, betong, belegg og noe treverk i kjeller. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak

har trepanel, himlingsplater og betong. Overflatene er av varierende alder. Etasjeskiller er av betong. Kjellergulv er støpte og bare grovavrettede, så de er kontrollert for retingsavvik. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen har mursteinspipe. Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Hulltaking er foretatt ved/i Påbegynt innredet soverom.. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17. Dette er litt fuktig trevirke. Boligen har en plassbygd malt tretrapp. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Dørene er av varierende alder, der noen er relativt nye.

Våtrom:

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Badet er pusset opp etter byggeår, men det er ukjent når. Veggene har baderomsplater og malt strie. Taket har himlingsplater. Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra dør til kant dusjkabinett. Sluk er plassert like like ved kant på dusjkabinett. Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Toalett og dusjkabinett er nylig skiftet. Alder på servantskap er ukjent. Det er elektrisk styrt vifte. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kun oppvaskmaskin som er integrert av hvitevarene. Alder på selve innredningen er ukjent, men benkeplatene er nylig skiftet. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av kobber. Enkelte rørstrekk er i plast. Vannledninger er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Det er avløpsrør av plast og støpejern. Store deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når. Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er etablert en luft til luft varmepumpe. Det opplyses om at varmepumpen ikke er funksjonstestet. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av pumpens alder.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Skjult/åpen installasjon. Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

Tomteforhold:

Grunnforholdene i område blir i tidligere tilstandsrapport opplyst og bestå av grus / sand. Utvendig fuktsikring er som fra opprinnelig byggeår, ny drenering lagt i ca. 2010 på bakside av bolig. Grunnmur av betong påført murpuss. Innvendig er en del av grunnmur utlektet og kledd med plater, noe som begrenser kontrollmuligheten med tanke på synlige riss eller sprekker i grunnmur. Fundamentene er under bakkenivå, så type er ikke fastslått og de er da heller ikke kontrollert. Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt. Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann/avløpsledninger er ukjent.

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

På egen gårdsplass og i garasje

Forsikringsselskap

Storebrand

Diverse

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

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

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

Handelen er betinget av panthavers salgssamtykke.

Energi

Oppvarming

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

Energikarakter

F

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og

eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 500 000

Kommunale avgifter

Kr 21 694

Kommunale avgifter år

2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 457 954

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 831 817

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

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

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 707, bruksnummer 68 i Steinkjer kommune.

Offentligrettslig pålegg

Feil og mangler på elektriske anlegg:

Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg? Ja.

I tilfelle ja, hvilke? 126499

Dato for siste kontroll av anlegget: 12.06.2019.

Rapport legges ved salgsoppgaven

Feierapport: 04.08.2025

Skorsteinsløp - -1146506319 - Ukjent

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 6.

Beskrivelse av avvik:

Teglskorsteinen er innkledd på 2 sider kjøkken.

En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll på alle fire sider i alle etasjer, og ha

en avstand på minst 10 cm til brennbart materiale.

Skorsteiner som har mangelfull avstand til brennbart materiale, kan ved en sotbrann gi brannspredning til bygningsdel.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/707/68:

29.08.1994 - Dokumentnr: 5819 - Erklæring/avtale

Legging av el-kabel.

Rettighetshaver: NTE

03.02.1945 - Dokumentnr: 178 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:5006 Gnr:707 Bnr:1

19.12.1969 - Dokumentnr: 5808 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:5006 Gnr:707 Bnr:293

03.08.1992 - Dokumentnr: 4543 - Overføring fra tidligere festenummer

Utgått festenr:

Knr:1724 Gnr:7 Bnr:68 Fnr:1

01.01.2018 - Dokumentnr: 12661 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1724 Gnr:7 Bnr:68

01.01.2020 - Dokumentnr: 285893 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:5039 Gnr:7 Bnr:68

Ferdigattest/brukstillatelse

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

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.

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

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Nedklassifisering av kommunale veier i Steinkjer kommune.

Steinkjer kommune har igangsatt en prosess med å nedklassifisere kommunale veier.

Dette innebærer at drifts- og vedlikeholdsansvaret for veiene overlates til brukerne.

Grunnen forblir i utgangspunktet kommunal, men det kan forhandles om eierforhold for hver enkelt vei.

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

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

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 50391724001

Navn Arealdel kommuneplan, Verran

Plantype Kommuneplanens arealdel

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 24.02.2011

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1742/>

Planbeskrivelse_endelig.pdf

Delarealer Delareal 1 788 m

ArealbrukByggeområde,Nåværende

Delareal 1 788 m

KPREstriksjonerOmråde unntatt for rettsvirkning

Kommuneplaner under arbeid:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 2024003

Navn Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)

Status Planforslag

Plantype Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner:

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id 50391992002

Navn Strandvegen-Bjørkan

Plantype Eldre reguleringsplan

Status Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse 21.05.1992

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/2192/>

50391992002_bestemmelser.pdf

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

37 500 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

38 850 (Omkostninger totalt)

54 750 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

57 550 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

1 538 850 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 554 750 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 557 550 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 38 850

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Det er avtalt fastprisbasert vederlag tilsvarende 45 000,- av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 1 250 Digital annonsering
- 1 875 Gebyr for betalingsutsettelse
- 6 500 Kommunale opplysninger
- 17 900 Markedspakke
- 5 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 15 000 Tilretteleggingsgebyr
- 2 500 Visninger per stk.
- 545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
- 5 095 Utlegg fotograf
- 260 Utlegg utskrift av heftelser/servitutter (avg. fritt) pr stk

Totalt kr: 100 925

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

Ansvarlig megler

Øyvind Krogstad
Daglig leder/Eiendomsmegler
oyvind.krogstad@aktiv.no
Tlf: 932 31 100

Ansvarlig megler bistås av

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

Oppdragstaker

Boli Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 993609145
Torggata 2, 7713 Steinkjer

Salgsoppgavedato

21.10.2025









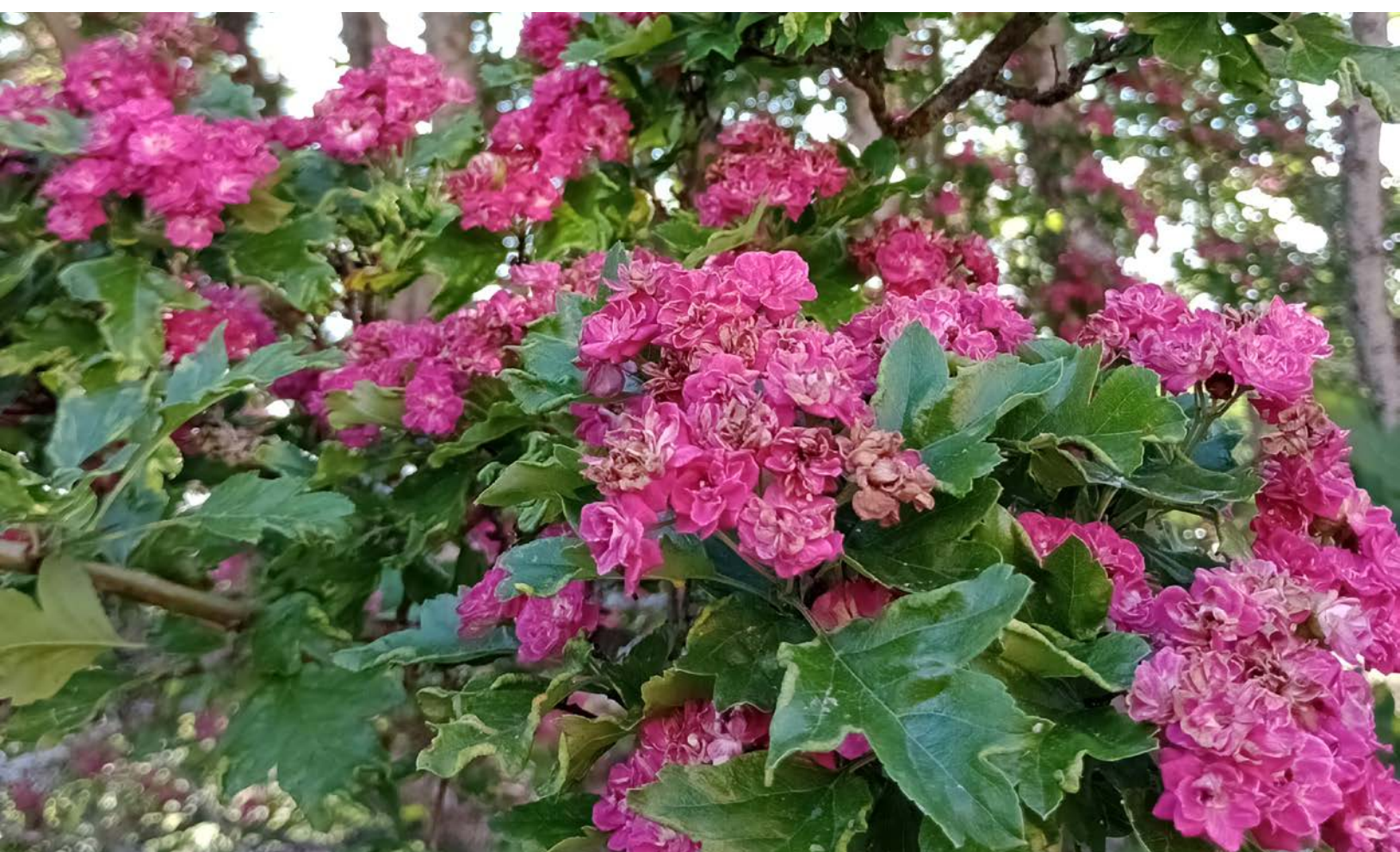










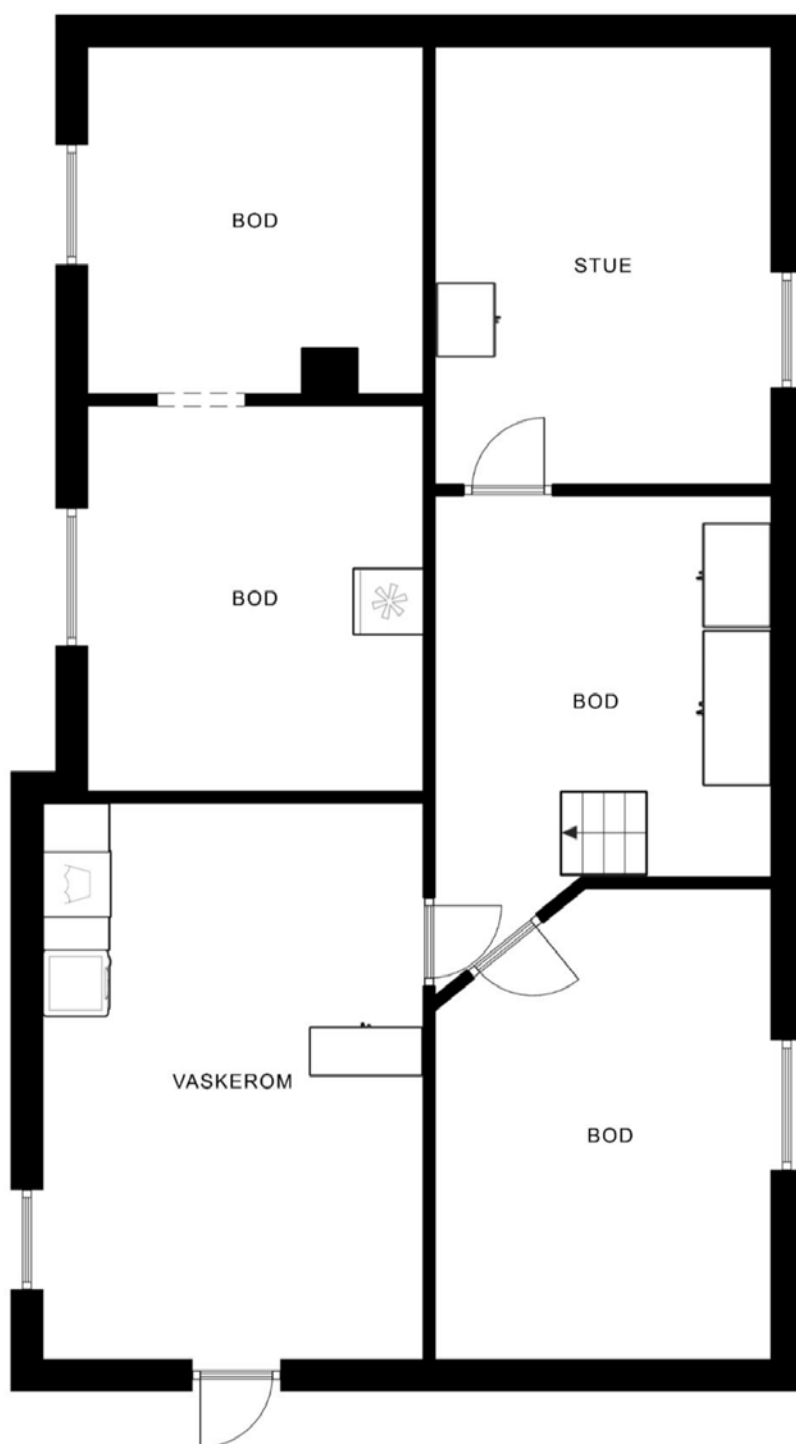


Plantegning



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

Plantegning



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

Plantegning



Plantegningen er ikke målbar, og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for ev. feil.

FFXIT

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

Et trygt valg

Har du funnet drømmeboligen?

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

Steinkjer:



Ida Vassmo

Avdelingsbanksjef Steinkjer

Tlf: 908 34 663

E-post: iva@grong-sparebank.no



Terje Bjærum Eriksen

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 990 24 144

E-post: ter@grong-sparebank.no



Ellen Marie Tørring

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 980 80 183

E-post: emt@grong-sparebank.no



Ingrid Einang

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 916 24 816

E-post: iei@grong-sparebank.no



Ingunn Merethe Solli

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 908 20 484

E-post: lga@grong-sparebank.no



Lena Westrum Eidsmo

Autorisert finansiell rådgiver

Tlf: 466 38 585

E-post: lew@grong-sparebank.no



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

Vedlegg

Tilstandsrapport



Enebolig



Gartnerivegen 3, 7790 MALM



STEINKJER kommune



gnr. 707, bnr. 68

Sum areal alle bygg: BRA: 221 m² BRA-i: 168 m²



Befaringsdato: 09.07.2025

Rapportdato: 11.08.2025

Oppdragsnr.: 21983-1097

Referansenummer: UF8051

Autorisert foretak: Norconsult Norge AS

Sertifisert Takstingeniør: Tommy Berg

Vår ref: Tommy Berg



Norconsult 

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

Norsk takst

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



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

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

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

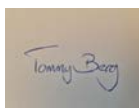
Norconsult Norge AS

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

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

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

Rapportansvarlig



Tommy Berg

Uavhengig Takstingeniør

tommy.berg@norconsult.com

413 01 188



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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

Enebolig fra 1963 med en del tiltaksbehov.
Se rapportens enkeltpunkter for detaljer.

Enebolig - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.

Deler av renner er eldre enn 2004.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.

Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.

En større del ble utlektet, etterisolert og påført ny kledning i 2014.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak av bølgeeternitt.

Lofte var på befaringsdagen så fullt av løsøre at en fullverdig inspeksjon var vanskelig å gjennomføre.

Lofte bør inspiseres på nytt når loftet er tømt for løsøre.

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er av varierende alder, men hovedvekten er fra 1980 tallet.

Balkongdøren er fra 1982. Ytterdøren er fra 2025. Kjellerdør av ukjent alder.

Det er etablert to terrasser i impregneret trevirke. Alder på terrassene er ukjent.

Det er etablert to utvendige trapper i impregneret trevirke.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat, betong, belegg og noe treverk i kjeller. Veggene har trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel, himlingsplater og betong.

Overflatene er av varierende alder.

Etasjeskiller er av betong.

Kjellergulv er støpte og bare grovavrettede, så de er kontrollert for retingsavvik.

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

Boligen har mursteinspipe.

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Påbegynt innredet soverom.. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17. Dette er litt fuktig trevirke.

Boligen har en plassbygd malt tretrapp.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Dørene er av varierende alder, der noen er relativt nye.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Badet er pusset opp etter byggeår, men det er ukjent når.

Veggene har baderomsplater og malt strie. Taket har himlingsplater.

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra dør til kant dusjkabinett. Sluk er plassert like like ved kant på dusjkabinett.

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Toalett og dusjkabinett er nylig skiftet. Alder på servantskap er ukjent.

Det er elektrisk styrt vifte.

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

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kun oppvaskmaskin som er integrert av hvitevarene.

Alder på selve innredningen er ukjent, men benkeplatene er nylig skiftet.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Enkelte rørstrekk er i plast.

Vannledninger er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Det er avløpsrør av plast og støpejern.

Store deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Det opplyses om at varmepumpen ikke er funksjonstestet.

Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av pumpens alder.

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang.

Skjult/åpen installasjon.

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslerer montert.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Grunnforholdene i område blir i tidligere tilstandsrapport opplyst og bestå av grus /sand.

Utvendig fuktsikring er som fra opprinnelig byggeår, ny drenering lagt i ca. 2010 på baksida av bolig.

Grunnmur av betong påført murpuss. Innvendig er en del av grunnmur utlektet og kledd med plater, noe som begrenser kontrollmuligheten med tanke på synlige riss eller sprekker i grunnmur.

Fundamentene er under bakkenivå, så type er ikke fastslått og de er da heller ikke kontrollert.

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann/avløpsledninger er ukjent.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Det er påbegynt innredning/ombygging av boder i kjeller til oppholdsrom. Dette er ikke byggesøkt. For å få dette godkjent må det søkes om bruksendring, og tilfredsstillende rømningsveger må etableres.

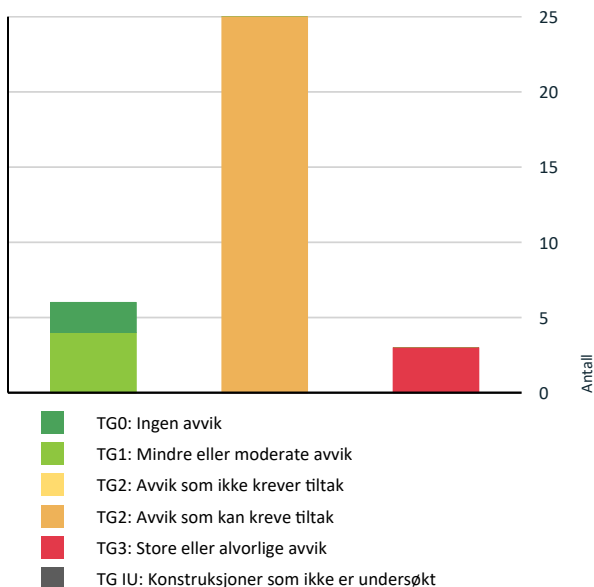
Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

Undertegnede har ikke sett tegninger på garasjen.

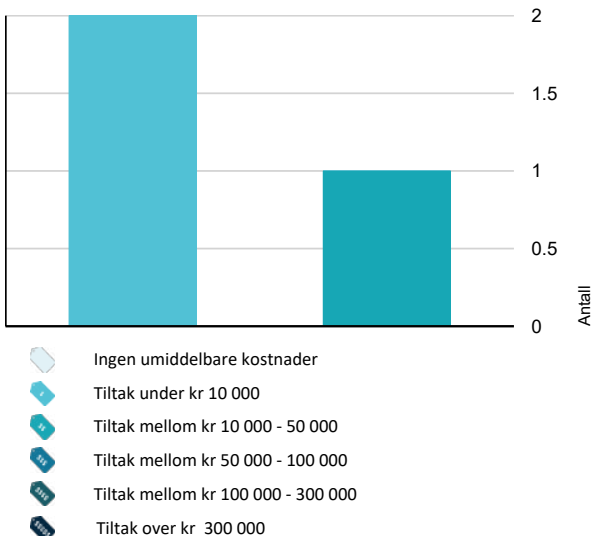
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

Rapporten er utarbeidet på grunnlag av opplysninger gitt av eier/fullmektig, samt registrerte forhold på befaring. Befaringen ble utført med de begrensninger som følger av at boligen var møblert.

Måleinstrument benyttet på besiktigelse: Protimeter MMS2. Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Det bemerkes at tilstandsrapporten kun gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

Det er en tredje bygning på eiendommen, en liten laftet utebod. Denne har ikke målbar areal, og er derfor ikke beskrevet nærmere i denne rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

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

Det er påvist avvik rundt innsettsdetaljer.

Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.

Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.

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

Det er avvik:

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Vindu i utvendig bod er knust.

Det er de eldste vinduene som er vanskelige å åpne/lukke.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Den ene trappen mangler rekkverk.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Det er avvik:
Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.
Det registreres rust i takplater.



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
Det er avvik:
Det registreres rust og lakkavskalling på beslag og renner.
Nedløp er ikke ført ned i grunnen, men er ledet noe bort fra grunnmur.



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
Det er avvik:
Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.
Deler av kledningen har betydelig slitasje.
Det mangler stedvis musetetting.
Det registreres stedvis misfarging av kledningen.



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
Det er avvik:
Luftespalter ved raft har begrenset effekt pga isolasjon og løssøre.
Det gjøres oppmerksom på at undertaket inneholder asbest, og ved en utskifting av disse må de behandles deretter.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Kjellerdør tar i karm/terskel og har skader i karm.
Balkongdør er værslitt.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Det er værslitt/opsprukket trevirke/trepener.
Eventuell membran under terrassebord på del av terrasse over bod er ikke synlig.
Det registreres til dels betydelig slitasje på terrassebord.
Det er store glipper i sammenføyninger av håndlist.
Det registreres avvik på bærekonstruksjonen.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er stedvis en del slitasje.
Flere overflater fremstår som uferdige.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Hengsler på sotluke var skadet på befaringsdagen.
Sotluken er i ettertid skiftet av eier.
Se forøvrig rapport fra brann/feieresen.



Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Sammendrag av boligens tilstand

Det er registrert svakt forhøyede fuktverdier ved piggmåling i trevirke i forbindelse med hulltaking, og det samme ved søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte muroverflater og betonggulv.



Innwendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

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

Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Enkelte dører tar. karm/terskel og er trege å åpne/lukke.

Enkelte dører har noe slitasje. En dør har fått slått hull på den ene siden.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

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

Gamle vannledninger er mere utsatt for skader, så risikoen for lekkasjer med påfølgende skader på boligen øker med alder på vannledningene.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

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

Det er avvik:

Stakeluke er tapet over. Hvorfor dette er gjort er ukjent.

På grunn av alder på deler av anlegget vil risikoen for skader øke i tiden som kommer.

Avløpet er ikke luftet over tak.



Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Bereder er på over 1,5 kw og bør derfor ha fast elektrisk tilkobling og ikke stikkontakt.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Det er på boligen foretatt en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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. Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang. Skjult/åpen installasjon.



Tomteforhold > Fuktsikring og drenering

[Gå til side](#)

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

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

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

Deler av grunnmuren mangler fuktsikring.

Det er registrert svakt forhøyede fuktverdier i kjelleren ved piggmåling i trevirke og ved søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte murfater.



Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

[Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkekanaler.



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

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



Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

[Gå til side](#)

Det er trykfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.

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

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

Eier informerte om at det er dårligere vanntrykk nå enn tidligere. Dette skjedde da det ble utført arbeid på vannledninger i nabolaget.



Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det er avvik:

Det er ikke sokkellister under våtromsplatene. Enkelte plater er kappet i høyden og skjøtet på.
Overflatene har en del bruksslitasje og det registreres at belegget på enkelte himlingsplater har løsnet.

 Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

Gulvbelegget er gammelt og risikoen for skader øker med alderen.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

 Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er et lite sår i den ene siden på servanten. Dette er kun estetisk, og har ikke betydning for funksjon.

 Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er en del bruksslitasje på innredningen, og oppvaskmaskindøren mangler håndtak.

Tilstandsrapport

ENEBOLOG



Byggeår
1963

Kommentar

Opplyst i tidligere tilstandsrapport
samme bygg.

Anvendelse
Boligformål.

Tilbygg / modernisering

	Modernisering	Her er i uprioritert rekkefølge opplistet enkelte utbedringer og oppgraderinger på boligen som er gjort av tidligere eier. - Etterisolert, ny bordkledning på tre vegger. - Etterisolert himling mot kaldtloft. - Montert nytt sikringsskap med automatsikringer. - Foretatt utskifting av vann og avløpsrør. - Lagt ny drenering på bakside. - Montert varmepumpe av typen luft til luft
2017	Modernisering	Endret noe på vegger og dører ifm gang/vindfang. Tok en del av stuen og bygde nytt soverom. Satte opp spilevegg på terrasse. Opplyst av eier.
2018	Modernisering	Nytt gulv på et av soverommene. Opplyst av eier.
2023	Modernisering	Nytt gulv, nye vegger, nye dører og nytt tak i gang. Opplyst av eier.
2025	Modernisering	Nye benkeplater, nytt avtrekk, ny vask og nytt gulv på kjøkkenet. Ny ytterdør ble montert. Opplyst av eier.

UTVENDIG

Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra taknivå.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:
- Det er påvist bulker i enkelte metallplater på takteking.

Det registreres rust i takplater.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Rust bør fjernes og takplatene bør overflatebehandles.
Bulker bør om mulig rettes ut.

TG 2 Nedløp og beslag

Det er etablert takrenner, nedløp og beslag i metall.
Deler av renner er eldre enn 2004.

Årstall: 2004

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Det registreres rust og lakkavskalling på beslag og renner.
Nedløp er ikke ført ned i grunnen, men er ledet noe bort fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Det bør etableres system for bortledning av takvann ned i grunnen.
Rust bør pusses bort og overflatebehandling må påregnes.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående og liggende bordkledning.
En større del ble utlekket, etterisolert og påført ny kledning i 2014.

Vurdering av avvik:

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

Deler av kledningen har betydelig slitasje.
Det mangler stedvis musetetting.
Det registreres stedvis misfarging av kledningen.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
- Tiltak:
- Musesperre må etableres.
- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggen innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Det må påregnes noe skifte av slitt kledning.
Det er ukjent om det er råteskader bak kledningen.
Overflatebehandling må påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon. Undertak av bølgeeternitt.
Løftet var på befaringsdagen så fullt av løsøre at en fullverdig inspeksjon var vanskelig å gjennomføre.
Løftet bør inspiseres på nytt når loftet er tømt for løsøre.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Luftespalter ved raft har begrenset effekt pga isolasjon og løssøre.

Det gjøres oppmerksom på at undertaket inneholder asbest, og ved en utskifting av disse må de behandles deretter.

Konsekvens/tiltak

- Lufting/ventilering bør forbedres.
- Tiltak:

Luftespalter ved raft bør utbedres, og mengde løssøre på loftet reduseres for å bedre luftingen.

Det gjentas at undertaket inneholder asbest, og ved en utskifting av disse må de behandles deretter.



TG 3 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vinduene er av varierende alder, men hovedvekten er fra 1980 tallet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Det er påvist avvik rundt innsetningsdetaljer.
- Det er påvist noen glassruter som er punktert eller sprukne.
- Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Det registreres at omrammingsbord stedvis går helt ned på beslag. Dette øker risikoen for fuktopptrekk og påfølgende fukt/råteskader.

Vindu i utvendig bod er knust.

Det er de eldste vinduene som er vanskelige å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

- Vinduer må justeres.
- Vinduer med råteskader må erstattes med nye.
- Tiltak:
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Knust vindu må skiftes. Råteskadet vindu må skiftes. Kostnadsoverslag knyttes til bytte av de 2 vinduene, og ikke til eventuelle andre utbedringer.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Tilstandsrapport

1 TG 2 Dører

Balkongdøren er fra 1982. Ytterdøren er fra 2025. Kjellerdør av ukjent alder.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i treverket.

Kjellerdør tar i karm/terskel og har skader i karm.
Balkongdør er værslitt.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.
- Andre tiltak:

Balkongdøren må overflatebehandles.
Kjellerdøren må repareres/skiftes/justeres.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er etablert to terrasser i impregneret trevirke. Alder på terrassene er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Eventuell membran under terrassebord på del av terrasse over bod er ikke synlig.
Det registreres til dels betydelig slitasje på terrassebord.
Det er store glipper i sammenføyninger av håndlist.
Det registreres avvik på bærekonstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Lokal utbedring/utskiftning bør utføres.
- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

Sammenføyninger av håndlist bør utbedres.
Det må påregnes en del vedlikehold på/og utskiftninger av treverk.
Bærekonstruksjonen bør utbedres.

1 TG 3 Utvendige trapper

Det er etablert to utvendige trapper i impregneret trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Den ene trappen mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



INNENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis en del slitasje.

Flere overflater fremstår som uferdige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold, overflatebehandling og ferdigstillinger må påregnes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betong.

Kjellergulv er støpte og bare grovavrettede, så de er kontrollert for retingsavvik.

TG 2 Radon

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe.

Vurdering av avvik:

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

Hengsler på sotluke var skadet på befaringsdagen. Sotluken er i ettertid skiftet av eier. Se forøvrig rapport fra brann/feiervesen.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Se forøvrig rapport fra brann/feiervesen.

TG 2 Rom Under Terreng

Tilstandsrapport

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Påbegynt innredet soverom.. Fuktivtemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 17. Dette er litt fuktig trevirke.

Vurdering av avvik:

- Det er gjennom hulltaking påvist høyt fuktnivå inne i trekonstruksjonen i hulltakingen, men ikke påvist fuktskader i dette området. Høy luftfuktighet kan over tid føre til muggvekst eller sverting av materialer. Samtidig kan materialer og konstruksjoner bli ødelagt.
- Det er gjennom målinger påvist høyt fuktnivå i trevegger i underetg./kjeller, det er derfor ikke foretatt hulltaking
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.

Det er registrert svakt forhøyede fuktverdier ved piggmåling i trevirke i forbindelse med hulltaking, og det samme ved søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte muroverflater og betonggulv.

Konsekvens/tiltak

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

I forbindelse med innredning av kjeller bør tiltak mot fukt vurderes da innredning av kjellere der grunnmur ikke er utvendig isolert og ikke er tildekket med grunnmursplast er risikabelt mtp fremtidige fuktskader. Det anbefales å kontakte fagfolk for å være sikker på at utførelsen blir riktig.



TG 3 Innvendige trapper

Boligen har en plassbygd malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger opp til dagens krav.

Kostnadsoverslag knyttes til etablering av en enkel spilevegg av lekter til rekkverk, og ikke til utbedringer utover det.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Dørene er av varierende alder, der noen er relativt nye.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører tar karm/terskel og er trege å åpne/lukke.

Enkelte dører har noe slitasje. En dør har fått slått hull på den ene siden.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Tilstandsrapport

- Enkelte dører må justeres.

Noe vedlikehold på dører må påregnes.
En dør bør skiftes pga skade/hull.



VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Badet er pusset opp etter byggeår, men det er ukjent når.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater og malt strie. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.
- Det er avvik:

Det er ikke sokkellister under våtromsplatene. Enkelte plater er kappet i høyden og skjøtet på.
Overflatene har en del bruksslitasje og det registreres at belegget på enkelte himlingsplater har løsnet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Dersom våtromsplatene ikke er montert fagmessig, kan dette medføre utettheter som øker risikoen for fuktnittrengning bak platene. Over tid kan dette føre til oppfukning av tilstøtende konstruksjoner, noe som kan resultere i råteskader, muggvekst og eventuelle lekkasjer.

Himlingsplater og våtromsplater må påregnes skiftet.

Fortsatt bruk av dusjkabinett anbefales sterkt frem til en eventuell utskifting av våtromsplater er foretatt.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Fall mot sluk er målt til 30 mm fra dør til kant dusjkabinett. Sluk er plassert like like ved kant på dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvbelegget er gammelt og risikoen for skader øker med alderen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For å få TG-1 må belegget skiftes, men når det blir behov for dette er det vanskelig å si noe om med sikkerhet.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



1. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Toalett og dusjkabinett er nylig skiftet. Alder på servantskap er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist riss/sprekker i utstyr på våtrommet.

Det er et lite sår i den ene siden på servanten. Dette er kun estetisk, og har ikke betydning for funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Riss er vanligvis overfladiske skader i servantens overflate eller glasur. Konsekvensene av riss er hovedsakelig kosmetiske.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak.



1. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

KJØKKEN

Tilstandsrapport

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter og profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kun oppvaskmaskin som er integrert av hvitevarene. Alder på selve innredningen er ukjent, men benkeplatene er nylig skiftet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det er en del bruksslitasje på innredningen, og oppvaskmaskindøren mangler håndtak.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.

Justeringer og overflatebehandling må påregnes.
Håndtak på oppvaskmaskindøren må monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2025

Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber. Enkelte rørstrekk er i plast.
Vannledninger er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Vurdering av avvik:

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

Gamle vannledninger er mere utsatt for skader, så risikoen for lekkasjer med påfølgende skader på boligen øker med alder på vannledningene.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og støpejern.
Store deler av vannrør er skiftet etter byggeår, men det er ukjent når.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er avvik:

Stakeluke er tapet over. Hvorfor dette er gjort er ukjent.
På grunn av alder på deler av anlegget vil risikoen for skader øke i tiden som kommer.
Avløpet er ikke luftet over tak.

Konsekvens/tiltak

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

Det bør undersøkes hvorfor stakeluke er tapet igjen, og eventuelle avvik i den sammenheng må utbedres.
Lufting over tak anbefales etablert.

Tilstandsrapport

1 TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Det manglet ventiler på enkelte rom på befaringen, men eier har i ettertid etablert ventiler på disse rommene.

1 TG 2 Andre VVS-installasjoner

Det er etablert en luft til luft varmepumpe.

Det opplyses om at varmepumpen ikke er funksjonstestet. Tilstandsgrad er satt på bakgrunn av pumpens alder.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ukjent om pumpen fungerer, men med tanke på alder nærmer tiden seg for en utskifting.

1 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

Årstall: 2014

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

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

Bereder er på over 1,5 kw og bør derfor ha fast elektrisk tilkobling og ikke stikkontakt.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert på gang.

Skjult/åpen installasjon.

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.

1963

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

Ja

Tilstandsrapport

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er foretatt arbeider på elanlegget etter byggeår, men en fullgod oversikt finnes ikke.

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?

Ja

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

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?

Nei

Generell kommentar

Det er foretatt en elkontroll, og eier har oversendt en oversikt over utbedrede forhold.

Det anbefales å dobbeltsjekke at alle avvik er lukket, og om mulig fremskaffe samsvarserklæringer på tidligere utført arbeid.

TG-2 er satt da det mangler samsvarserklæringer.

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

Boligen har brannslukningsapparat, og røykvarslere montert.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Grunnforholdene i område blir i tidligere tilstandsrapport opplyst og bestå av grus /sand.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring er som fra opprinnelig byggeår, ny drenering lagt i ca. 2010 på bakside av bolig.

Vurdering av avvik:

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

Deler av grunnmuren mangler fuktsikring.

Det er registrert svakt forhøyede fuktverdier i kjelleren ved piggmåling i trevirke og ved søk med kapasitiv fuktmåler på fritt eksponerte murflater.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur av betong påført murpuss. Innvendig er en del av grunnmur utlektet og kledd med plater, noe som begrenser kontrollmuligheten med tanke på synlige riss eller sprekker i grunnmur.

Fundamentene er under bakkenivå, så type er ikke fastslått og de er da heller ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekke-dannelser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

TG 2 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er tilnærmet flatt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas terrengjusteringer.

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

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type. Utvendige vannledninger er av plast (PEL). Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Alder på vann/avløpsledninger er ukjent.

Vurdering av avvik:

- Det er trykkfall ved tapping av to kraner samtidig, indikerer svekket effekt på vannledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Eier informerte om at det er dårligere vanntrykk nå enn tidligere. Dette skjedde da det ble utført arbeid på vannledninger i nabolaget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Det bør om mulig undersøkes nærmere årsak til dårligere vanntrykk nå enn tidligere.

Bygninger på eiendommen

Garasje

**Anvendelse**

Garasje og lager.

Byggeår**Kommentar****Standard**

Enkel standard.

Vedlikehold

Lite vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel garasje med støpt dekke, vegger av treverk, utvendig kledd med liggende og stående kledning. Garasjen har saltakskonstruksjon, og er tekket med metallplater. Leddport i tre og vinduer med kobla glass.

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	92			92	26
Kjeller	76	16		92	
SUM	168	16			26
SUM BRA	184				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje	Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Soverom 4, Trapperom, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Bod, Bod 2, Gang, Annet, Soverom (påbegynt innredet), Soverom 2 (påbegynt innredet)	Utvendig bod	

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er påbegynt innredning/ombygging av boder i kjeller til oppholdsrom. Dette er ikke byggesøkt. For å få dette godkjent må det søkes om bruksendring, og tilfredsstillende rømningsveger må etableres.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Rom i kjelleren er lavere enn standardhøyde, og det er påbegynt ombygging av boder i kjeller til oppholdsrom, der rømningsveg pr i dag ikke er tilfredsstillende da vinduer er for høyt opp på vegg, og det er ikke fastmontert noe å klatre opp på under vinduer. Vinduene gir også for lite lysinnslipp mtp kravene til oppholdsrom.

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		37		37	
SUM		37			
SUM BRA	37				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Garasje	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Undertegnede har ikke sett tegninger på garasjen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	131	53
Garasje	0	37

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.7.2025	Tommy Berg	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5006 STEINKJER	707	68		0	1788 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Gartnerivegen 3

Hjemmelshaver

Kemnitz Kirsten Landsem, Kemnitz Vegard
Juliussen

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger på Malm, ca 25 km fra Steinkjer sentrum. Det er gangavstand til skole, idrettsanlegg og nærbutikk på Malm.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er opparbeidet med gruslagt gårdsplass, plen, beplanting og laftet hagebod.

Tinglyste/andre forhold

Se grunnboken.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 300 000	2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Undertegnede har ikke mottatt egenerklæringen, så den er følgelig ikke gjennomgått.	Ikke gjennomgått		Nei
Ordregrunnlag			Ikke gjennomgått		Nei
Energirapport	09.07.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.08.2025	
2	12.08.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UF8051>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Steinkjer	
Oppdragsnr.	
1708250179	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Kirsten Kemnitz	Vegard Juliussen Kemnitz
Gateadresse	
Gartnerivegen 3	
Poststed	Postnr
MALM	7790
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2016
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	8
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1708250179

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Kommunale rør i gata vår ble byttet ut, vi fikk sand inn i våre rør som medførte problemer. Det ble utført utblåsing og problemene forsvant etterpå. Det ble byttet vannmåler, stengekran og noen andre rør deler i denne forbindelse. Reparasjoner ble utført av lokal rørlegger, Mandelid.

Arbeid utført av

Letnes

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Saltutslag på enkelte plasser i kjelleren. Enkelte fuktmerker.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Enkelte ufarlige insekter i kjelleren.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Ifm eltilsyn, og etterarbeid.

Arbeid utført av

Olektro, NTE

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lokalt eltilsyn i 2019.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Installasjon og tilpasning av ny sotluke.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1708250179

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

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Sikringsskap Rekkverk og trapp på veranda er gjort av huseier. Noen vindu er byttet av huseier.

Arbeid utført av

Olektro

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Kjelleren delvis oppusset. Satt inn vinduer i disponible rom.

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Takstrapport er utarbeidet

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Et lite parti av plena har på disse 9 årene vi har bodd her, seget litt i nedkant mot fotballbanen

Document reference: 1708250179

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1708250179

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kirsten Landsem Kemnitz	61cf2a641f574d569a7801 b1afddf376c9df5eba	07.08.2025 18:28:40 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Vegard Kemnitz	309ba55f9b343152686a8 6278a48a931e27e52c3	07.08.2025 18:31:16 UTC	Signer authenticated by One time code

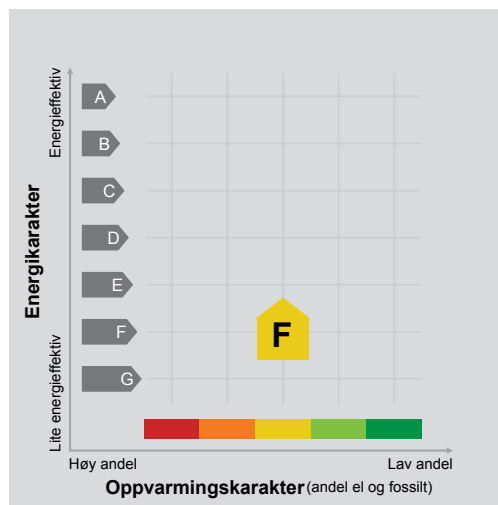
Document reference: 1708250179

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

ENERGIATTEST



Adresse	Gartnerivegen 3
Postnummer	7790
Sted	MALM
Kommunenavn	Steinkjer
Gårdsnummer	707
Bruksnummer	68
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	186144007
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-145028
Dato	09.07.2025



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

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

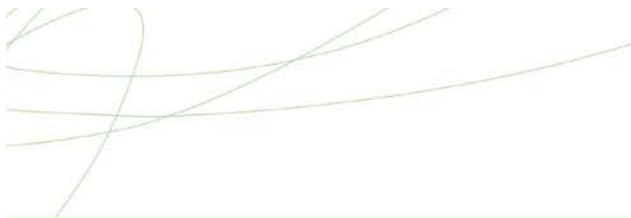
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere urbryter på motorvarmer
- Bruk varmtvann fornuftig

- Etterisolering av yttervegg
- Slå el.apparater helt av

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1963
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 184
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: 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 6: 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 7: 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 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: 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. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skyllprosesser foregår i feil temperatur.

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: 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: 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 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Redusér innetemperaturen

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: 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 19: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 21: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 707

Bnr: 68

Adresse: Gartnerivegen 3

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	1 453,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	3 605,12	Basert på siste års forbruk	172 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 535,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	4 950,16	Basert på siste års forbruk	172 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
	SUM eks. mva. Kr.	11 543,28		
	15% mva. Kr.	1 731,49	Fra 01.07.2025 er det 15% mva på vann, avløp og slamtømming.	
	SUM inkl. mva.	13 274,77		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 505,00		
	SUM eks. mva. Kr.	3 505,00		
	25% mva. Kr.	876,25		
	SUM inkl. mva.	4 381,25		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	4 038,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
Sum pr. år Kr.		21 694,02		
Vannmålerstand pr 01.01.2025:		172 m3		
Totalt utfakt. forskudd 2025:		86 m3		



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 707/68/0/0

Adresse: Gartnerivegen 3

Tilknyttet kommunalt:	JA	NEI
Vann	X	
Avløp	X	

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

Ulovlig tilknytning av kommunalt vann/avløp er straffbart.

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	707	Bruksnr:	68	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Gartnerivegen 3, 7790 MALM						
Dato:	07.07.2025	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☒	☐
I tilfelle ja, hvilke?	126499	
Dato for siste kontroll av anlegget:	12.06.2019	
Merknader:		

KEMNITZ VEGARD JULIUSSEN
Gartnerivegen 3

7790 MALM

Deres ref.:	Saks nr.:	AnleggsId:	Dato:
	DLE-126499	1041026-001	18.06.2019

Forhåndsvarsel Rapport etter kontroll av elektrisk anlegg

Det lokale eltilsyn (DLE) viser til kontroll utført den 12.06.2019 av anlegg i Gartnerivegen 0003, 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 126499. 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 16.07.2019. 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

Ottar Skålbones
Leder DLE

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

Vedlegg: Rapport

Det lokale eltilsyn

DLE Steinkjer
Postboks 2551
7736 STEINKJER
+47 74 15 07 40

Side 1 av 2

AnleggsId:

1041026-001

Rapportnr./SaksId.:

126499

Mottaker

KEMNITZ VEGARD JULIUSSEN
GARTNERIVEGEN 3

7790 MALM

Anleggsadresse

Bolig
Gartnerivegen 0003
7790 MALM

Målernr.: 6970631408350668

PIN-kode: 7891

Kontrollert av

Bjørnar Kolstad

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 forstås av registrert elektroentreprenør.

Kontrolltype

Periodisk

Kontrolldato

12.06.2019

Det ble under kontrollen funnet følgende å bemerke:

BOLIG

- 1 **Sikringsskap** Bruksanvisning for jordfeilvern/-varsler manglet i sikringsskap/tavlerom, jfr. FEL §12.

+

- 2 **Generelt** På grunn av bygningsmessige arbeider var installasjonen løsnet / ikke forskriftsmessig festet, jfr. FEL §9.

Det foregår en del renovering rundt omkring i boligen som gjør at en del av installasjonen er festet noe provisorisk.

- 3 **Kjeller** Utstyr/anleggsdel var ikke betryggende festet, jfr. FEL §28.

Gjelder takarmatur.

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

5 M Ω

..... M Ω

DLE Steinkjer

17.06.2019

Bjørnar Kolstad
tilsynsingenør

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

Det lokale eltilsyn

DLE Steinkjer
Postboks 2551
7736 STEINKJER
+47 74 15 07 40

Side 2 av 2

AnleggsId:

1041026-001

Rapportnr./SaksId.:

126499

4 **Utvendig
varmepumpe**

Utstyr/anleggsdel manglet allpolig bryter, jfr. FEL §30.

Det ble ikke funnet noen frakoblingsmulighet for varmepumpe.

5 **Kommentar**

Anlegget ga ikke beskyttelse mot skadelige termiske virkninger

Det ser ut som det er missfarging på tilførsels kabel til vvb inne i koblingsuset. Det så ut som kabel ligger helt inntil mantelen på tanken og blir for varm. Eier bør følge med på denne utviklingen, og evt få koblet tanken over på fast installasjon slik at man samtidig eliminerer faren for varmgang på støpsel.

GARASJE/UTHUS

6 **Sikringsfordeling**

Utstyr/anleggsdel hadde ikke tilstrekkelig kapslingsgrad, jfr. FEL §20.

Ombyggingen av sikringsboks gjør at den blir for dårlig skjermet mot berøring av spenningsførende deler.

VEGARD JULIUSSEN KEMNITZ
GARTNERIVEGEN 3
7790 MALM

Saksnummer	2025/8154
Dokumentdato	04.08.2025
Kontrolldato	04.08.2025
Saksbehandler	Sivert Tisløv Andreassen
Gnr/bnr.	707/68
Adresse	Gartnerivegen 3
Leilighet	H0101

TILSYNSRPPORT

Tilsynsadresse: Gartnerivegen 3, bruksenhet H0101, 7790 MALM

Gårds- og bruksnr: 707/68

Brannvesenet Midt IKS gjennomførte tilsyn med fyringsanlegget på ovennevnte adresse den 04.08.2025.

Tilstede ved tilsynet

Eier/representant for eier: KIRSTEN LANDSEM KEMNITZ

Skorsteinsløp - -1146506319 - Ukjent

1. Skorstein er ikke oppført i tråd med forskrift/oppstillingsvilkår. jf. Forskrift om brannforebygging § 5 6.

Beskrivelse av avvik:

Teglskorsteinen er innkledd på 2 sider kjøkken.

En halvsteins teglskorstein skal være synlig for kontroll på alle fire sider i alle etasjer, og ha en avstand på minst 10 cm til brennbart materiale.

Skorsteiner som har mangelfull avstand til brennbart materiale, kan ved en sotbrann gi brannspredning til bygningsdel.

Hva må jeg gjøre nå?

Du må sende en skriftlig tilbakemelding med fremdriftsplan som viser hvordan og når avvik vil bli rettet.

Tilbakemeldingen må merkes med saksnummer og sendes på e-post:

forebyggende@brannmidt.no eller som brev til :

Brannvesenet Midt IKS, Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer.

Tilbakemeldingen må være hos oss innen 03.09.2025

Postadresse

Seilmakergata 10, 7725 STEINKJER
Tlf: 46 44 60 00
E-post: forebyggende@brannmidt.no
Org.nr: 989 023 578

Side 1 av 2

Hva skjer hvis du ikke sender oss tilbakemelding?

Dette er et forhåndsvarsel om at vi kan pålegge deg å rette avvik vi fant under tilsynet. Det betyr at du innen tre uker fra du mottok dette brevet, har rett til å uttale deg og komme med flere opplysninger. Dersom opplysningene ikke endrer vårt syn på saken, vil vi sende et nytt brev hvor vi pålegger deg å rette avvik innen en gitt frist. Hensikten med forhåndsvarsling og uttalelsesrett er at saken skal være så godt opplyst som mulig før vi fatter et eventuelt vedtak.

Har du spørsmål?

Ta gjerne kontakt med saksbehandler på telefon 93 82 72 66 eller e-post sivert.tislov.andreassen@brannmidt.no.

Anvendt regelverk

- Lov av 14. juni 2002 nr. 20 (brann- og eksplosjonsloven) § 11 første ledd bokstav h.
- Forskrift av 17. desember 2015 nr. 1710 om brannforebygging § 17.
- Forskrift om brannforebygging § 6.
- Brann- og eksplosjonsvernloven § 33 første ledd.

Med vennlig hilsen

Sivert Tisløv Andreassen
Brannforebygger

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen underskrift

Postadresse

Seilmakergata 10, 7725 STEINKJER
Tlf: 46 44 60 00
E-post: forebyggende@brannmidt.no
Org.nr: 989 023 578

Side 2 av 2

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	UTSYN	Beregnet areal	1788
Etablert dato	03.02.1945	Historisk oppgitt areal	1789,2
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Areal hentet fra eiendomsbase (5)
Skyld	0.04	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	707/68
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Omnummerering	01.01.2018		Tinglyst	707/68
Omnummerering	01.01.2018		02.01.2018	
Skylddeling	19.12.1969			707/68 (-465), 707/293 (465)
Skylddeling				
Eablering av feste	04.07.1964			1724-7/68/1 (534), 707/68 (-534)
Eablering av feste				
Skylddeling	03.02.1945			707/1, 707/68
Skylddeling				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7106542.66	608182.94	0	Ja	1788	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KEMNITZ VEGARD JULIUSSEN F110478*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GARTNERIVEGEN 3 7790 7790 MALM	Bosatt (B)
KEMNITZ KIRSTEN LANDSEM F250482*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GARTNERIVEGEN 3 7790 7790 MALM	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gartnerivegen 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	7790 MALM	Kirkesogn	09150801 Verran
Grunnkrets	806 Malmo	Tettsted	7071 Malm
Valgkrets	11 Malm		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	186144007		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	
2	186148037		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 186144007: Enebolig (111), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	126
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	126
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.06.2005

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Gartnerivegen 3	H0101	707/68	0	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	91	0	91	0	0	0
K01	0	35	0	35	0	0	0

2: Bygning 186148037: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	39
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	39
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

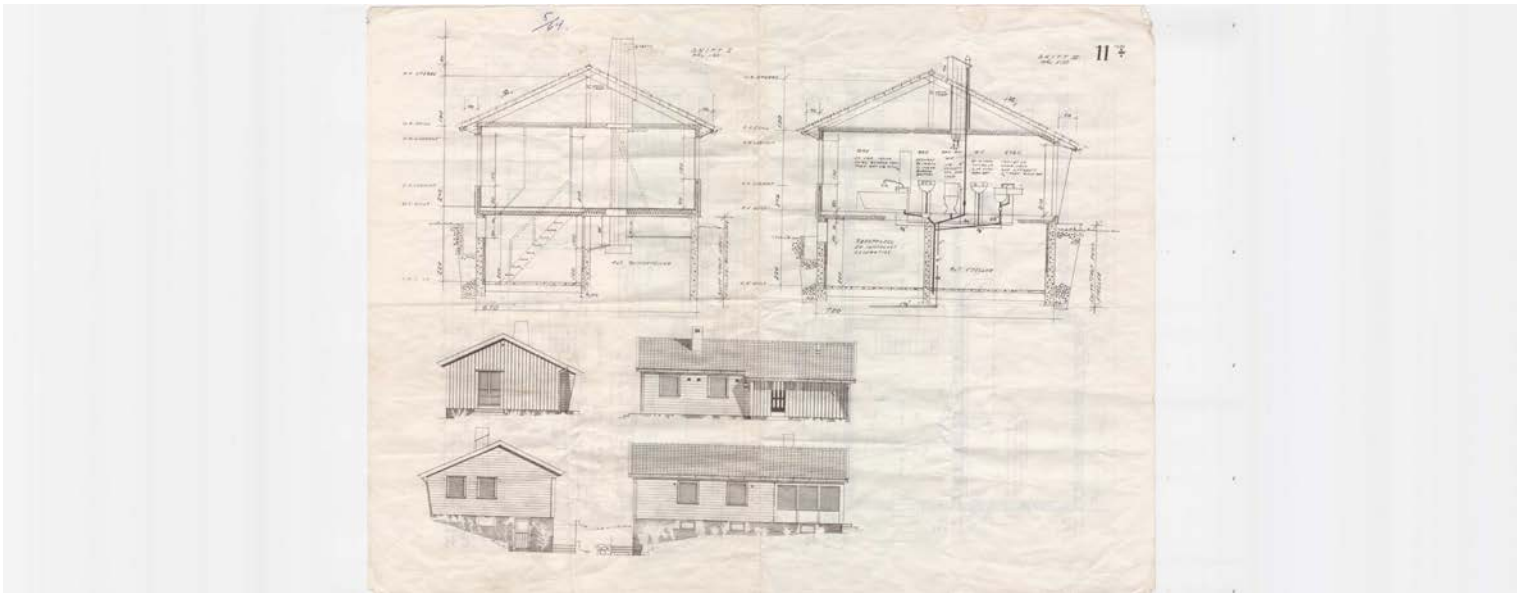
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		22.06.2005

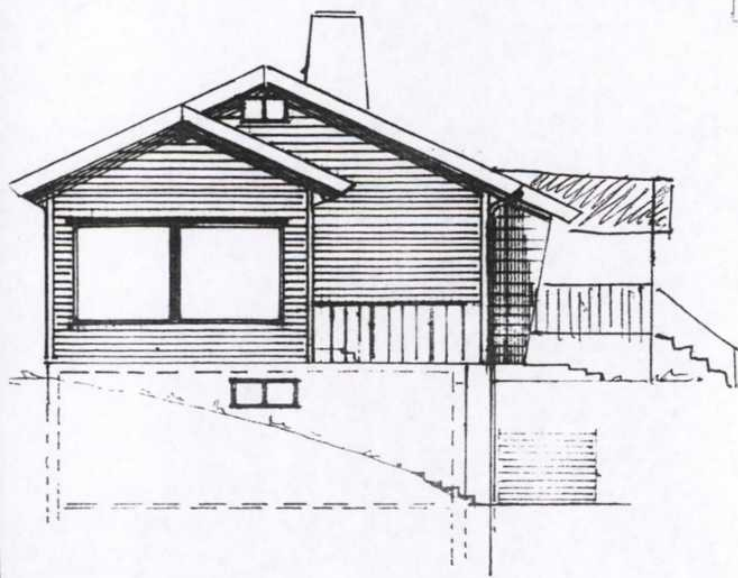
Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	707/68	-	-	-	-	-

Etasjer

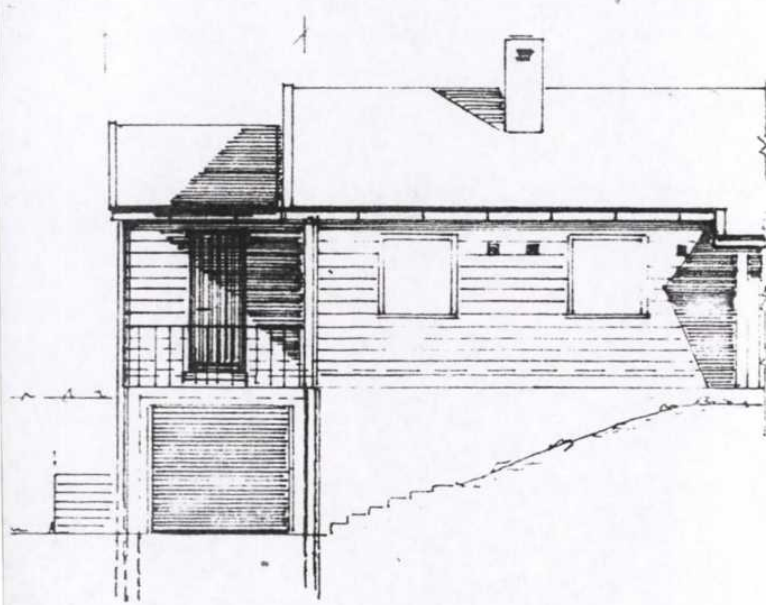
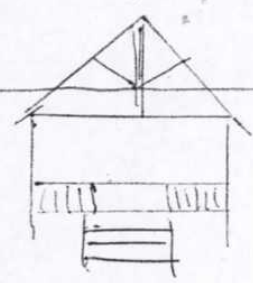
Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	39	39	0	0	0



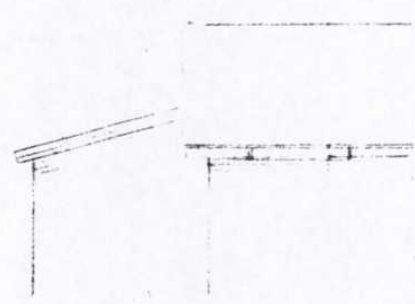


Fasade mot Syd. M=1:100

Mot øst.
→

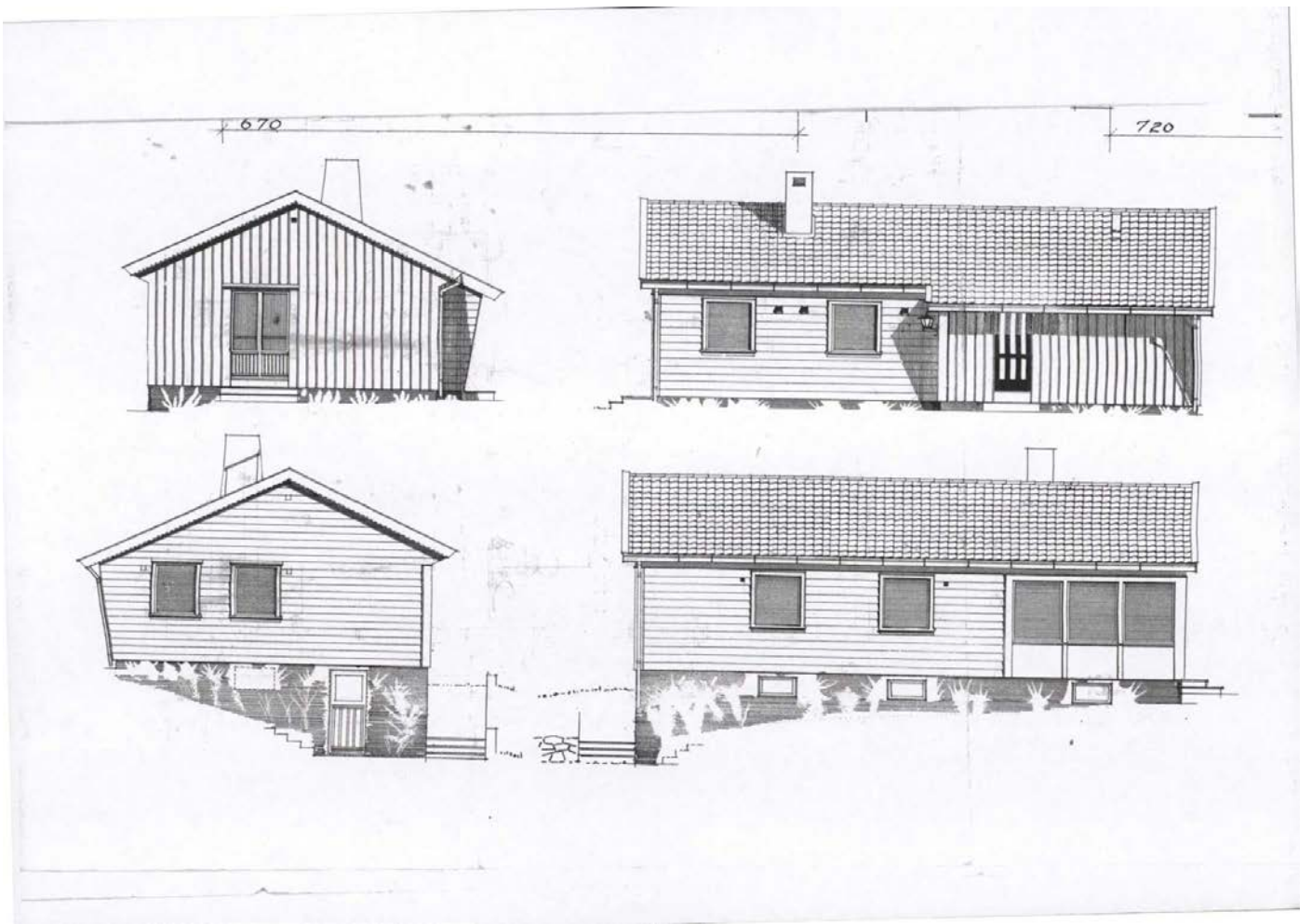


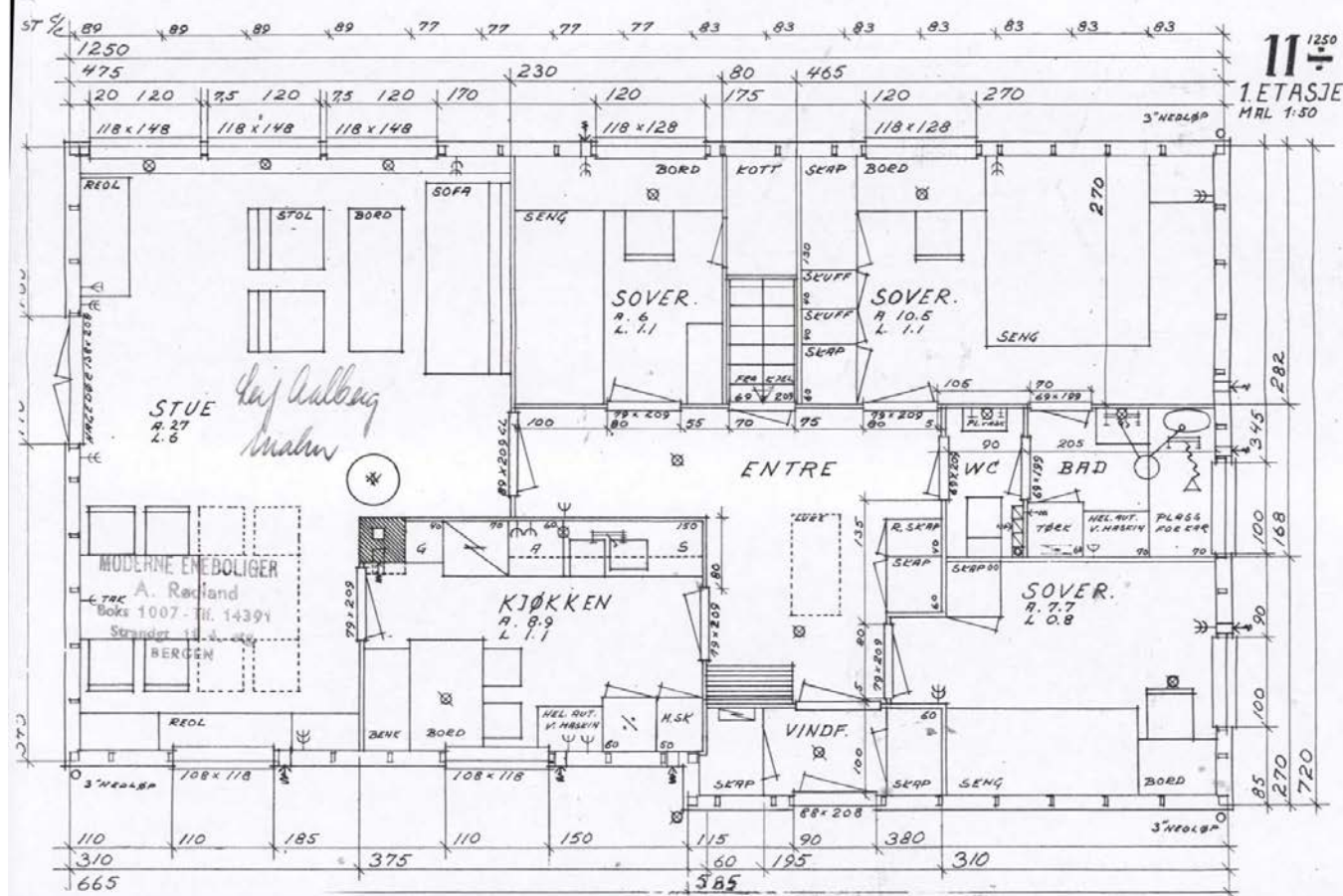
Fasade mot Øst. M=1:100

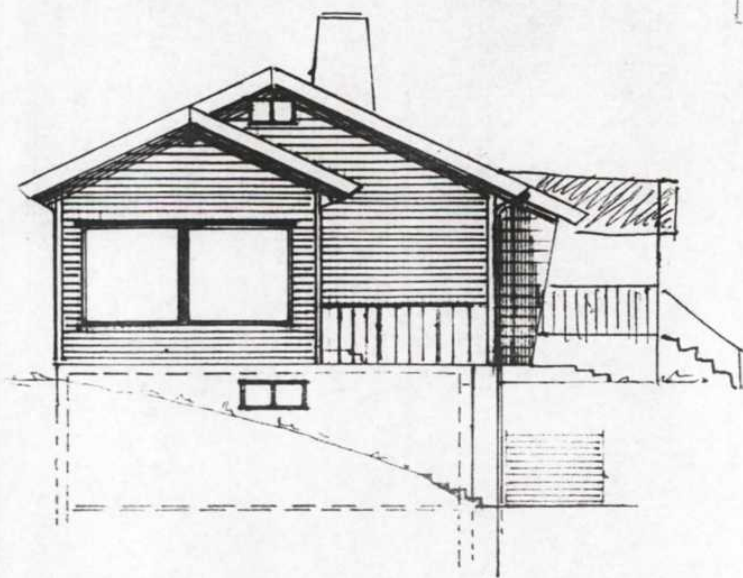


1:100
Fasade mot Vest
1:100

Note:

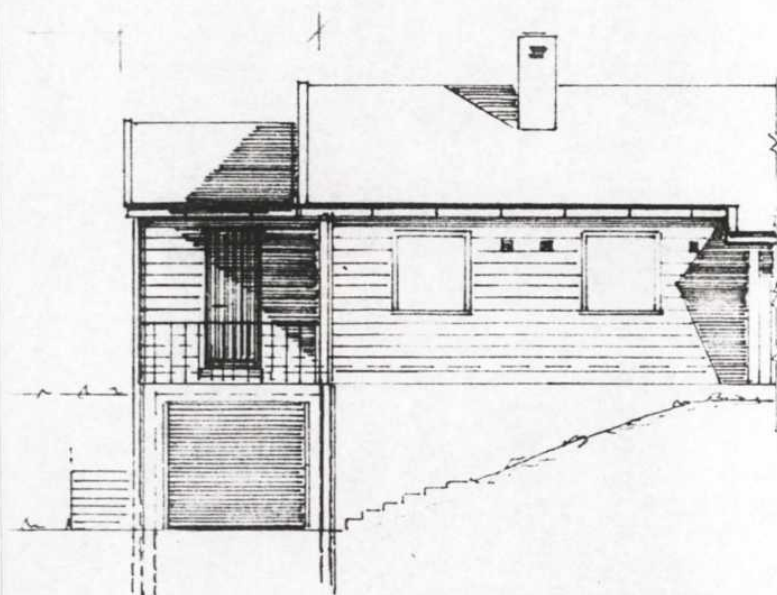
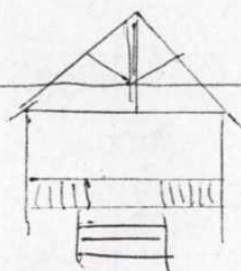




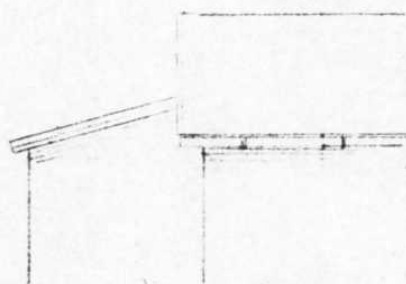


Fasade mot Syd. M=1:100

Mot Øst.
→

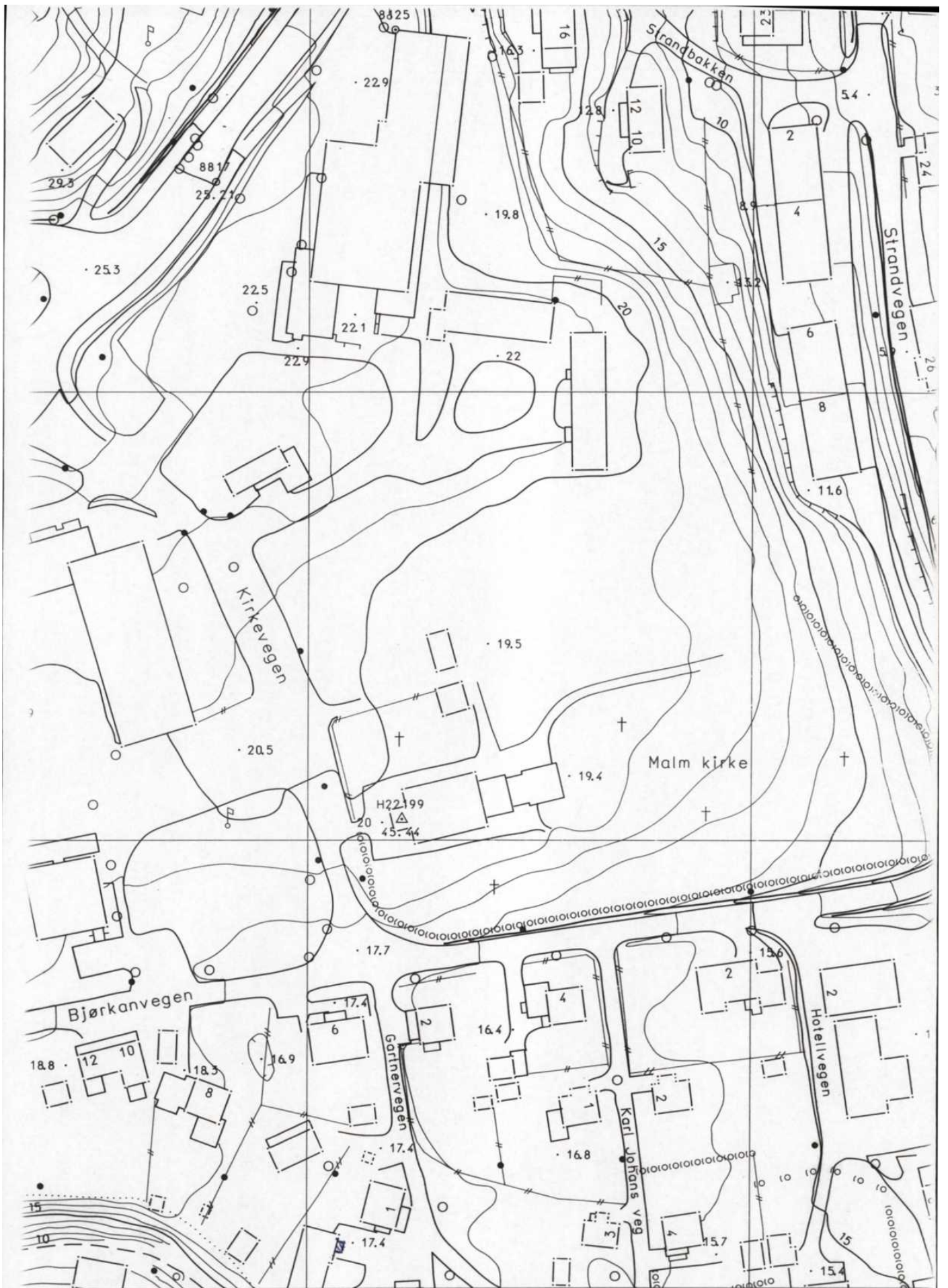


Fasade mot Øst. M=1:100

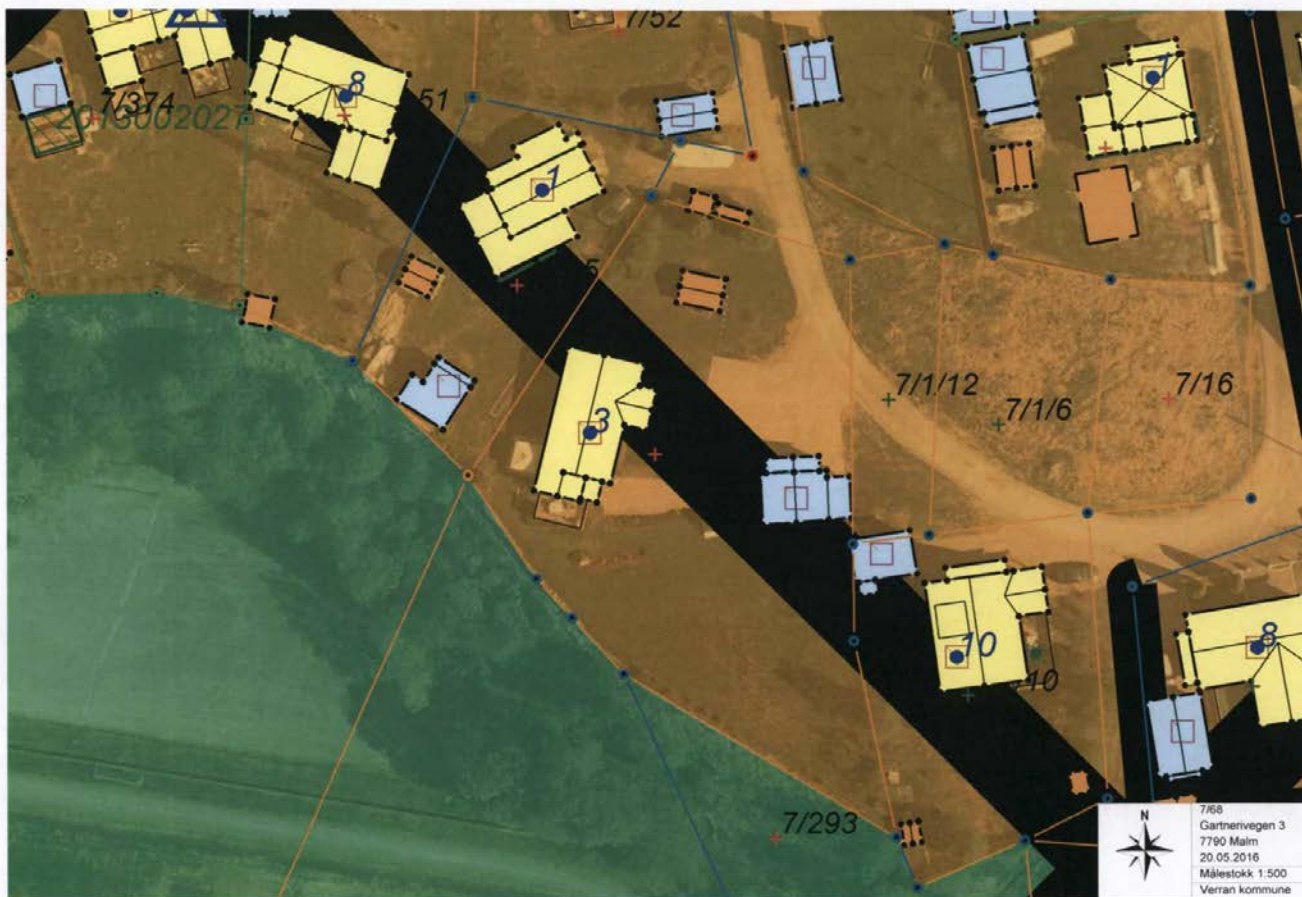


Fasade mot Vest. M=1:100

Note:







Vedbu/anneks

Vårt anneks kan f.eks brukes til:

Vedbu, uthus, toalett med bod ved siden av (2 dører i front). Det egner seg også utmerket til redskapsbu eller gjestehytte hjemme i hagen eller på hytta.

Annekset kan også være et første byggetrinn i en tunløsning - og fungere som «kryp-inn» og lagringssted i byggeperioden.

Leveres i håndlaft eller kombiløsning med håndlaftet røste. Leveres med eller uten gult, isolert eller ikke isolert.

Mulighet for individuell tilpasning også her.

Vedbu



Håndlaftet
anneks

10,5 m²



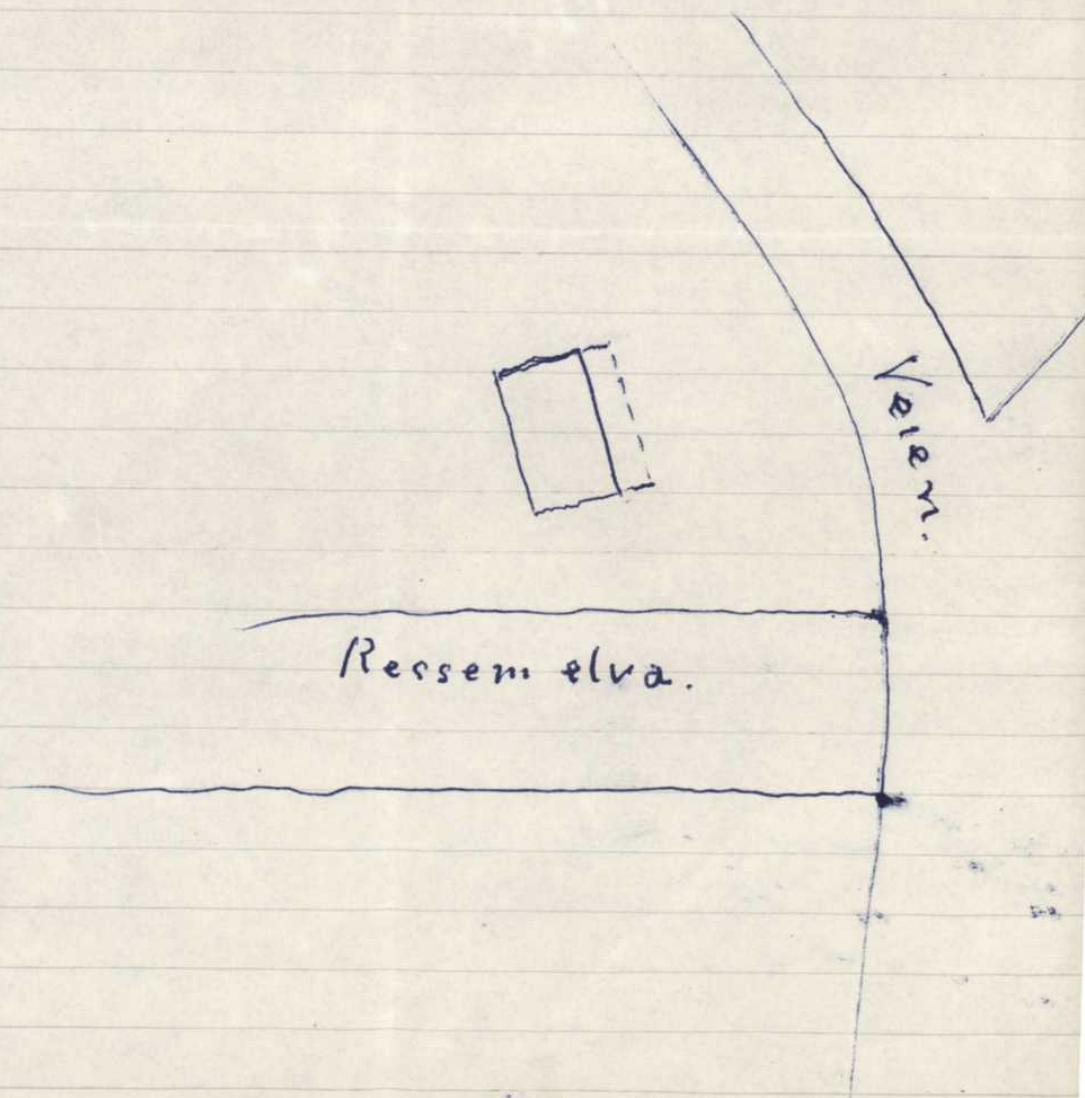
10,5 m²

258 x 352

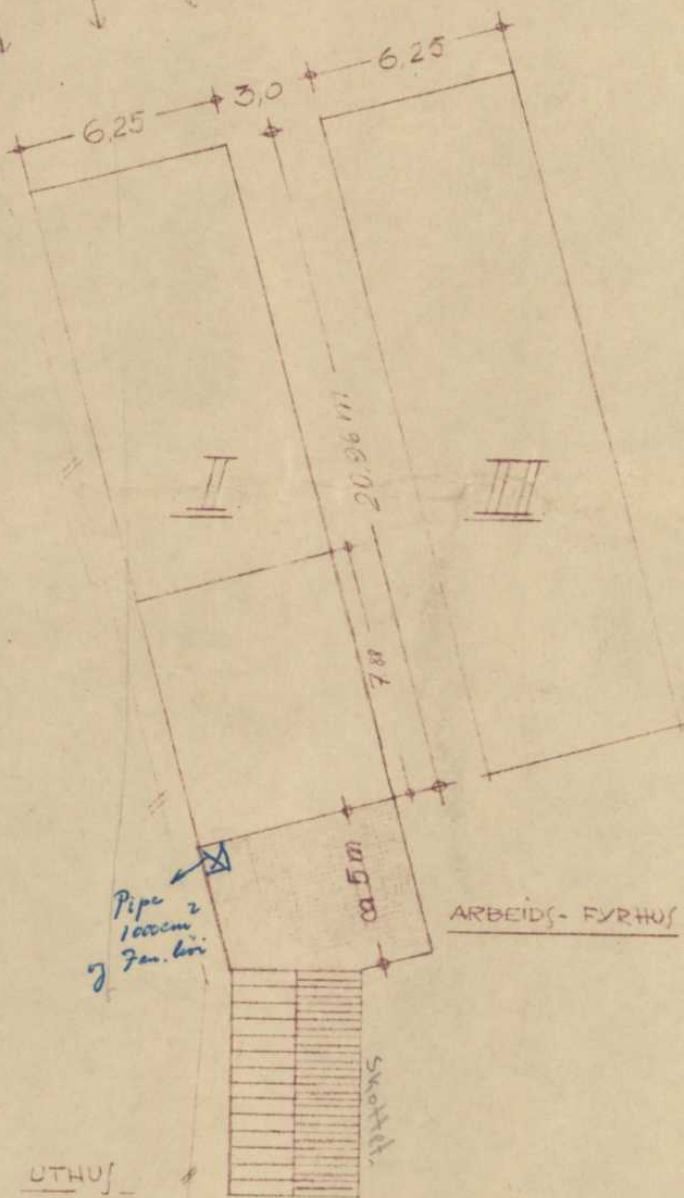


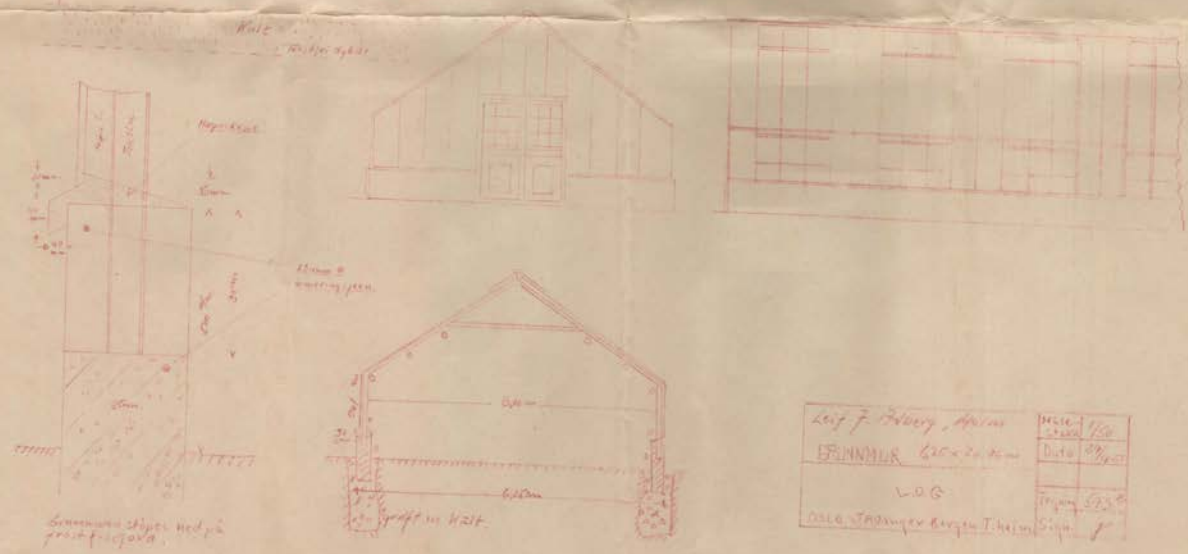
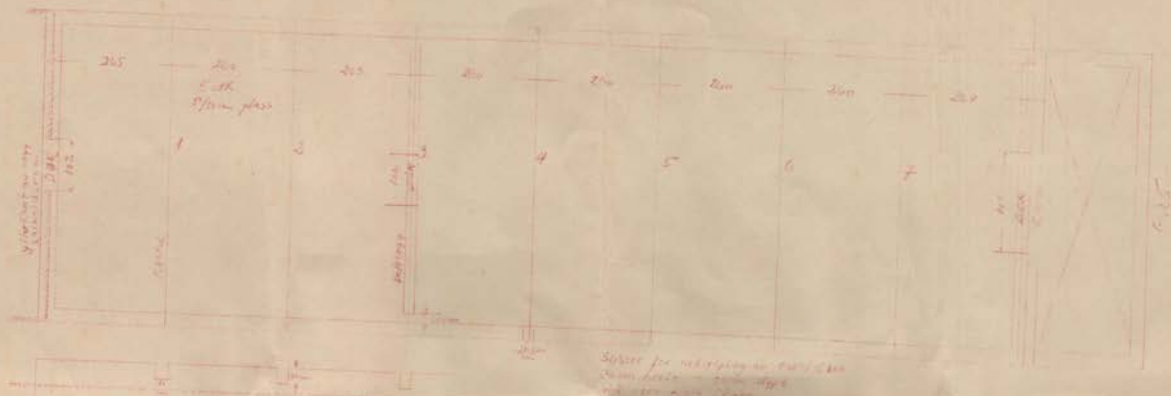
Blomsterutsalg

Huset blir utvendig størrelse 3×4 m.
med dør og utstillingsvindue mot veien
og av slik konstruksjon at det kan flyttes
helt om det skulde bli til hinder for noe
andrt foretagende.



BENKEGÅRD





Lof. f. Hög, Årsm.		Skala	1/50
SPINNAR 62 x 24 cm		Dato	27/10/17
L.O.G.		Teckn.	523/5
Oste. Jönköping Bergen I. Halm		Sign.	1

Utskrift
Lof. f. Hög

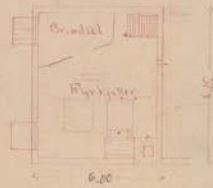
BENKEGRÄVD

ARABIS - FYNALS

INDEX

Vaniviy

Hydrant



Garten



Snitt



Garten



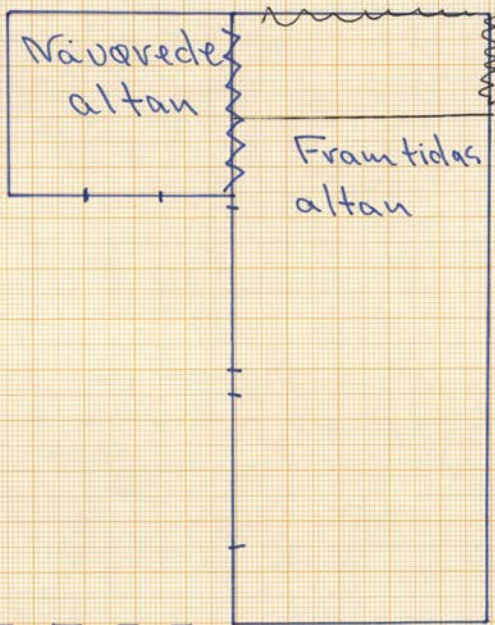
Side facade

Mästerh 1-100

Architekt 36-54
Hans Krumpholtz

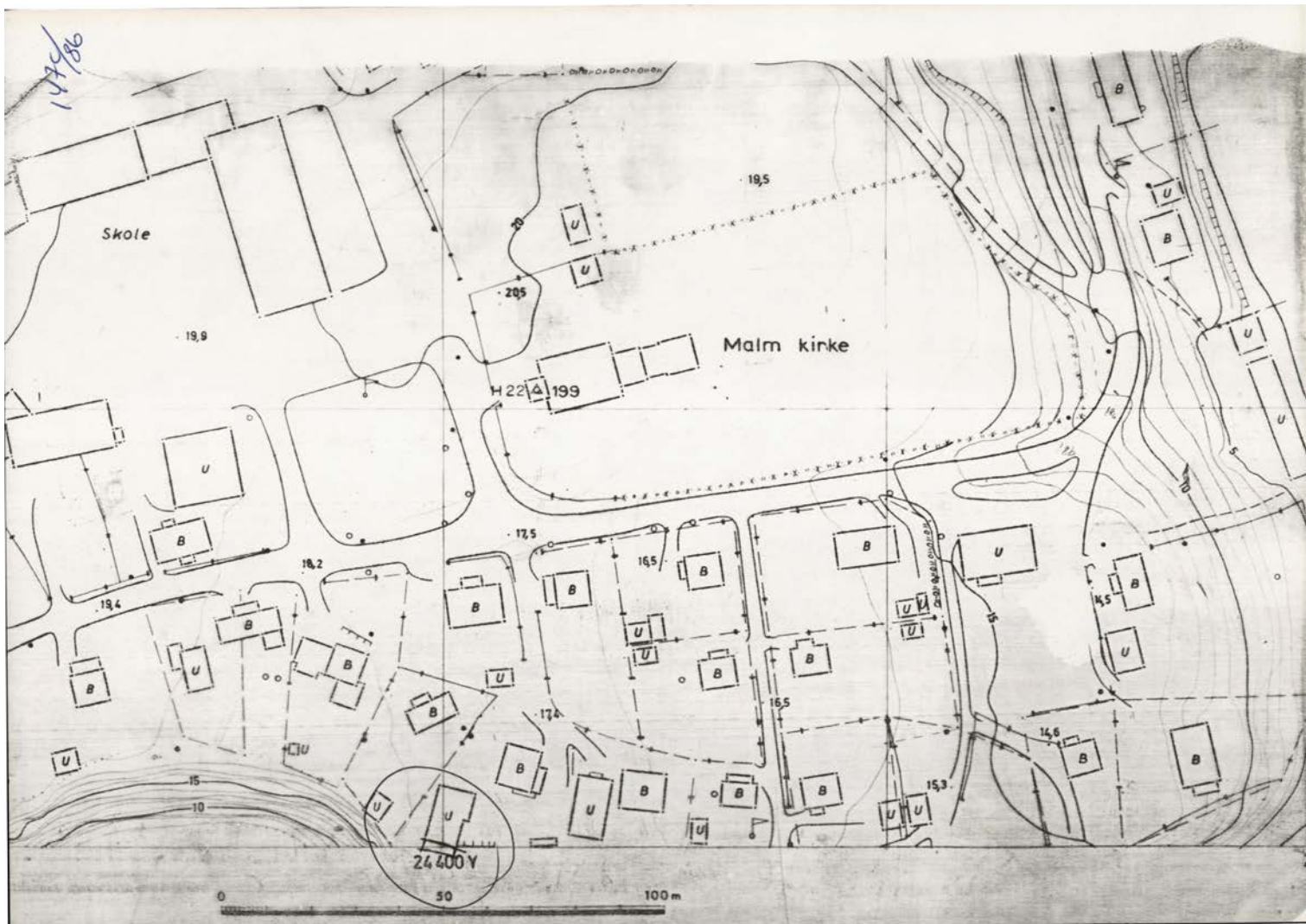
15. SEP. 1964

Huset



Sør

147c/86



Til

Byggningsrådet i
Malm.

Tilale meg med
lille å få de medsendte tegninger
over diirhús godkjent, så vi kan
sette igang arbeidet snarest.

Tegn. nr. 593^B viser
húset på $21,96 \times 6,25$ m². som altså
da har betongmur - fann og bekonstruksj.
og glass.

På tegn. nr. 1447 vises dessuten
arbeids- og fyllrom på $6,25 \times 5$ m². Fyll-
rommet bli da gjort helt beannvikket
idet en også må ha betongtak. Kjeller og
derved pipa kan det her bli skutt
å ha over på andre side, på grunn
av villen og hamsporten av. Byggska.
men måla bli jo de samme.

Malm den 22-4. 54

Erb.

Edf. Aalberg.

Malm den 22-4 1954

byggeherre.

P. A. Aalling
ansvarshavende

ansvarshavende.

Forlagt og trykt hos Rich. Andevord, Oslo.

J.nr. _____

Byggeanmeldelse

for alle anmeldelsespliktige arbeider i henhold til bygningslovens § 131,
jfr. departementets byggeforskrifter av 15. des. 1949 og senere bestemmelser.

Anmeldelsen skal utfærdiges i 2 eksemplarer, skal inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovligheit, og være ledsaget av de bilag som forlanges i lovens § 132.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal utføres tydelig og på holdbart papir eller lerret, datert og undertegnet.

Anmeldelsen tilkennet det fastsatte gebyr innsendes til bygningsjefens kontor.

Til

Bygningsrådet Malm

I henhold til bygningslovens § 131 anmeldes herved at der på matr. nr. 68.....

gate nr. aktes utført følgende arbeider:

Bygningens art: 1) Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, forsamlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes:

Diurhus

Arbeidets art: 1) Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerede verdi av byggearbeide*) 20000

Under henvisning til de nedenfor nevnte paragrafer i bygningsloven gis følgende opplysninger: § 132, passus 1 a. Idet oversiktsplan vedlegges oppgis:

Tomtens størrelse ca. 170 - m²

Eldre bebyggelse areal m²

Areal av nybygg ca. 170 m²

Samlet gulvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft*) ca. 50 m²

1) Stryk under det som passer.

2) Skal utfyllas for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.

3) Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning de inngår i beboelses- og arbeidsrom.

- § 132, passus 1 b. Følgende tegninger vedlegges: *Nr. 1447*
 " " *5938*
 " " *823*
- § 132, passus 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering.
 (Se dept. forskrifter kap. 2—4.)
- § 132, passus 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:
- § 132, passus 1 e. Fasadens forhold til nabobygninger:
- § 132, passus 2. Særlige konstruksjoner:
- § 132, passus 3. Naboforhold:
 (Attest om at alle naboer er varslet og på hvilken måte må angis. Oppgave over de naboer som er varslet vedlegges.)
- § 132, passus 5. Bygning til industriell virksomhet, fabrikk eller håndverk:
 (Arbeidstilsynets uttalelse for de bedrifter som går inn under arbeidervernloven skal vedlegges byggeskjemaet.)
- § 48 og 62. Bygningens forhold til opparbeidet gate eller godkjent adkomst:
- § 63. Ildfarlige og sunnhetsfarlige anlegg:
 (Se dept. forskrifter kap. 29 og 33—37.)
- § 66, passus 2. Framspring eller tilbakeføring av fasaden:
- § 66, passus 3. Sokkelframspring:
- § 67, passus 1 og 2. Balkonger, baldakiner og hengende karnapper:
 (Se dept. forskrifter kap. 24.)
- § 68. Utvendige trapper, kjellermedganger, lys og luftgravør:

- § 73. Arker og andre oppbygg over hovedgesims:
- §§ 65, 75 og 115. Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:
- Byggematerialets art og veggens konstruksjon:
 (Jfr. dept. forskrifter kap. 1, 2—4 og 9—17.)
- Isolasjon:
 (Se bygningsloven §§ 81, 104, 1, 105, 2a, 105, 2b, 106 og dept. forskrifter kap. 5, 9, 20, 28 § 1, 22 § 4 og 30 § 3.)
- § 87. Taktekning:
 (Se dept. forskrifter kap. 22.)
- §§ 89 og 92. Innvendige trappers bredde og stigningsforhold:
 (Se dept. forskrifter kap. 21, jfr. kap. 33 og 34 for spesielle bygninger.)
- Piper, trukne rør, oppvarming, ventilasjon og søppelmedkast:
 (Se dept. forskrifter kap. 27, 28, 29, 30 og 31.)
- §§ 104, 105, 106 og 117. Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:
- § 108. Rom for vask og tørring av klær. Rom for klær, matvarer og brensel:
- § 109. Klosetter:
- § 148. Innhegning:
- Ytterligere opplysninger:

Nord-Trøndelag fylkesforsyningsnemnd

Avd. for bygningsmaterialer.

Steinkjer - Telefon 207.

Ved senere henvendelser bes oppgitt

J.nr. 444/54.

Byggebevis nr. 110589.

Leif Alberg.

(Navn)

Malm.

(Adresse)

Malm.

(Kommune)

KOPI TIL BYGNINGSRÅDET
eller tilsvarende myndighet.
(Sendes gjennom den komm. forsyningsnemnd.)

Dato: 21/6-1954.

Fylkesfors.n. nr.

Innv. myndighet

Forsyningsnemndas nr. 552.

har fått byggebevise for følgende byggearbeid:

NB! Forutsetningen for byggebevise er at arbeidet utføres helt i samsvar med tegninger og beskrivelse av 8/5-54 godkjent av fylkesforsyningsnemnda.
Enhver fravikelse fra tegninger og beskrivelse uten godkjennelse av fylkesforsyningsnemnda medfører at byggebevise faller bort. Byggebevise kan ikke overdras.

Løpe nr.

Eierforhold

Byggeplassens adresse: Malm.

Byggets art: Veksthus.

Arbeidets art (gjenreisning, nybygg, påbygg, ombygging): Nybygg.

Konstruksjon (mur, betong, tradisjonell trekonstruksjon, tresporende trekonstruksjon, blandet konstruksjon): Blandet konstr.

Forsyningsnemnda gis fullmakt til å anvisne¹⁾ (eventuelt gi brukstillatelse for) følgende mengder byggematerialer:

	Anvises	Brukstillatelse
Tømmer m ³		
Trelast std.		
Murstein std.	700 x)	
Takstein std.		
Sement, sekker	100	

Grunnflate:

167

Etasjer:

Golvflate:

Arbeidsrom:
Pyrrum (kjeller):

37

37

Golvflate til beboelse i komb. bygg:

Antall leiligheter:

Antall rom i leilighetene ekskl. kjøkken:

Antall enkeltrom utenom leilighetene:
(hybler)

Finansiering av boligbygg. Er det gitt tilsagn om lån i Husbanken. Bustadbanken.

SPEKIFIKASJON AV
LEILIGHETENE

Antall
leiligheter

Herav antall leiligheter planlagt med:

	Innlagt vann	Elektrisk lys	Sentralvarme	Inst. av elektrisk oppvarming *)	Eget bad	Bad felles med andre leiligheter	Eget vannklosett	Vannkl. felles med andre leiligheter
1 rom pluss kjøkken								
2 " " " "								
3 " " " "								
4 " " " "								
5 " " " "								
6 rom og flere pluss kjøk. Hybler m/tekjøkken								
Sum								
Enkeltrom (hybler)								

*) Det forutsettes at det er gitt tilsagn om strømleie til elektrisk oppvarming.

x) Blir anvist herfra når beskjed mottas om at steina skal brukes.

Bygget må være igangsatt innen 8 uker fra dags dato ellers vil tillatelsen bli inndratt.

Egil Hofstad.
forretningsfører

(fylkesforsyningsnemndas stempel og underskrift).

1) Anvisningene utstedes etter hvert som behovet melder seg. Anvisningene gis 2 mnd. gyldighetsfrist hvis intet annet er bestemt, og må nyttes i det tidsrom de er gyldige. YTTERLIGERE MATERIALER TIL DETTE BYGG KAN IKKE PÅREGNES.

NR. Alle prikkete linjer fylles ut av fylkesforsyningsnemnda. Alle „vinduer“ fylles ut av Boligdirektoratet.

Spørre, Oslo.

U t s k r i f t

av møteboka for Malm bygningsråd i møte den 30. sept. 1957.

=====

Sak nr. 40/57

Søknad fra Leif Ålberg om tillatelse til å føre opp et blomsterutsalg på Peter Føllings tomt ved Ressebrua.

Vedtak:

Søknaden innvilges under forutsetning av at huset flyttes uten omkostninger for kommunen så snart bygningsrådet forlanger det.

Rett utskrift

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE OG MELDING OM TILTAK ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Planleggingsblad G 241.010 - Byggesaksbehandling fra Norges byggtforskningsinstitutt gir retningslinjer for utfylling av blanketten. De viktigste avsnitt er:

Krav til søknaden/meldingen

Byggeforskriftens kap. 14 angir nærmere detaljer for søknads- og meldingsinnhold og utforming. Kap. 15 behandler spesielt melding om mindre byggearbeid på boligbeholdning. Med mindre bygningsskissen i det enkelte tilfelle finner det overbeleg, skal søknaden som regel ha følgende vedlegg:

- beskrivelse
- situasjonsplan som viser tilsvarende innlegg med omgivelser
- planer, snitt og fasader i mål 1:100
- statiske beregninger eller annen dokumentasjon som viser at kravene til bæreevne og sikkerhet i byggeforskriftens kap. 51 er oppfylt
- gjenpart av nabovarsel etter plan- og bygningslovens § 94 pkt. 3.

Krav til situasjonsplan

Det eller de planlagte byggearbeidene eller midlertidige tiltakene skal tegnes inn på kartet. Alle nye bygningsskisser skal fargelegges eller merkes spesielt på kartkopiene. Situasjonsplanen/kartet skal vise følgende:

- grunnriss av bygningen påført tytte hovedmål
- ev. terrasse, støttemur, utvendig trapp eller levegård forbundet med bygningen
- merkeføring på kulest
- forslag til sokkelhøyde (overkant grunnmur) og/eller til høyde på overkant golv (ved golv på grunn). Høyden angis i meter over havet beregnet ut fra cotenøyden angitt på kartet.
- avstand fra bygningen/innlegget til nærmeste nabogrense, til ev. andre bygninger på eiendommen og til vegkant/vegkanten midtlinje.

Situasjonsplan som viser enebolig, uthus og forslag til plassering av fremtidig garasje:

Naboer og grenseboere som er angitt på kartet, skal ha nabovarsel.

Eneboligen krever byggetillatelse etter søknad til bygningsskissen.

Uthuset kan oppføres etter melding til bygningsskissen, hvis ikke bygningsskissen/bygningskissen innen tre uker krever innsett varlig søknad om byggetillatelse.

Fremtidig oppføring av garasje vil kreve byggetillatelse etter søknad da garasjen avstand til vegens midtlinje er mindre enn 12,5 m. Dette forutsetter dispensasjon fra veglovens § 29.

- avkjørsel til offentlig veg med angitt stigningsforhold på avkjørselen

- beløpstillingsplasser/mulig plass og ev. forslag til plassering av garasje

- større terrengforandringer, frittliggende støttemurer o.l.

Nabovarsling

I henhold til plan- og bygningslovens § 94 er man pliktig til å varsle naboer og grenseboere ved søknad om byggetillatelse. Det samme gjelder ved innsett av melding til bygningsskissen. Eventuelle merknader eller protester fra naboene må være kommet til bygningsskissen innen to uker etter at varsel er sendt. Nabovarsling bør foretas på fastsat skjema, og kuttet gjenpart av varsel/brevne skal vedlegges søknaden/meldingen.

Dispensasjonssøknader

Hvis det planlagte byggearbeidet krever dispensasjon, d.v.s. frtak fra bestemmelser i lov, forskrift, reguleringsplan o.l., må dette angis på søknads- og meldingsplanen. Det kan f.eks. gjelde høyere utnyttingsgrad enn gjeldende regulering gir adgang til, mindre avstand fra offentlig veg enn veglovens bestemmelser, dispensasjon fra brannskriftens i byggeforskriftens o.l. Slike søknader bør begrunnes og som regel drøftes på forhånd med angående myndighet som ofte vil kunne opplyse om dispensasjonssøknaden har rimelig grunn til å bli innvilget. Det må som regel foreligge særlige grunner for at dispensasjon skal kunne gis.



STUASJONSPLAN
Skala 1:500 (ca. 1:400)
Grunn: 1:1000
Fotografert: 1985

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter plan- og bygningsloven, fr. pkt. § 93
(søknad m. vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer)

MELDING OM ARBEID

etter plan- og bygningsloven

- driftsbygning i landbruks- § 81
- varige konstruksjoner og anlegg, § 84
- mindre byggearbeid på boligbeholdning, § 86 a

(Med melding fylles kun ut rubrikken merket M)

Til bygningsskissen

Verran

Søknaden / meldingen gjelder

M	Eiendom / byggested	7 108	Adresse	7720 Malm
M	Arbeids art	☒ Nybygg	☐ Endring	☐ Riving
M	Byggets art	☐ Bldg	☒ Garasje	☐ Uthus

Dispensasjonssøknad

pkt § 7 (5 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i:	Plan- og bygningsskissen	Byggeskissen	Vedtekt	Plan
Dispensasjonen gjelder:					

Vedlegg

M	☒ Gjenpart av nabovarsel	☐ Situasjonsplan påført nabovarsel/egens rekun
pkt § 94.3 (5 87 pkt. 14)	☐ Fasade tegninger	☐ Statisk beregninger
	☐ Rapp om grunnundersøkelser	☐ Uttalelser/erklæringer fra andre off. myndigheter
Andre vedlegg		

Underskrift

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i plan- og bygningslov, byggeforskrift, vedtekt, reguleringsplan med tilhørende bestemmelser og annen lovgivning.

Bygherre		Søker / melder	
Navn	Leif Johan Halberg	Navn	Leif Johan Halberg
Adresse	Gartneriv. 3	Adresse	Gartneriv. 3
Postnr.	7720 Malm	Postnr.	7720 Malm
☒ Enkeltperson		☒ Offentlig virksomhet	
Dato	27.04.94	Dato	27.04.94
Sign.	Leif Halberg	Sign.	Leif Halberg

© K-bankett 5131 Forlag: Sem & Storchsen A/S, Oslo 6-87

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN/MELDINGEN

Mangelfull utfylling og/eller mangelfulle tegninger kan forsinke sakbehandlingen.

Byggetomt og bebyggelsen

M Regulert område	☒ Ja ☐ Nei	Tilutt utrykkesvegg	
M Oppmålt tomt	☒ Ja ☐ Nei	Tommestørrelse	
M Avstander pbl § 70 BF 67 kap. 30 Vegloven	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte
	Avstanden er målt på situasjonsplan	☒ Ja ☐ Nei	
	Går det høyestpent kreftlinjekabel over tomta	☐ Ja ☒ Nei	
M Akkomst Vegloven pbl §§ 96,97	Tomta har akkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:		
	Riksveg/ fylkesveg	Er vegsiftenes avkjøringskvalitet gitt	☐ Ja ☐ Nei
	Kommunal veg	Er kommunenes avk, tilstand gitt	☐ Ja ☐ Nei
	Privat veg	Er vegnett sikret ved trykkløst entløst	☐ Ja ☐ Nei
M	Gir arbeidet endrede avkjøringsforhold	☐ Ja ☐ Nei	
M Byggegrunn	☐ Fjell ☒ Grus ☐ Sand ☐ Leire	Beskriv	
M Fundament	☐ Grunnmur ☐ Stålbett søle ☒ Peler ☐ Annet	Beskriv	
M Vannforsyning pbl §§ 90,97	Tilnærmet offentlig vannnett ☐ Privat vannnett ☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann	Beskriv	
M Avløp pbl §§ 90,97	Off. avløpsnett ☐ Privat avløpsnett ☐ Skal det install. vannklosett ☐ Ja ☐ Nei	Fører ligger utslippslinjer ☐ Ja ☐ Nei	
M Drønering BF 67 kap. 42	☒ Selvdrønering ☐ Kultrøtt ☐ Rør	Drønering løses til: ☐ Avløpsystem ☐ Teming	
M Overvann	Takvannovervann løses til: ☐ Avløpsystem ☐ Teming	Hvordan løses det: ☐ Ja ☐ Nei	
M Bebyggelsen pbl §§ 10,11 BF 67 kap. 23 BF 67 kap. 30-39	Antall etasjer	Antall brukerenheter (boliger)	Bruksareal (NS 3940)
			m ² m ² m ²
	Bebyggt areal (multi grunnflate)		m ² m ² m ²

Melding til GAB

Fyller ut av kommunen

Materialer i betongkonstr.			
- vertikale konstr. (maks. 3 kryss)			
1. Tre	2. Lettbetong	3. Betong	4. Metall
5. Tegl	6. Annet		
- horisontale konstr. (maks. 3 kryss)			
1. Tre	2. Lettbetong	3. Betong	4. Metall
5. Tegl	6. Annet		

Materialer i yttervegg

(maks. 3 kryss)

1. Tre	2. Lettbetong
3. Betong	4. Metall
5. Tegl	6. Annet

Oppvarming

(maks. 1 kryss)

0. Ved	1. Olfu-energi
2. Olfu-energi	3. El.
4. Olfu-energi	5. Olfu-energi
6. Olfu-energi	7. Olfu-energi
8. Ved	9. Annet

Etasjespesifikasjon

Etasje	Bruttolare	Nettolare	Sum
1. etg.			
2. etg.			
3. etg.			
Sum			

Boligoppsett og bygningens adresse

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Ant. rom	Kjell. kode	Antall bad	WC	Adressenavn	Gate/vei, kode og gnr.	Hus nr. eller bnr.	Evt. bokst./ under nr.	Evt. under nr.

TEKNISKE KRAV

skriv ikke her

BF 67 kap. 12	Brukes sentralt godkjente materialer og systemer	☒ Ja ☐ Nei
Brannvern	Bygningen oppføres i bygningsskannklasse	
	1. 2. 3. 4.	
	Ikke krav	
BF 67 Del 3	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt
	- brannselektisitet	☐ Ja ☐ Nei
	- avgrensninger	☐ Ja ☐ Nei
	- ramningsveier	☐ Ja ☐ Nei
	- brannalarmutrustning	☐ Ja ☐ Nei
	- slukningsutrustning	☐ Ja ☐ Nei
	- brannvarslingssystemer	☐ Ja ☐ Nei
BF 67 Kap. 41	Har forskriftene krav til	Er evt. krav oppfylt
	- rom	☒ Ja ☐ Nei
	- 23.2, 41 og 43.2	☐ Ja ☐ Nei
	- 42	☒ Ja ☐ Nei
	- 43	☒ Ja ☐ Nei
	- 44	☐ Ja ☐ Nei
	- 45	☐ Ja ☐ Nei
	- 46	☐ Ja ☐ Nei
	- 47	☐ Ja ☐ Nei
	- 48	☐ Ja ☐ Nei
	- 49	☐ Ja ☐ Nei
	- 50	☒ Ja ☐ Nei
	- 51	☐ Ja ☐ Nei
	- 52	☐ Ja ☐ Nei
	- 53	☐ Ja ☐ Nei
	- 54	☐ Ja ☐ Nei

De tekniske kravene i plan- og bygningloven og bygningstekniske forskrifter skal oppfylles dersom det benyttes metoder, materialer og utførelser som ikke er godkjent i Norsk Standard (NS), men bygningstekniske forskrifter kan ikke kreve at Norsk Standard blir fulgt. Brukes andre metoder, materialer eller utførelser, kan det bli nødvendig å dokumentere at valgte løsninger er holdbare. Dette kan medføre lenger sakshandlingstid.

**GJENPART
AV NABOVARSEL**
(vedlegg til søknad/melding)

Vedrørende
eiendommen

Gnr. 7	Bnr. 68	Festenr.	Seksjonsnr.
Eier/fester Leif Johan Halberg			
Adresse Malm			

Til bygningsrådet i

Verran

For ovennevnte eiendom er det i henhold til
bestemmelsene i § 94 nr. 3 i plan- og bygningsloven
av 14 juni 1985 nr. 72, sendt følgende nabovarsel:

29. 04. 94

☐ Søknad om delingstillatelse													
☐ Søknad om tillatelse til å feste bort del av eiendommen (mer enn 10 år)													
<table border="0"> <tr> <td rowspan="2">Eiendommen skal benyttes til:</td> <td>☐ bolighus</td> <td>☐ fritidshus</td> <td>☐ industri/ bergverk</td> <td>☐ varehandel/bank/hotell/ forsikring/restaurant</td> <td>☐ offentlig virksomhet</td> <td>☐ land- bruk/ fiske</td> </tr> <tr> <td>☐ naturvern</td> <td>☐ offentlig friluftsomr.</td> <td>☐ off. veg</td> <td>☐ annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	Eiendommen skal benyttes til:	☐ bolighus	☐ fritidshus	☐ industri/ bergverk	☐ varehandel/bank/hotell/ forsikring/restaurant	☐ offentlig virksomhet	☐ land- bruk/ fiske	☐ naturvern	☐ offentlig friluftsomr.	☐ off. veg	☐ annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg		
Eiendommen skal benyttes til:		☐ bolighus	☐ fritidshus	☐ industri/ bergverk	☐ varehandel/bank/hotell/ forsikring/restaurant	☐ offentlig virksomhet	☐ land- bruk/ fiske						
	☐ naturvern	☐ offentlig friluftsomr.	☐ off. veg	☐ annet kommunikasjonsareal/teknisk anlegg									

☐ Søknad om byggetillatelse for arbeid etter plan- og bygningsloven, jfr. pbl. § 93
☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - driftsbygning i landbruket, jfr. pbl. § 81
☐ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - varige konstruksjoner og anlegg, jfr. pbl. § 84
☒ Melding om arbeid etter plan- og bygningsloven - mindre byggearbeid på boligeiendom, jfr. pbl. § 86 a. Nabo eller gjenboer som ikke finner arbeidene tilfredsstillende, kan kreve at meldingen blir behandlet som søknad om byggetillatelse. Slikt krav må være kommet fram til bygningsrådet innen to uker etter at dette varsel er sendt.

Arbeidets art	☒ Nybygg	☐ Tilbygg	☐ Påbygg	☐ Under- bygging	☐ Riving	☐ Fasade-endring	
	- beskriv Lafta tømmerhus ca 8 m.						
Byggets art	☐ Bolig	☐ Fritidshus	☐ Garasje	☒ Uthus	☐ Skole	☐ Forsaml.- lokale	☐ Drifts- bygning landbruk
	☐ Industri-/ kontorlokale	☐ Bilverksted	☐ Kai	☐ Molo	☐ Dokk	☐ Bru	☐ Transfor- mator
	☐ Tank-/be- holderanl.	☐ Underjord. anlegg	☐ Haller/be- drift i fjell	☐ Tribuner	☐ Idrettsanlegg		
	- beskriv						
	Annet						

KVITTERING FOR NABOVARSEL

Nabovarsel kan enten sendes som rekommandert sending, eller overleveres personlig mot kvittering.
Ved personlig overlevering gjelder kvitteringen kun for mottakelsen av varslet. Dersom nabo/gjenboer ikke har noe å bemerke, kan dette eventuelt skrives i merknadsrubrikken.

Nabo/gjenboer eiendom				Postverkets kvittering for rekommandert sending		Personlig kvittering for mottatt varsel	
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse				Adresse	Postnr. - sted	Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse				Adresse	Postnr. - sted	Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse				Adresse	Postnr. - sted	Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse				Adresse	Postnr. - sted	Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse				Adresse	Postnr. - sted	Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse				Adresse	Postnr. - sted	Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse				Adresse	Postnr. - sted	Dato	Sign.
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Eiers/festers navn		Poststedets reg.nr.	Merknad
Adresse				Adresse	Postnr. - sted	Dato	Sign.
Det attesteres at det d.d. er innlevert rek. sending til ovennevnte adressater							
Samlet antall sendinger: Sign.							

TEKNISK ETAT

Ark. nr. 7/68
Jnr. 52/94
HTS 28f/94

Leif Aalberg
Gartneriv. 3

7720 MALM

Deres ref.

Vår ref. KL/ark:7/68

Malm, 18.05.94

MELDING OM NYBYGG UTHUS ETTER PBL. § 86a PÅ EIENDOMMEN
GNR. 7 BNR. 68.

Under henvisning til Deres melding av 27.04.1994 bekreftes
herved at bygningsmyndighetene ikke har noen innvendinger til
det planlagte tiltak.

Vi ønsker likevel å minne om følgende:

- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med Plan- og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter, reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks. jordlov, veilov, konsesjonslov etc.).
- Ansvarlig ovenfor bygningsmyndighetene for fagmessig utførelse og nødvendige sikringstiltak etter Plan- og bygningslovens § 100, er den som utfører eller lar utføre arbeid etter det meldte tiltak.
- Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselforhold.
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes (PBL. § 70.1.).
- Det gjelder særlige regler om avstander til kraftledninger, kabler, og vann og avløpsledninger. Kommer tiltak for nær disse, kan dette føre til krav om omlegging, eventuelt flytting/riving.

Er det behov for ytterligere opplysninger om meldingen står vi

MELDING OM AVGIFT FOR
BYGGE- OG DELINGSSAKER

"nybygg uthus 6nr. 7 Bnr. 68 HUS 28f/94"

Avgiftspliktig: Leif Halberg
Gartneri v. 3
7720 MAZM

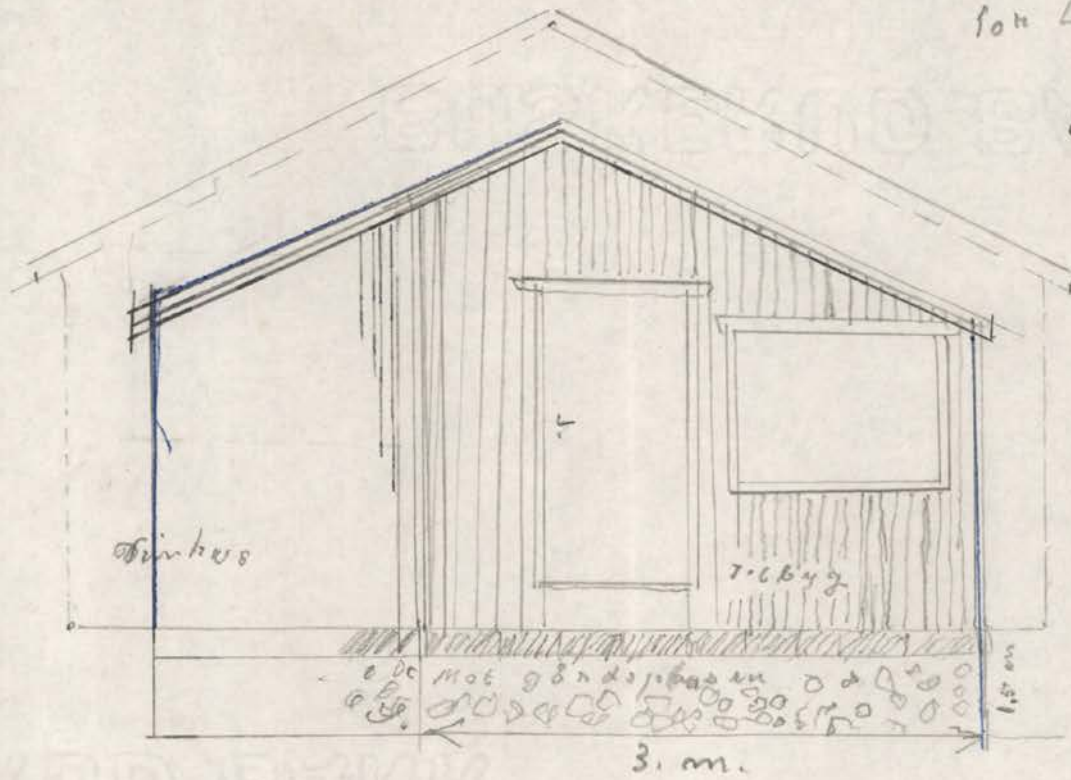
AVGIFTSTYPE

1. Enebolig ☐
tillegg for leilighet over 1 ☐
tillegg for hybelleilighet ☐
2. Annen type bygg
bebygd areal m²
tillegg for areal på annet plan (redusert) m²
3. For andre byggesaker jfr. PBL
§ 81, 84, 85, 86a og 107 samt
div. etter § 93 ☒
4. For behandling av delings-
søknader jfr. PBL § 63
Selvstendig bruksenhet ☐
Tilleggsareal ☐

Forslag for tilbygning til drækhuse

for Leif Asberg

83/71



and
vand

G. Asberg

5/64.

Malm, den 3. desember 1963.

Malm bygningsråd,
Malm.

Vedlagt oversendes tegninger av våningshus for
godkjennelse.

Erbødigst

Leif Alberg
Leif Alberg.

BRP: better layout
 $12 \times 6.8 + 5.3 \times 0.5 + 1.2 \cdot 12.2 \times 6.4 + 5.5 \times 0.5$
 $= 77.05$

BRP = 158 m²
 $\frac{157.88}{80.83} = 1.95$

total. gradient 306 m²

gradient
 $CR 141-15: 20 \times 5.5 + 5 \times 6 \approx 140$
 $- 7.5 \times 1.5$
 ≈ 147.5

BRP ≈ 148 m²

total. width 306 m²

F.kap. 45 F.kap. 55	Tak Takhelning: (oppgi helningsvinkel) <u>Sopp for 25°</u> Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Aurbestemteplater ☐ Naturskifer ☐ Metallplater ☐ Annet (beskriv) <u>Red betongbetong</u> Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) ☒ Annet (beskriv) <u>se beskrivelse</u> Utførelse: ☒ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) <u>se beskrivelse</u> Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene <u>hus. tegn.</u> ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte. <u>hus. nr.</u> ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	Skriv ikke her
Bl. § 106 F.kap. 47	Ventilasjon ☐ Naturlig øvretrakk ☐ Friskluft- og øvretrakkventiler er vist på tegningene ☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere	
Bl. § 106 F.kap. 49	Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg Særskilt melding blir sendt til brannvesen for ☒ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel Røykpipe utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer (oppgi fabrikk og type) ☐ Annet utførelse (beskriv) ☐ Ildsteder og feidderer er vist på tegningene ☐ Elektrisk oppvarming, type	
F.kap. 55	Brannvern Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning ☐ Annet (beskriv)	
F.kap. 55:41	For større bygg besvares: Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller ☐ bygningens branntekniske klasse ☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning ☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller	
F.kap. 55:52	Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røyktri For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46	
F.kap. 46:2 Bl. § 93	Særskilt skenod innsendes for ☐ personheis ☐ vareheis ☐ forstøtningmur ☐ inohegning mot veg	
Tilleggsopplysninger:		

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965. Jfr. byggetillatene (F.) av 1.8.1969.			
Til bygningrådet i <u>Malen kommune</u> <u>7720 Malen</u>			
Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.
<u>Malen</u> <u>utbygning II</u>	<u>—</u>	<u>7</u>	<u>68</u>
Eier, Fester av tomt	Adresse	Telefon	
<u>P. O. Olling</u>	<u>Malen</u>	<u>61</u>	
Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.			
Bl. § 93 F.kap. 14	Arbeidets art ☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygning ☐ Endring ☐ Annet (beskriv) <u>Tilbygg over bestående garasje-attas.</u>		
Bl. §§ 70-86	Byggets art ☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale ☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bålværksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hyme ☐ Annet (beskriv) Bygningen brukes nå til <u>Bolig</u>		
F.kap. 14 Bl. § 94:3	Vedlegg til søknaden ☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsett skjema) ☒ Situasjonsplan (påført nabosens og gjenboers navn). ☒ Etasjeler ☒ Snitt ☒ Fasadefasader ☒ Statiske beregninger ☒ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke): <u>Godkjent. Sak 55/75</u> <u>5.5.75</u> <u>Velarh Bygningråd</u> <u>J. Rangnes</u>		
F.kap. 51 og 52			
Bl. § 7	Dispensasjonskenod Grunnlagt sknød om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift ☐ vedtekt ☐ reguleringsplan ☐ er vedlagt		
Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser Byggearbeidet vil bli utført i samvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggetillatene, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon. Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98) som ved underskrift nedenfor eller på særskilt erklæring påtar seg ledelsen, tilsynet og ansvaret overfor bygningssjefen for at arbeidet blir riktig og fagmessig utført.			
<u>Malen</u> den <u>20</u> , <u>3</u> 19 <u>75</u> Sted			
<u>P. O. Olling</u> Byggherrens underskrift		<u>Malen</u> Adresse	
<u>—</u> Anmeldens underskrift		<u>61</u> Telefon	
<u>—</u> Ansvarshavendes navn (endenkrift)		<u>—</u> Adresse	
<u>—</u> Telefon		<u>—</u> Telefon	

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN		2
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke sakbehandlingen		
BL §§ 22-33	Reguleringsplan og bestemmelser Området er ☒ regulert ☐ ikke regulert Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.	Skriv ikke her
BL §§ 70-77 og 81	Minste avstander fra det planlagte bygg Til nabogrense _____ m Til midte av vei _____ m F.kap. 26 Til annen bygning på samme tomt _____ m ☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen <i>kom for</i> Går det høyspent kraftlinje over tomt ☐ Ja ☒ Nei	
BL §§ 70-77 F.kap. 26	Bebyggelsen Bebygget grunnareal for eldre bygg <i>86</i> m ² Bebygget grunnareal for ny bebyggelse <i>10.6</i> m ² Sum bebygget grunnareal <i>96.6</i> m ² Antall etasjer <i>1</i> Antall leiligheter <i>1</i> Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse _____ m ²	
BL § 66	Atkomst Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel ☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt. ☐ Kommunal veg ☒ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei	
BL § 65	Vann og kloakk Vannforsyning skaffes fra ☒ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk ☐ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg Annen (beskriv) _____ Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.	
BL § 66.2	Kloakkavløp tilknyttes ☒ offentlig kloakk ☐ privat kloakkanlegg Det skal installeres ☐ vannklosett ☐ Annet (beskriv) <i>kom for</i> Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloaknett krever særskilt godkjenning. ☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.	
F.kap. 31	Bygningens innretning Tegningene er påført ☒ romareal ☒ lysflate ☒ romhøyde <i>2.40</i> ☐ romvolum ☐ bodareal F.kap. 56 ☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.	
BL § 68	Byggegrunn, drenering og overvann Grunnen består av ☐ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire ☒ annet (beskriv) <i>leireslekk</i>	
F.kap. 42.5	Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng	
F.kap. 45.2	Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☐ terreng	
F.kap. 42: 1-3	Fundamentering ☐ Grunnmur ☐ Bankett/søle ☐ Peler ☒ Annet (beskriv) <i>kom for</i>	

3		Skriv ikke her
F.kap. 42.4 F.kap. 31:24 F.kap. 54.3	Kjellergulv, gulv på terreng ☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under ☐ Trebjelkelag med luftrom under ☐ Annen utførelse (beskriv) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.	
F.kap. 42.3 F.kap. 54.3	Kjelleryttervegger ☐ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong ☐ Annet (beskriv) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 43 F.kap. 54.3 F.kap. 55	Yttervegg, dør og vindu Veggmateriale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Veggutførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkmønstrelementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☒ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag ☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene (f = vindus- og dørflater, F = total ytterveggflate).	
F.kap. 43 F.kap. 53 F.kap. 55	Skillekonstruksjoner mellom leiligheter Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☒ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) _____ Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkmønstrelementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☐ Utførelse er angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	
F.kap. 44 F.kap. 53 F.kap. 54.3 F.kap. 55.41	Etasjeskiller og balkong Materiale: ☐ Tre ☒ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) _____ ☐ Annet (beskriv) <i>golv på hjelpem på betong</i> Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkmønstrelementer/seksjonshus (oppgi fabrikk og type) _____ Forskriftens funksjonskrav er oppfylt under henvisning til: ☒ Utførelse angitt på tegningene ☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte _____ henv.nr. _____ <i>Alle minns golv på altan i he</i> ☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag	

Kvittering for nabovarsel

(Vedlegges byggemeldingen)

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

Nabovarslet har følgende ordlyd:

Avsender	Navn og adresse
Arbeidssted	Eiendommens navn, gnr. bnr. o.l.
Arbeidets art	Nybygg, tilbygg e.l.
Bygningens art	Bolig, uthus, garasje e.l.

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

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

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

Malin den 20/3 75
Rolf Galling
Byggemelder

Naboenes kvittering for mottatt varsel

Egenhendig underskrift	Dato mottatt	Eiendommens navn, gnr. bnr. m.v.
J. Rindest	5/4-75	Bjørn Løn 3.

Postverkets attestasjon

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

UTSKRIFT

av møteboka for Verran bygningsråd i møte den 25.april 1975.

Sak nr. 55/75.

Søknad om byggetillatelse for tilbygg bolig på eiendommen
"Utsyn II" gnr. 7, bnr. 68.

Byggherre: Leif Aalberg, Malm.

Vedlagt følger 2 sett tegninger, kvitteringer for nabovarsel
dat. 5.4-75, samt et prospektkort som viser bebyggelsen rundt.

Forslag til vedtak:

Byggetillatelse innvilges.

Etter som situasjonskart mangler, kan ikke bygningsrådet ta
ansvar for avstand til nabogrense m.v.

Det må benyttes sadeltak på tilbygget.

VEDTAK:

Byggetillatelse innvilges.

Lovlig avstand til nabogrenser må holdes (4 m.).

Det må benyttes sadeltak på tilbygget.

Rett utskrift:

Verran kommunekontor

Byggningsrådet i Duvem.

Sender med dette
søknad om å få bygge i huset $10.5m^2$
og håper det går i orden forrest
mulig.

Situasjonsplan mangler
men jeg håper byggningsrådet mest vær-
des huset er plassert her på Björkan.
Johannes Bårdset er nabo på vest-
sida, ~~men~~ på øst-sida ligger driv-
huset og der kan jeg attestere at det
ikke kommer noe "naboklager" fra.

Malm den 6-4-1975

Med hilsen

Leif Galleberg.

BYGGETILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Byggeplass (adresse) <i>Bjørkan</i>		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
			<i>7</i>	<i>68</i>	
Arbeidets art <i>Tilbygg</i>	Byggets art <i>Bolig</i>	Søknadens dato <i>20.3.75</i>	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak dato <i>25.4.75</i> sak <i>55/75</i>		
Byggherrens navn <i>Leif Aalberg</i>		Adresse <i>Malm</i>		Telefon	
Anmelderens navn		Adresse		Telefon	
Ansvarshavendes navn		Adresse		Telefon	

Merknader:

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

Malm den *5.5.75*

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

for arbeid etter § 93 i bygningsloven av 18.6.65.

Jfr. § 99 nr. 2 og 3.

Byggeplass (adresse)		Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
"Bjørkan"			7	68	
Arbeidets art	Byggets art	Søknadens dato	Bygningsrådets eller bygningssjefens vedtak		
Tilbygg	Bolig	20/3-75	dato 25/4-75	sak 55/75	
Byggherrens navn		Adresse			Telefon
Leif Aalberg		7720 Malm			
Anmelderens navn		Adresse			Telefon
Leif Aalberg		7720 Malm			
Ansvarshavendes navn		Adresse			Telefon

Arbeidet er besiktiget. I medhold av bygningslovens § 99 gis det herved midlertidig brukstillatelse

☐ for nevnte bygg☒ for følgende del av nevnte bygg: Tilbygg

Ferdigattest må begjæres senere av ansvarshavende, men attesten kan ikke gis før nedenstående arbeid er utført.

Ingen spesielle anmerkninger.

Jnr. 120/97

08.09.97

Byggningsrådet

Deres Kommune

Vil med dette si i fra om
at jeg akter å bygge tak
over inngangen på heimen
min/vår Gårds nr. 7 bukt nr. 68.
Bjorkan. Årsaken er at sånn
som det er idag så får vi tak-
snøen ned over inngang.
Har ikke naboer i det hele-
tall på østsida sånn at noe
nabovarsel må være unød-
vendig.

Maler 29 august 1997

Lif Halberg.

TEKNISK ETAT

Ark. nr. 7/68
Jnr. 126/97
Ref. F 90Bf/97

Leif Aalberg

7720 MALM

Deres ref.

Vår ref. KL/ark:7/68

Malm, 19.09.97

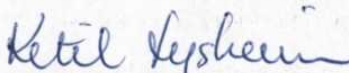
**MELDING OM NYTT TAKOVERBYGG INNGANGSPARTI ETTER PBL. § 86A PÅ
EIENDOMMEN GNR. 7 BNR. 68.**

Under henvisning til Deres melding av 29.08.1997 bekreftes
herved at bygningsmyndighetene ikke har noen innvendinger til
det planlagte tiltak.

Vi ønsker likevel å minne om følgende:

- Byggherren må selv påse at arbeidet ikke er i strid med Plan-
og bygningsloven, byggeforskriftene, kommunens vedtekter,
reguleringsplan med bestemmelser eller annet regelverk (f.eks.
jordlov, veilov, konsesjonslov etc.).
- Ansvarlig ovenfor bygningsmyndighetene for fagmessig utførelse
og nødvendige sikringstiltak etter Plan- og bygningslovens §
100, er den som utfører eller lar utføre arbeid etter det
meldte tiltak.
- Arbeidet må ikke føre til nye/endrede avkjørselforhold.
- Reglene om minsteavstand til veg og nabogrense må overholdes
(PBL. § 70.1.).
- Det gjelder særlige regler om avstander til kraftledninger,
kabler, og vann og avløpsledninger. Kommer tiltak for nær
disse, kan dette føre til krav om omlegging, eventuelt
flytting/riving.

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


Ketil Lysheim
avd.ing. bygg
(e.f.)

POSTADRESSE	TELEFON	TELEFAX	POSTGIRO	BANKGIRO
7720 MALM	(741) 57000	(741) 57953	0808 592680	4410.06.02927

MELDING OM AVGIFT FOR
BYGGE- OG DELINGSSAKER

Nytt takoverbygg inngangsparti Gnr. 7 Bnr. 68

Avgiftspliktig: Leif Aalberg

7720 Malm

AVGIFTSTYPE

1. Enebolig ☐
tillegg for leilighet over 1 ☐
tillegg for hybelleilighet ☐
2. Annen type bygg
bebyggt areal m²
tillegg for areal på annet plan (redusert) m²
3. For andre byggesaker jfr. PBL
§ 81, 84, 85, (86a) og 107 samt
div. etter § 93 ☒
4. For behandling av delings-
søknader jfr. PBL § 63
Selvstendig bruksenhet ☐
Tilleggsareal ☐
5. For kontroll med arbeid som ikke
kommer til utførelse ☐

Går til:

Kommunekassen
Revisor

TEKNISK KONTOR
Malm, den 16/2-98

Aud L. Ramberg
Saksbehandler

Malm 9-9-86.

1479/86

15. SEP. 1900

Til bygningsskiftet, her.

Da jeg har
planer om at bygge altar
(mot id. anlegget) sender jeg hermed
et skitse av hvordan planen er.
Altanen vil bli oppsatt helt
av impregneret materialer.

Dette som melding.

Leif Halberg.

VERRAN KOMMUNE
BYGNINGSRÅDET
7720 MALM

147 c/86

MINDRE BYGGEARBEIDE

Til *Leif Aalberg*.....
.....*7720 Malm*.....
.....

Vedr.	Tilbygg til	Oppføring av			
	☐ bolig/hytte	☐ garasje	☐ bod	☐ uthus	☐ båthus
	Mindre fasadeendr.	☒ Annet (beskriv)	<i>altan</i>		

Mottatt melding dat. *9.9.86*..... kommer inn under § 86 a i bygningsloven.

Naboer/gjenboere har mottatt varsel den

Det meldes at bygningssjefen ikke har noen merknader til byggearbeidet jfr. byggeforskriftene kap. 15.

Dersom naboer/gjenboere krever meldingen behandlet av bygningsrådet vil det bli gitt skriftlig underrettning.

Byggearbeidet må ikke påbegynnes før fristen for nabovarsel, 2 uker + postgang er gått ut.

Merkn.....
.....
.....

Malm, den...*17.9.86*...
Veran Bygningsråd
.....*Handem*.....

83/71

Malm Byggningsråd
her.

Da jeg absolut må bygge til
et vindfang i forbindelse med
drivhuset eller "forhningen" søger jeg
med dette om å få lov til det.

Vedlagt følger en skisse som
viser planene. Som rådet ser så blir
det altså ikke så store utvidelser
men hensikten er altså at vi ikke
skal få snødekket direkte inn til
blomsterne.

Håper på snarlig start-
skudd så vi igjen å få det til før
snøen kommer.

Malm den 9-9 1971

Med hilsen
Per Ralling.



Steinkjer kommune

Adresse: Seviceboks 2530, 7729 Steinkjer

Telefon: 74 16 90 00

Utskriftsdato: 07.07.2025

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Steinkjer kommune

Kommunenr.	5006	Gårdsnr.	707	Bruksnr.	68	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Gartnerivegen 3, 7790 MALM								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Kommuneplaner under arbeid
- ☒ Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50391724001
Navn	Arealdel kommuneplan, Verran
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.02.2011
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/1742/Planbeskrivelse_endelig.pdf
Delarealer	Delareal 1 788 m ² Arealbruk Bygeområde, Nåværende
	Delareal 1 788 m ² KPREstriksjoner Område unntatt for rettsvirkning

Kommuneplaner under arbeid

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

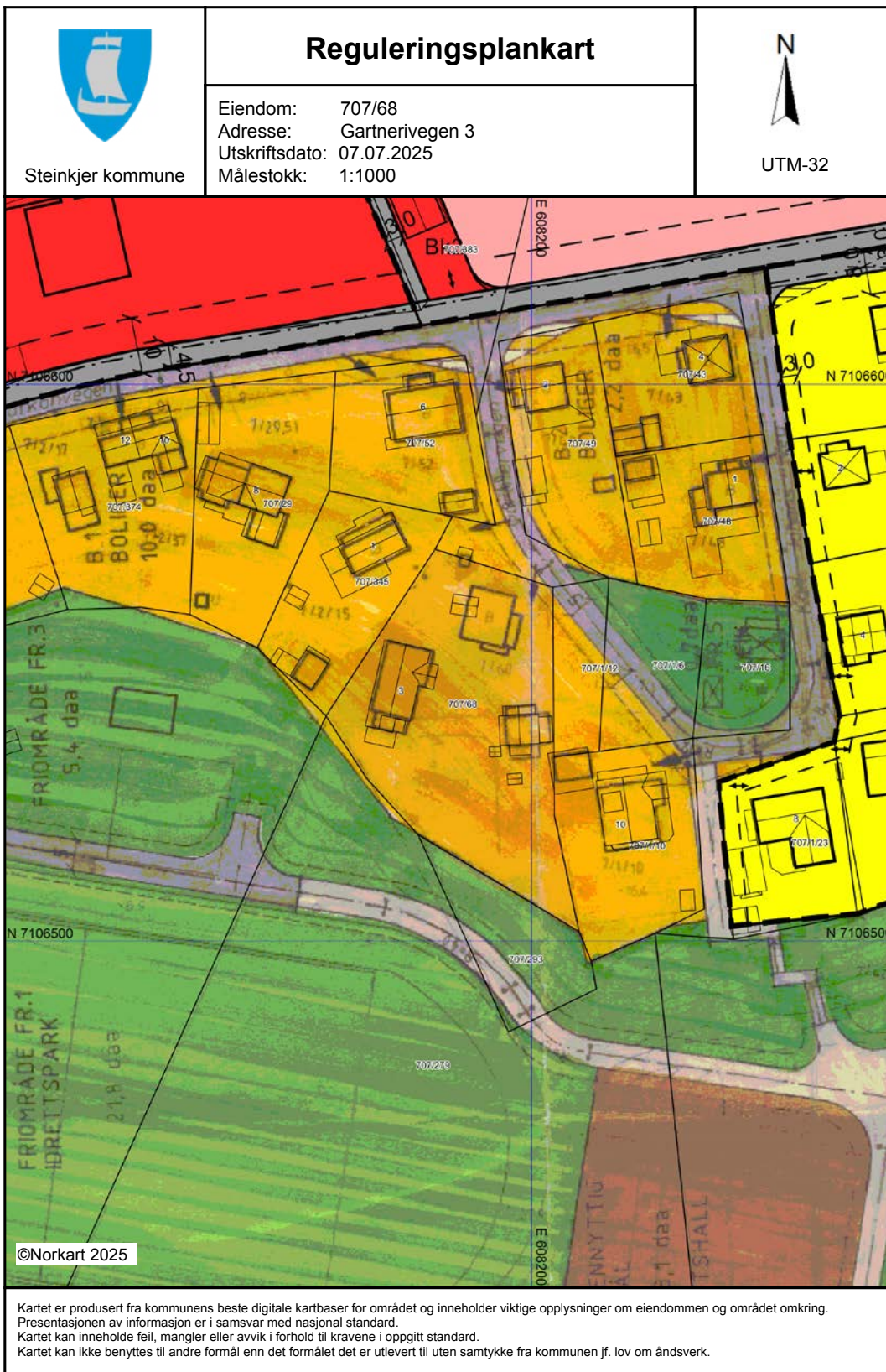
Id	2024003
----	---------

Navn	Kommuneplanens arealdel (2024 - 2037)
Status	Planforslag
Plantype	Kommuneplanens arealdel

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	50391992002
Navn	Strandvegen-Bjørkan
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	21.05.1992
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5006/dokumenter/2192/50391992002_bestemmelser.pdf



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

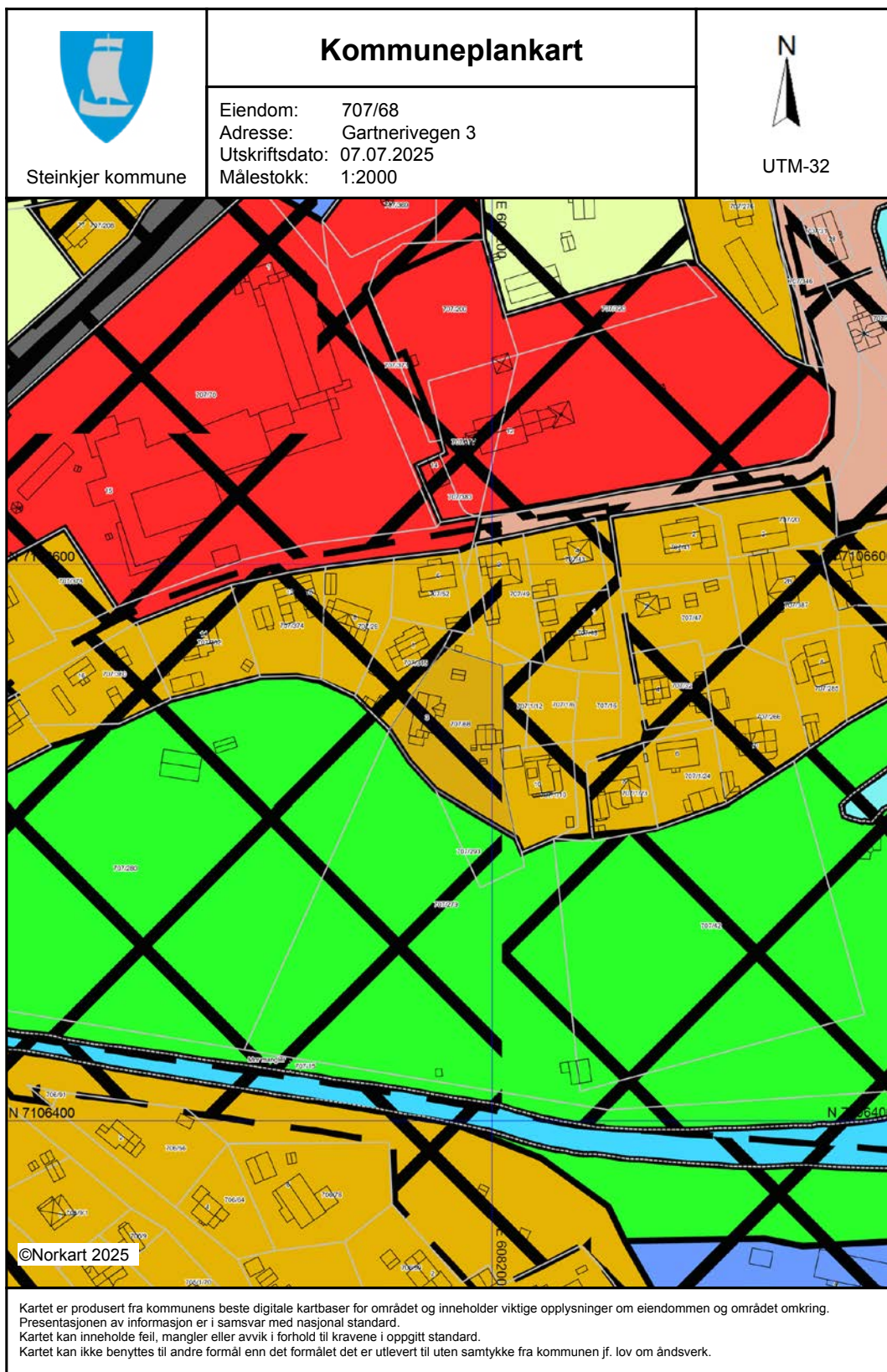
	Område for boliger med tilhørende anlegg
	Område for offentlige bygninger (stat, fylkesk)
	Offentlig kirke
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
	Annettrafikkområde (på land)
	Park
	Frimeråde i sjø og vassdrag
	Grav- og urnelund
	Felles avkjørsel
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Grense for restriksjonsområde
	Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan PBL 2008

	Undervisning
	Kjøreveg

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

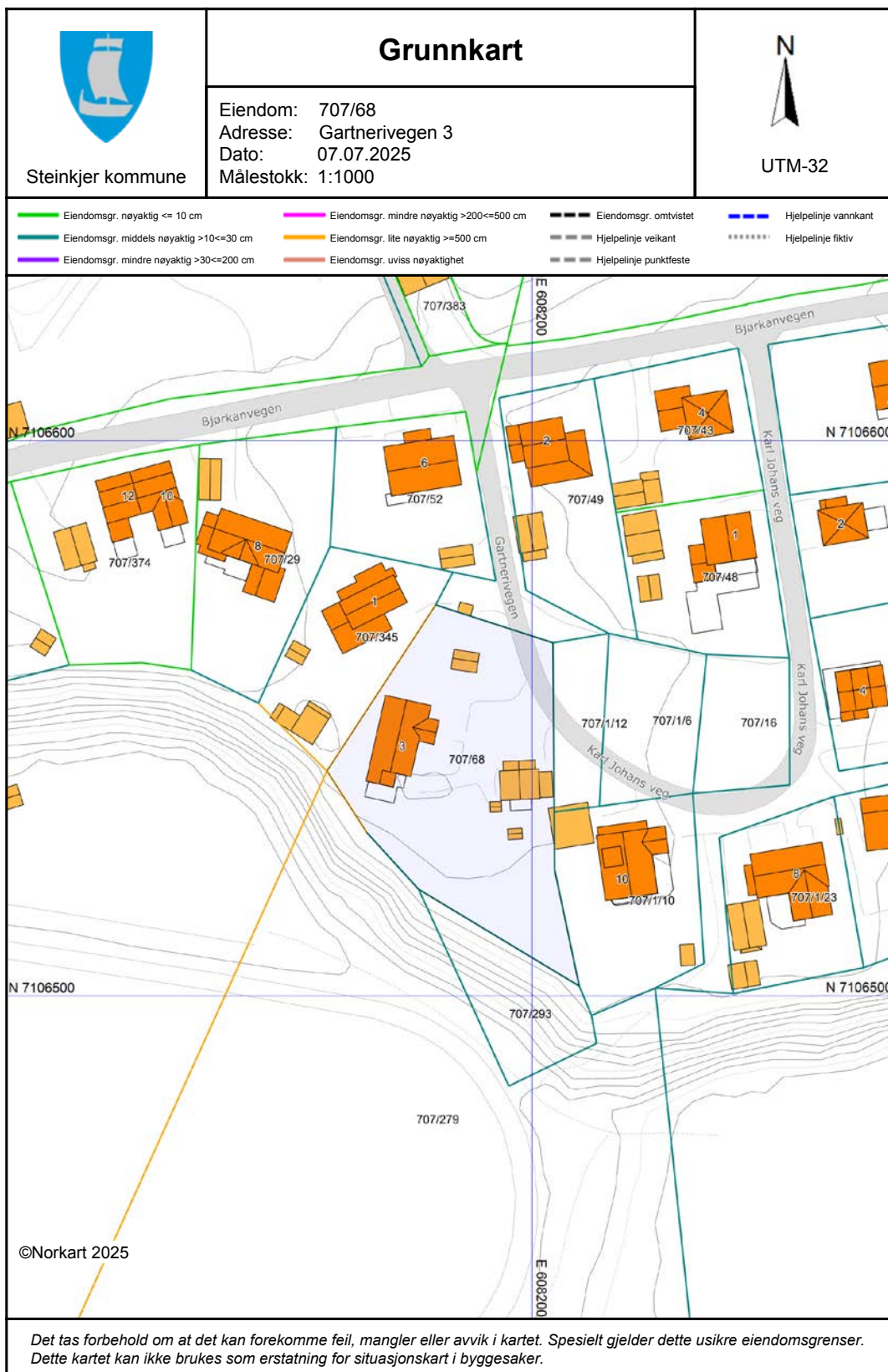
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrænse
	Regulert tomtegrænse
	Byggegrænse
	Byggetlinje
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kantkjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985

-  Byggeområder - nåværende
-  Kontor - nåværende
-  Industri - nåværende
-  Offentlige bygninger - nåværende
-  Grav- og urnelund - nåværende
-  Friområde - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Annet byggeområde - nåværende
-  LNF-område
-  Vannareal for allmenn flerbruk
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag - nåværende
-  Vegareal - nåværende
-  Grense for restriksjonsområde
-  Forbud mot fritidsbebyggelse
-  Områder som er unntatt fra rettsvirkning for



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.

Nabolagsprofil

Gartnerivegen 3

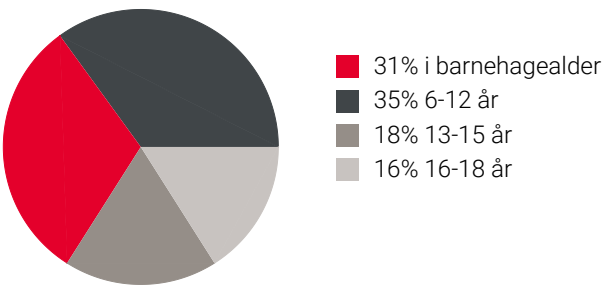
Offentlig transport

🚶 Bratreit Linje 630	4 min 0.3 km
🚆 Steinkjer stasjon Linje F7, R70	25 min 25.7 km
✈️ Namsos lufthavn	56 min
✈️ Trondheim Værnes	1 t 44 min

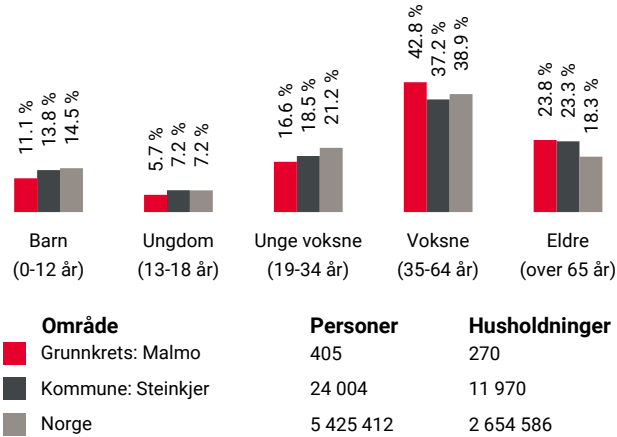
Skoler

Malm skole (1-10 kl.) 224 elever, 13 klasser	3 min 0.2 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	26 min 26.1 km
Mære landbruksskole 165 elever	35 min 37.2 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

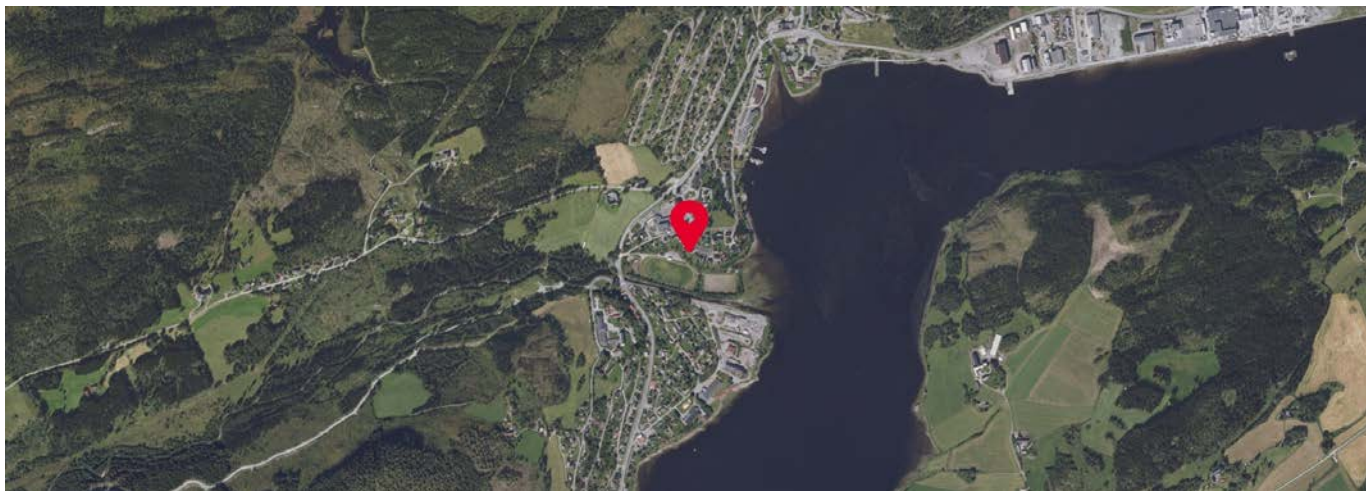
Malmen barnehage Avd Malm (1-5 år)	3 min 0.2 km
56 barn	

Dagligvare

Coop Prix Malm Post i butikk, PostNord	10 min 0.9 km
Coop Prix Beitstad Post i butikk	11 min 11 km

Sport

⚽ Basis idrettshall - Malm Oppvekstsens... Aktivitetshall	2 min 0.2 km
⚽ Malm skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 0.3 km
🏊 3T-Steinkjer	25 min
🏊 Care Treningssenter Steinkjer	26 min





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

For eiendommen:

Adresse: Gartnerivegen 3
7790 MALM

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Hallvard Riseth Fjone

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

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre