

aktiv.



Tranaskogvegen 54, 7716 STEINKJER

**Steinkjer, Trana - Enebolig med
3 soverom. Romslig eiet tomt.
Uthus. Utsikt. Nært tur/
friområder. Sen kveldssol.**



Eiendomsmegler

Georg Høin

Mobil 990 00 004

E-post georg.hoin@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Steinkjer

Torggata 2, 7713 Steinkjer. TLF. 474 79 990

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 1 840 000,-
Omkostn.: Kr 65 140,-
Total ink omk.: Kr 1 906 390,-
Selger: Amnat Lee Skatland

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1955
P-rom/BRA 105/174 kvm
Tomtstr.: 774 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 191, bnr. 12
Gnr. 191, bnr. 13
Oppdragsnr.: 1708240213

Velkommen til Tranaskogvegen 54.

Prisgunstig enebolig med romslig selveiertomt beliggende på Tranaskogen, et populært boligfelt like utenfor Steinkjer.

Gode lys og solforhold med sen kveldssol. Utsikt i retning sentrum og fjorden.

Umiddelbar nærhet til Oftenåsen/Raudåsen og flotte tur friområder innover Kittilmyra.

Innhold:

1.etg: Vf, gang, trapperom, kjøkken, bad, stue, trapperom til kjeller.

2.etg: Gang og 3 soverom.

U.etg: Gang, vaskekjeller, 3 boder.

Sikringsskap og mye av el-anlegg er oppgradert i 2018.

Eldre uthus med lagerrom og enkel garasje(står delvis utenfor egen tomt).



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	33
Egenerklæring	71
Budskjema	99

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA 174kvm

P-rom 105kvm

BTA 164

Hovedbygning

Garasje og bod

Arealbeskrivelse

Hovedbygning

Bruksareal

Kjeller: 35 kvm

1. etasje: 65 kvm

2. etasje: 42 kvm

Primærrom

Kjeller: 0 kvm

1. etasje: 65 kvm

2. etasje: 40 kvm

Sekundærrom

Kjeller: 35 kvm

1. etasje: 0 kvm

2. etasje: 2 kvm

Garasje og bod

Bruksareal

Kjeller: 32 kvm

Sekundærrom

Kjeller: 32 kvm

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Det opplyses om at etasjehøyde i kjeller er ca 2 meter.

Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbart pga lav takhøyde

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

774 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på Ca. 774 kvm iht. matrikkelbrev fra kommunen.

Beliggenhet

Landlig beliggenhet med utsikt mot fjorden og sentrum. Nærhet til skog og mark samt kort veg til flott turterreng sommer som vinter.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager:

- Skjefte barnehage (1-5 år) ca. 25 min gangavstand (1,9 km)
- Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) ca. 26 min gangavstand (2 km)
- Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) ca. 4 min kjøretur (2,3 km)

Skoler:

- Steinkjer skole (1. - 7. klasse) ca. 5 min kjøretur (2,6 km)
- Lø skole (1. - 7. klasse) ca. 7 min kjøretur (4 km)
- Steinkjer Montessoriskole (1. - 10. klasse) ca. 9 min kjøretur (5 km)
- Steinkjer ungdomsskole (8. - 10. klasse) ca. 6 min kjøretur (3 km)
- Egge ungdomsskole (8. - 10. klasse) ca. 12 min kjøretur (5,9 km)
- Steinkjer Videregående skole ca. 6 min kjøretur (3 km)
- Mære landbruksskole ca. 15 min kjøretur (14,3 km)

Universitet:

- Nord universitet Steinkjer ca. 6 min kjøretur (2,7 km)
- Nord universitet Levanger ca. 42 min kjøretur (42 km)

Skolekrets

Steinkjer skolekrets

Offentlig kommunikasjon

Statens hus øst ca. 5 min kjøretur (2,5 km)

Linje: 455, 630, 640

Steinkjer stasjon ca. 5 min kjøretur (2,7 km)

Linje: F7, R70

Namsos lufthavn ca. 1 time og 13 min

Trondheim lufthavn Værnes ca. 1 time og 22 min

Bygningssakkyndig

Tommy Berg v/Norconsult

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Enebolig med grunnmur oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein, tilbygg har metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og dobbeltglass. På eiendommen står og et frittstående uthus/garasje, deler av denne bygningen ligger utenfor egen tomt, det er ikke kjent om det foreligger noen form for avtale på dette. Boligen har en del bruksslitasje på overflater.

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 19.08.2024 av Norconsult AS for teknisk beskrivelse av eiendommen.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Bad er modent for renovering
- Gammel kjeller, Det vil være noe fuktutslag fra grunnen
- Kjøpte brukt vedovn og monterte den selv
- Skjeve gulv i tilbygg samt 2. etasje. Vært stabilt siden jeg kjøpte
- Har hatt mus, kom inn kjellervindu
- Byttet sikringsskap, div nye ledninger, nye spotter i tak stue og kjøkken. Arbeidet er

utført av E-nor

- Tranafeltet er under utbygging
- Forsikringssak lekkasje kjøkken i 2015/Tilstandsrapport Norconsult 2016
- Uthus ligger delvis på annenmanns grunn

Innhold

1. Etasje:

- Vindfang
- Gang
- Trapperom
- Kjøkken
- Bad
- Stue
- Trapperom til kjeller

2. Etasje

- Gang
- 3 Soverom
- 3 Kott

Kjeller:

- Gang
- Vaskekjeller
- 3 Boder

Uthus/Garasje:

- Garasje
- Bod

Standard

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

Forhold som har fått TG2:

- Drenering:

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet.

Siden bygningen er

eldre, mangler denne grunnmursplast.

Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid

for en drenering anslås til å være ca 30 år.

Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn.

Undersøkelsen viser

indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur.

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt

belastning på dreneringen. Det registreres noe fall inn mot bolig fra sør.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak:

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas.

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det utføres

drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Utkast på nedløp må etableres der det mangler, eventuelt etablere rørsystem for avrenning i grunnen.

For videre omtale se "rom under terreng"

- Grunnmur og fundament

Registrert en del riss/sprekker i puss ved utsparinger i grunnmur, spesielt sprekkdannelser i overgang mot

tilbygg. Innvendige malingsavskallinger og saltutslag i pussede vegger, en del overflatesår er registrert.

Det registreres stor gjennomgående sprekk i grunnmur til tilbygg på stue. Denne er tettet på utsiden, men godt synlig på innsiden.

Anbefalte tiltak:

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

- Kryp kjeller under inngangsparti:

Det registreres lufteventiler i grunnmuren på tilbygget mot nord, dette kan tyde på at det er en kryp kjeller

under tilbygget. Det er ikke funnet adkomst til kryp kjelleren og den er derfor ikke kontrollert.

Det gjøres oppmerksom på at en kryp kjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader

oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak:

Adkomst til kryp kjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

- Kryp kjeller under tilbygg mot vest:

Det er små og få lufteventiler i kryp kjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god

luftsirkulasjon.

Anbefalte tiltak:

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann.

Eventuelt må det

utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Bedre lufting bør etableres.

- Rom under terreng:

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

grunnmur.

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Det registreres fukt og råteskader i en delingsvegg kledd med rupanel.

Bygg oppført på femtitallet er ikke oppført med fuktsperre mot grunnen, så fuktopptrekk fra grunnen er

ikke unormalt for denne typen bolig.

Anbefalte tiltak:

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

tiltak for å unngå fuktskader.

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god

utlufting.

- Balkong, terrasse, platting:

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

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

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav

på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Det registreres en del oppsprukkede terrassebord.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

- Vinduer og dører:

Vinduer og ytterdør er værslitte.

Enkelte vindu tar i karm/har treg åpne/lukke mekanisme og har behov for justering/smøring.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av ytterdør og vinduer fra byggeår må påregnes.

- Vinduer tilbygg stue 1. etasje:

Det registreres noe værslitasje.

Anbefalte tiltak:

Overflatebehandling må påregnes.

- Loft (konstruksjonsbygging):

Det er sannsynligvis ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet.

Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.

Anbefalte tiltak:

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres om det mangler.

- Renner og nedløp:

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

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

Anbefalte tiltak:

En kontroll av takrenner og nedløp anbefales utført når det regner for å være sikker på at det ikke er

lekkasjer.

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.

- Takteking

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

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

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak:

En nærmere inspeksjon av takteking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Fjerning av mose anbefales utført.

- Ildsted/Skorstein:

Siden mot kjøkkenet er dekket av tapet, så pipen er ikke synlig der.

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

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

Anbefalte tiltak:

Nærmere kontroll av pipe over tak anbefales utført når det er mulig.

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

- Kjøkken:

Kjøkkeninnredningen har skader.
Anbefalte tiltak overflater og innredning:
Skader på innredningen anbefales utbedret.

Avtrekk har begrenset funksjon.
Anbefalte tiltak avtrekk:
Avtrekkets funksjon må utbedres.

- Trapp til 2. etasje:
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.
Anbefalte tiltak:
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

- Avløpsrør:
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.
Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.
Anbefalte tiltak:
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte gjenstående eldre avløpsrør.
Lufting av kloakk over tak anbefales etablert.

- Vannledninger:
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Rørstrekk i kjeller er uisolerte og potensielt utsatt for frost.
Det registreres irr på rør og koblinger i kjeller.
Anbefalte tiltak:
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens.
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken

- Varmtvannsbereder:
Bereder er plassert i rom uten sluk.
Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.
Anbefalte tiltak:
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

- Våtrom:

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk:

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.

Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskifting.

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Klosettet er løst.

Det registreres bruksslitasje på innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr:

Klosettet bør festes bedre til gulv.

Noe vedlikehold må påregnes.

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon:

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Avtrekksvifte må repareres/skiftes.

Forhold som har fått TG3:

- Vinduer og dører i 2. etasje - mot vest:

Vinduene har punkterte glass.

Karmer er værslitte.

Vinduene lar seg ikke åpne.

Anbefalte tiltak:

Utskifting av vinduer må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

- Yttervegger hoveddel av boligen:

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

Det registreres stedvis råteskader i trekledning i områder rundt tilbygg mot sør.

Gammel kledning med til dels stor slitasje, malingsavskalling og oppsprekking.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak:

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

- Etasjeskille og gulv på grunn:

Det registreres målt totalavvik på over 30 mm på stue, noe som kategoriseres som store skjevheter.

Avviket er målt til 42mm. Det aller meste av dette er i tilbygget.

Anbefalte tiltak:

Ytterligere undersøkelser anbefales utført for å se om forholdet er stabilt eller om det er under utvikling.

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

Kostnadsoverslag knyttes til en eventuell oppretting av gulvet i 1. etasje, og ikke til en eventuell fullstendig

utbedring av grunnmur/grunnforhold da det er vanskelig å si noe om behovet for dette før man vet om

forholdet er stabilt eller ikke.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

- Kjellertrapp:

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Trappen mangler håndløper på veggen som er et krav i dagens forskrifter.

Anbefalte tiltak:

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

- Våtrom:

Fall til sluk fra dør og servantskap er ok, men det registreres motfall fra toalett til sluk, slik at eventuelt

lekkasjevann fra toalett vil samles opp i hjørnet ved toalettet i stedet for å ledes til sluk.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres misfargende fuger i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater:

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Fall fra toalett til sluk anbefales etablert.

Adkomst til sluk for eventuelt lekkasjevann må etableres.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 - 50 000

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

Biloppstillingsplass på egen eiendom samt enkel garasje.

Uthus/garasje står delvis utenfor tomten. Eier av naboeiendom opplyser om at det er ønskelig med en av disse løsningene:

- Kjøper av Tranaskogvegen 54 står for kartforretning/oppmåling av det arealet som benyttes som pr i dag er på min eiendom og kjøper arealet.
- eller
- Bruken endres og drivhus/garasje rives.

Diverse

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.

Uthus/garasje står delvis utenfor tomten. Eier av naboeiendom opplyser om at det er ønskelig med en av disse løsningene:

- Kjøper av Tranaskogvegen 54 står for kartforretning/oppmåling av det arealet som benyttes som pr i dag er på min eiendom og kjøper arealet.
- eller
- Bruken endres og drivhus/garasje rives.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med strøm og vedfyring.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 840 000

Kommunale avgifter

Kr 16 306

Kommunale avgifter år

2022

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter utgjør Kr. 22 789 pr. år Kommunale avgifter inkluderer vann og avløpsavgift, eiendomsskatt og renovasjonsavgift. Feiing og tilsyn av pipe kommer i tillegg på Ca. kr 700,- og faktureres direkte fra Brannvesenet Midt IKS.

Eiendomsskatt

Kr 4 732

Eiendomsskatt år

2022

Formuesverdi primær

Kr 482 943

Formuesverdi primær år

2020

Formuesverdi sekundær

Kr 1 738 594

Formuesverdi sekundær år

2020

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.

Vannavgift

Kr 953

Vannavgift år
2022

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 191, bruksnummer 12 i Steinkjer kommune. Gårdsnummer 191, bruksnummer 13 i Steinkjer kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

5006/191/12:

26.10.1951 - Dokumentnr: 2560 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:1702 Gnr:191 Bnr:7

01.01.2018 - Dokumentnr: 9715 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1702 Gnr:191 Bnr:12

01.01.2020 - Dokumentnr: 929114 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:5004 Gnr:191 Bnr:12

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest for garasje datert 23. november 1984. Det informeres om at garasje delvis ligger på annenmannstomt, kjøpers risiko og ansvar.

Det er ikke utstedt ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for selve oppføringen av boligen. Kjøpers risiko og ansvar.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.11.1984.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Gjeldende plan med bestemmelser er: Kommuneplanens arealdel / Kommunedelplan Sentrum. Det foregår fortsatt utbygging i Tranaskogen. Noe økt trafikk og støy/støv må kunne påregnes.

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.

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.

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 840 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

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

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

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

46 000,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 840 000,00))

65 140,- (Omkostninger totalt)

1 905 140,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 65 140

Betalingsbetingelser

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

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

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

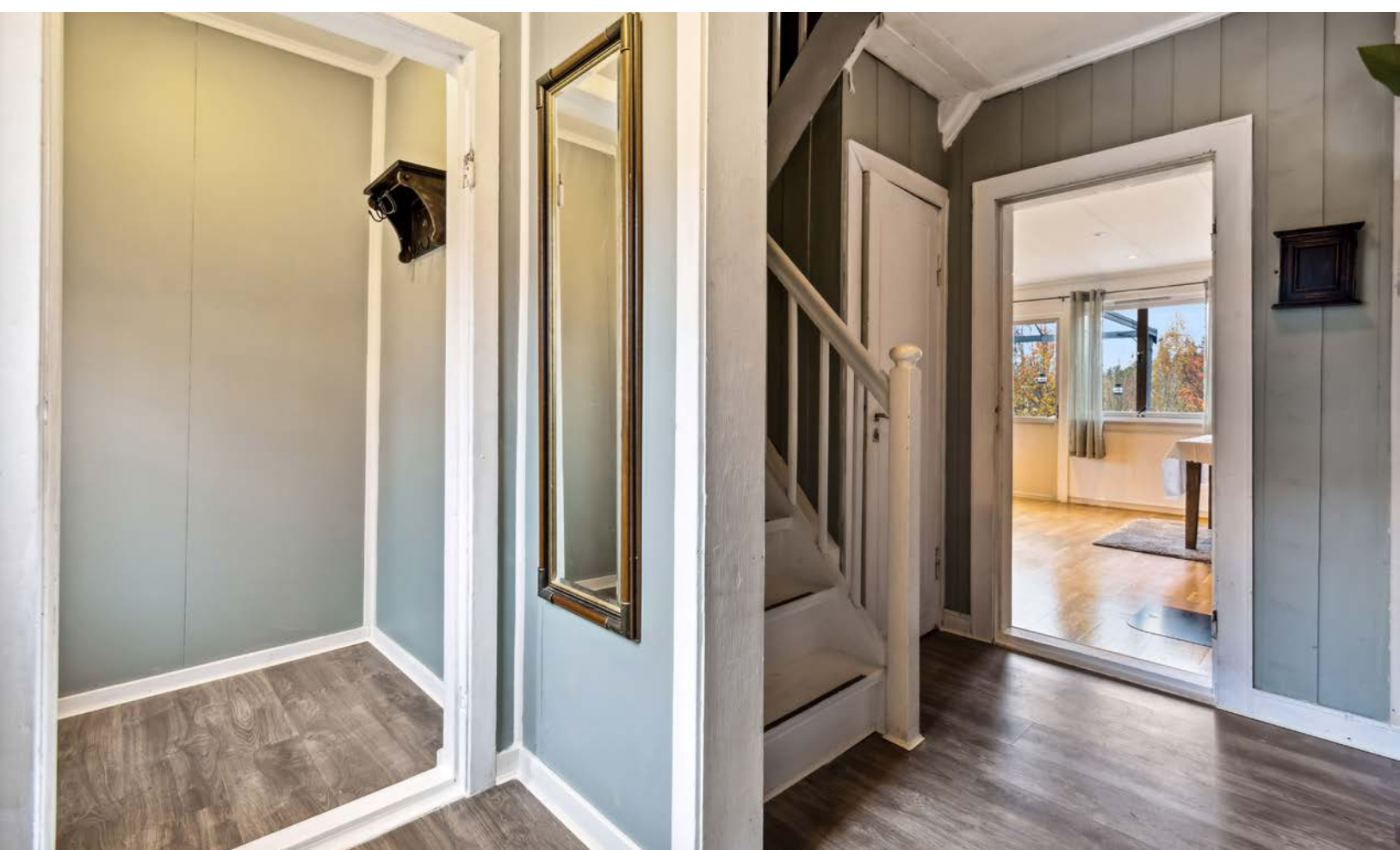
Oppdragsansvarlig

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

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

Salgsoppgavedato

21.05.2025





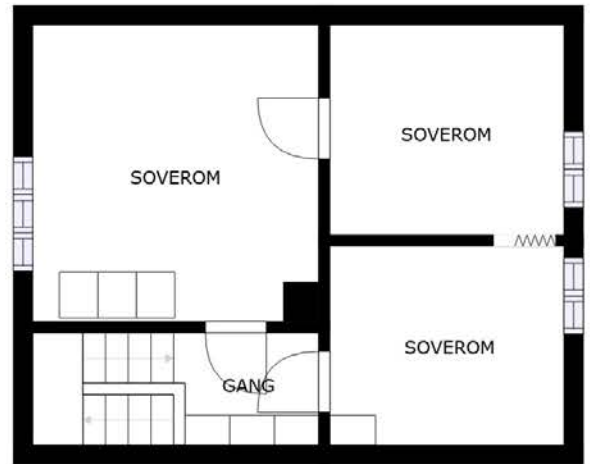




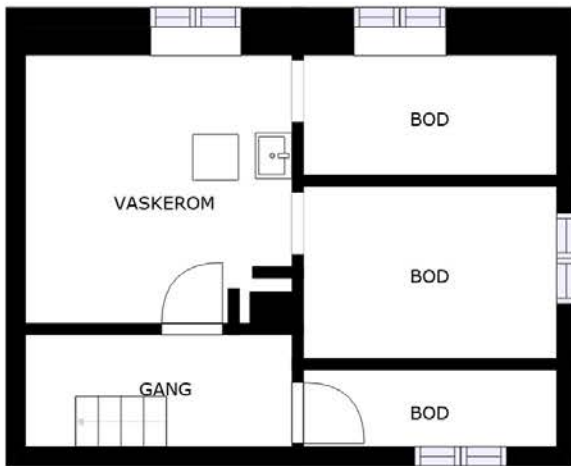








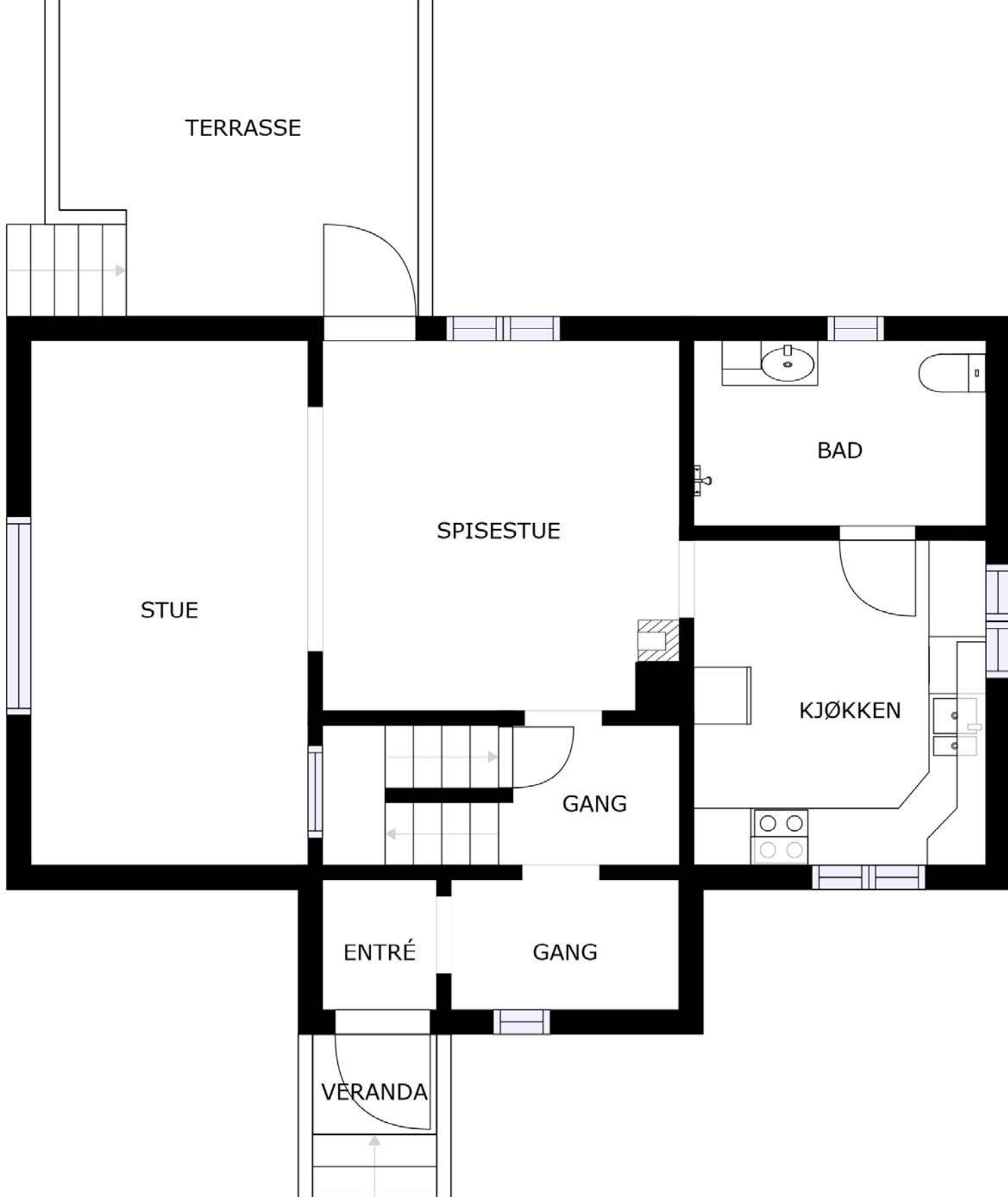
FLOOR 2

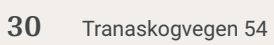


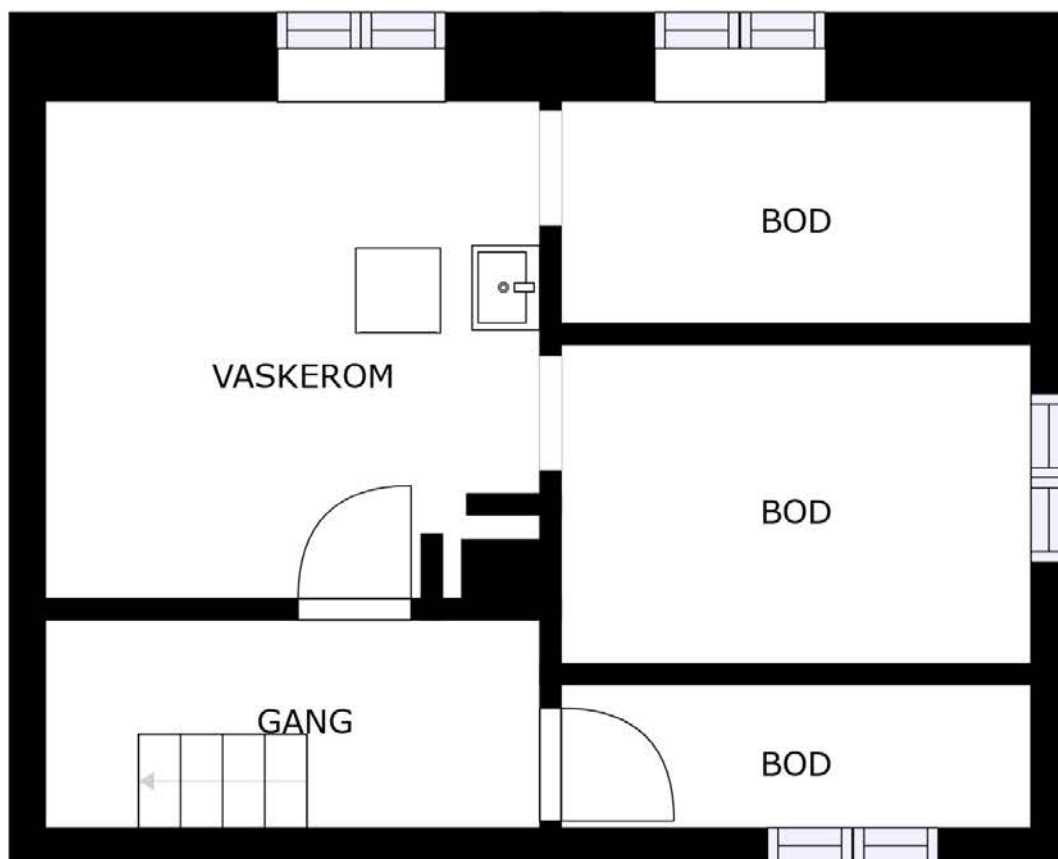
BASEMENT



FLOOR 1







Vedlegg

Tranaskogvegen 54 7716 STEINKJER

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1955

BRA: 142 m²

BRA-i: 142 m²



Samlet vurdering

TG-0

0

TG-1

5

TG-2

22

TG-3

5

TG-IU

0



GNR: 191 BNR: 12

Tommy Berg
Norconsult Norge AS

tommy.berg@norconsult.com
41301188

Tranaskogvegen 54
7716 Steinkjer

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/21782>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Vinduer og dører: Vinduer i 2. etasje - mot vest.

Oppsummering

Vinduene har punkterte glass.

Karmer er værslitte.

Vinduene lar seg ikke åpne.

Anbefalte tiltak

Utskifting av vinduer må påregnes.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Yttervegger: Hoveddel av boligen

Oppsummering

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

Det registreres stedvis råteskader i trekledning i områder rundt tilbygg mot sør.

Gammel kledning med til dels stor slitasje, malingsavskalling og oppsprekking.

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det registreres målt totalavvik på over 30 mm på stue, noe som kategoriseres som store skjevheter. Avviket er målt til 42mm. Det aller meste av dette er i tilbygget.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser anbefales utført for å se om forholdet er stabilt eller om det er under utvikling.

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

Kostnadsoverslag knyttes til en eventuell oppretting av gulvet i 1. etasje, og ikke til en eventuell fullstendig utbedring av grunnmur/grunnforhold da det er vanskelig å si noe om behovet for dette før man vet om forholdet er stabilt eller ikke.

Utbedringskostnader: 50 000 - 150 000

Trapp: Kjellertrapp

Oppsummering

Det er ikke etablert rekkverk i trappen.

Trappen mangler håndløper på veggen som er et krav i dagens forskrifter.

Anbefalte tiltak

Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall til sluk fra dør og servantskap er ok, men det registreres motfall fra toalett til sluk, slik at eventuelt lekkasjevann fra toalett vil samles opp i hjørnet ved toalettet i stedet for å ledes til sluk.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres misfargende fuger i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Fall fra toalett til sluk anbefales etablert.

Adkomst til sluk for eventuelt lekkasjevann må etableres.

Utbedringskostnader overflater: 10 000 – 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast.

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

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

Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det registreres noe fall inn mot bolig fra sør.

Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.

Anbefalte tiltak

Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufing ivaretas.

Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terreng for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Utkast på nedløp må etableres der det mangler, eventuelt etablere rørsystem for avrenning i grunnen.

For videre omtale se "rom under terreng".

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Registrert en del riss/sprekker i puss ved utsparinger i grunnmur, spesielt sprekkdannelser i overgang mot tilbygg. Innvendige malingsavskallinger og saltutslag i pussede vegger, en del overflatesår er registrert.

Det registreres stor gjennomgående sprekk i grunnmur til tilbygg på stue. Denne er tettet på utsiden, men godt synlig på innsiden.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.

Krypkjeller: Under inngangsparti

Oppsummering

Det registreres lufteventiler i grunnmuren på tilbygget mot nord, dette kan tyde på at det er en krypkjeller under tilbygget. Det er ikke funnet adkomst til krypkjelleren og den er derfor ikke kontrollert.

Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.

Anbefalte tiltak

Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.

Krypkjeller: Under tilbygg mot vest

Oppsummering

Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.

Anbefalte tiltak

Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Bedre lufting bør etableres,

Rom under terreng

Oppsummering

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

Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt.

Det registreres fukt og råteskader i en delingsvegg kledd med rupanel.

Bygg oppført på femtallet er ikke oppført med fuktsperre mot grunnen, så fuktopptrekk fra grunnen er ikke unormalt for denne typen bolig.

Anbefalte tiltak

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

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufting.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres skjevheter i konstruksjonen.

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

Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.

Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.

Det registreres en del oppsprukkede terrassebord.

Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Vinduer og ytterdør er værslitte.

Enkelte vindu tar i karm/har treg åpne/lukke mekanisme og har behov for justering/smøring.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandlinger må påregnes.

Justeringer/smøring anbefales.

Utskifting av ytterdør og vinduer fra byggeår må påregnes.

Vinduer og dører: Vinduer tilbygg stue 1. etasje

Oppsummering

Det registreres noe værslitasje.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

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

Anbefalte tiltak

Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.

Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres om det mangler.

Renner og nedløp

Oppsummering

Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.

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

Anbefalte tiltak

En kontroll av takrenner og nedløp anbefales utført når det regner for å være sikker på at det ikke er lekkasjer.

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Takkonstruksjon

Oppsummering

Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.

Det registreres svai/nedbøy i takflaten.

Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.

For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.

Anbefalte tiltak

Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.

Taktekking

Oppsummering

Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå.

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

Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.

Anbefalte tiltak

En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig.

Fjerning av mose anbefales utført.

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Siden mot kjøkkenet er dekket av tapet, så pipen er ikke synlig der.

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

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

Anbefalte tiltak

Nærmere kontroll av pipe over tak anbefales utført når det er mulig.

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Kjøkkeninnredningen har skader.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Skader på innredningen anbefales utbedret.

Oppsummering av avtrekk

Avtrekk har begrenset funksjon.

Anbefalte tiltak avtrekk

Avtrekkets funksjon må utbedres.

Trapp: Trapp til 2. etasje

Oppsummering

Rekkverk måles til en høyde under 90cm.

Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.

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

Anbefalte tiltak

Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

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

Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte gjenstående eldre avløpsrør.

Lufting av kloakk over tak anbefales etablert.

Vannledninger

Oppsummering

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

Rørstrekk i kjeller er uisolerte og potensielt utsatt for frost.

Det registreres irr på rør og koblinger i kjeller.

Anbefalte tiltak

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

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

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i rom uten sluk.

Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.

Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

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

Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.

Våtrom

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran.

Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg).

Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet.

Rørgjennomføringer er kun tett med fugemasse / silikon.

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

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes.

Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning.

Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.

Oppsummering av sanitærutstyr

Klosettet er løst.

Det registreres bruksslitasje på innredningen.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Klosettet bør festes bedre til gulv.

Noe vedlikehold må påregnes.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen.

Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Avtrekksvifte må repareres/skiftes.

Lovlighet

Vær oppmerksom på!

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

Det mangler røykvarsler i 2. etasje

Det er skader på brannslukkeapparat eller apparat er eldre enn 10 år

Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
19.8.2024

Rapportdato
19.8.2024

Hjemmelshavere

Navn: **Amnat Lee Skatland**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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



Om bygningssakkyndig:

Takstfullmektig

Egne premisser:

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse: **Tranaskogvegen 54, 7716 Steinkjer**
Kommunenr: **5006** Gårdsnr: **191** Bruksnr: **12** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: Leilighetsnr:
Byggeår: **1955** - Hentet fra tidligere tilstandsrapport på samme bygg.
Boligtype: **Enebolig**

Generell beskrivelse av boligen:

På eiendommen ligger en enebolig i 1,5 etasje pluss kjeller. Hovedinngang i 1. etasje mot sør, utgang til veranda fra stue i 1. etasje.

Grunnmur oppført i betong. Veggkonstruksjonen er oppført i tre og kledd med stående panel. Taket har saltaksform tekket med betongstein, tilbygg har metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vindu med 2-lags isolerglass og dobbeltglass.

På eiendommen står og et frittstående uthus/garasje, deler av denne bygningen ligger utenfor egen tomt, det er ikke kjent om det foreligger noen form for avtale på dette.

Boligen har en del bruksslitasje på overflater.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2007	Tilbygg mot vest. Opplyst i tidligere tilstandsrapport samme bygg.	Nei
2017	Byttet ut store deler av el-anlegget - opplyst av eier. Dokumentasjon på boligmappe.no Ny himling på stue - opplyst av eier.	Ja
2018	Byttet kjøkkeninnredning. Ny innredning ble kjøpt brukt, så alder på denne er ukjent.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	142	142	0	0	12
Uthus/garasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	174	142	32	0	12

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	35	35	0	0	0
1. etasje	65	65	0	0	12
2. etasje	42	42	0	0	0
Totalt m²	142	142	0	0	12

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	35	0	35		Gang, vaskekjeller og 3 boder.
1. etasje	65	65	0	Vindfang, gang, trapperom, kjøkken, bad, stue og trapperom til kjeller.	
2. etasje	42	40	2	Gang og 3 soverom.	3 kott.
Totalt m²	142	105	37		

Bygning: Uthus/garasje

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	32	0	32	0	0
Totalt m²	32	0	32	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	32	0	32		Garasje og bod.
Totalt m²	32	0	32		

Kommentar til arealberegning

Det opplyses om at etasjehøyde i kjeller er ca 2 meter.

Deler av arealet i 2. etasje er ikke målbart pga lav takhøyde.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Ja
Oppsummering av drenering	TG-2
Grunnmursplast, som bidrar til å beskytte mot fukt, ble først vanlig brukt på 1970-tallet. Siden bygningen er eldre, mangler denne grunnmursplast. Dreneringen/fuktsikring har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer. Normal brukstid for en drenering anslås til å være ca 30 år. Det er foretatt kontroll med fuktindikator mot tilgjengelige murflater/ gulv på grunn. Undersøkelsen viser indikasjoner på fukt i kjellergulv og nedre del av grunnmur. Terreng rundt boligen er flatt. Det er risiko for vannansamlinger inn mot bygningen med påfølgende økt belastning på dreneringen. Det registreres noe fall inn mot bolig fra sør. Taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kjeller bør holdes under observasjon. Lagring av varer bør unngås og god utlufting ivaretas. Terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Utkast på nedløp må etableres der det mangler, eventuelt etablere rørsystem for avrenning i grunnen. For videre omtale se "rom under terreng".	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Grunnmur på opprinnelig bygg har kjeller.	
Det er krypkjeller under tilbygg.	
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja
Oppsummering av grunnmur og fundament TG-2	
Registrert en del riss/sprekker i puss ved utsparinger i grunnmur, spesielt sprekkdannelser i overgang mot tilbygg. Innvendige malingsavskallinger og saltutslag i pussede vegger, en del overflatesår er registrert. Det registreres stor gjennomgående sprekk i grunnmur til tilbygg på stue. Denne er tettet på utsiden, men godt synlig på innsiden.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å foreta en gjenpussing av sprekker i grunnmur, slik at forholdet kan observeres over tid, med tanke på om dette er under utvikling eller er stabilt.	

6.3 Krypkjeller: Under inngangsparti

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig
Oppsummering av krypkjeller TG-2	
Det registreres lufteventiler i grunnmuren på tilbygget mot nord, dette kan tyde på at det er en krypkjeller under tilbygget. Det er ikke funnet adkomst til krypkjelleren og den er derfor ikke kontrollert. Det gjøres oppmerksom på at en krypkjeller er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår, og en inspeksjon er viktig for stadfesting av tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst til krypkjelleren bør etableres slik at kontroll kan foretas.	

6.4 Krypkjeller: Under tilbygg mot vest

Beskrivelse	
Det er en krypkjeller under deler av huset. Det er adkomst til krypkjeller via åpningsvindu i trappenedgang.	
Er det manglende eller ufullstendig fuktsikring på bakken i krypkjeller?	Nei

Er det synlig fukt eller vann i kryprommet?	Nei
Er det synlig sopp/råteskader?	Nei
Er det tegn på skader/svikt eller deformasjon i gulvkonstruksjonen?	Nei
Er det symptom på utilstrekkelig lufting av krypkjelleren?	Ja
Resultat av fuktmåling i treverk eller luftfuktighet i kryprommet Det måles en vektprosent fukt på 17.7 i trevirke i krypkjelleren. Fukt oppgis i vektprosent i treverk. Hvor mye fukt tåler en kjeller/materialene? Tørt: Fukttinnhold under 12%. Akseptabelt fukttinnhold: 12-15 vektprosent i treverk. Fare for rust i armering. Fuktig: 16-19 vektprosent. Fare for mugg, stripet borebille Meget fuktig: 20-27 vektprosent. Fare for råte, mugg, stripet borebille, råtebille Vått: Over 27 vektprosent. Fare for all sopp og skadedyr, kondensering. Målingen viser et fukttinnhold opp i mot faren for en skadeutvikling i form av sopp-/råteskader.	
Oppsummering av krypkjeller	TG-2
Det er små og få lufteventiler i krypkjelleren og det er ikke etablert noen lufting over tak for god luftsirkulasjon.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utvendig terreng må ha fall fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Bedre lufting bør etableres,	

6.5 Rom under terreng

Type rom under terreng	Grovkjeller
Kjelleren er en grovkjeller med støpte overflater.	
Er det synlige skader eller påvist fukt?	Ja
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur. Ved bruk av fuktindikator mot fritt eksponerte murflater indikeres fukt. Det registreres fukt og råteskader i en delingsvegg kledd med rupanel. Bygg oppført på femtitalet er ikke oppført med fuktsperre mot grunnen, så fuktopptrekk fra grunnen er ikke unormalt for denne typen bolig.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Det anbefales at alt treverk i kjeller fjernes og at kjelleren har mest mulig åpne murkonstruksjoner med god utlufing.

6.6 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Benevnelsen "Balkong" benyttes også for veranda og altan.	
Det er etablert en balkong i impregnert trevirke.	
Balkongen er opphengt på husveggen og opplagret på frontdrager, fundamentert på nedgravde kreosotstolper.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er oppført etter byggeår, men det er ukjent når.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Det registreres skjevheter i konstruksjonen.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Rekkverket tilfredsstiller krav til høyde på oppføringstidspunktet, men er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Ingen tiltak er påkrevd.	
Det registreres noe grønske og/eller svertesopp på terrassebord.	
Det registreres en del oppsprukne terrassebord.	
Konstruksjonen har symptom på skader som tilsier behov for tiltak.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med med doble rammer i kjeller.	
1 stk vindu med koblede glass 1. etasje.	
Vinduer med 2-lags glass stemplet 1995.	
Balkongdør med 2-lags glass.	
Fabrikk malt ytterdør med integrert 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
En del vinduer og balkongdør ble skiftet i 1995.	
Ytterdør er skiftet i senere år.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Vinduer og ytterdør er værslitte.	
Enkelte vindu tar i karm/har treg åpne/lukke mekanisme og har behov for justering/smøring.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandlinger må påregnes.	
Justeringer/smøring anbefales.	
Utskifting av ytterdør og vinduer fra byggeår må påregnes.	

6.8 Vinduer og dører: Vinduer tilbygg stue 1. etasje

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Vinduene er fra 2007.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Det registreres noe værslitasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Overflatebehandling må påregnes.	

6.9 Vinduer og dører: Vinduer i 2. etasje - mot vest.

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Vinduene ble skiftet i 1995.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-3
Vinduene har punkterte glass.	
Karmmer er værslitte.	
Vinduene lar seg ikke åpne.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskifting av vinduer må påregnes.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.10 Yttervegger: Hoveddel av boligen

Type fasade	Stående kledning
-------------	------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Det er ukjent om det er gjennomført utbedringer siden opprinnelig byggeår.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
TG-3	
Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå med tilfeldige stikktakninger med kniv for kontroll av råteskader.	
Det registreres stedvis råteskader i trekledning i områder rundt tilbygg mot sør.	
Gammel kledning med til dels stor slitasje, malingsavskalling og oppsprekking.	
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	
Utbedringskostnader	50 000 - 150 000

6.11 Yttervegger: Tilbygg mot vest

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Kledningen er fra oppføring av tilbygget.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	
TG-1	

6.12 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Innredet loft (lukket konstruksjon)
Lukket saltak konstruksjon uten mulighet for inspeksjon på opprinnelig del av bolig.	
Med bakgrunn i byggeår og konstruksjonemetode antas det at takkonstruksjon er et sperretak opplagt på boligens yttervegger og sammenbundet med hanebjelker.	
Loftskonstruksjonene på tilbygget er og lukket. Det er trolig en varmtakskonstruksjon med sperretak.	
Er loftet innredet etter byggeår?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Ja
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
TG-2	
Det er sannsynligvis ingen form for dampsperre (plastfolie) i himlinger mellom varmt rom og kaldtloftet. Dette var ikke vanlig på oppføringstidspunktet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Adkomst for inspeksjon av loft/takkonstruksjon må etableres.	
Plast/diffusjonssperre i etasjeskille må etableres om det mangler.	

6.13 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Takrenner er antatt skiftet i 1990 ifm bytte av taktekkingen.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
TG-2	
Det registreres stedvis korrosjon/rust, i takrenner/kroker.	
Det var oppholdsvær på befaringen, så eventuelle lekkasjer vil ikke være oppdaget.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

En kontroll av takrenner og nedløp anbefales utført når det regner for å være sikker på at det ikke er lekkasjer.

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

6.14 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak, Pulttak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Ja
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Ja
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-2
Det var ikke reist noen stige slik at takkonstruksjonen er inspisert fra bakken.	
Det registreres svai/nedbøy i takflaten.	
Utvendig inspeksjon har begrensninger i forhold til vurdering av lufting.	
For eldre typer takkonstruksjoner er det ikke uvanlig at lufting av konstruksjonen mangler eller er begrenset. Dette behøver ikke nødvendigvis å bety at det er et problem pr. d.d. For å undersøke dette nærmere må det foretas kontroll av takkonstruksjonen også ved kald årstid/ vinter, da dette vil gi et bedre grunnlag for å avdekke forhold som tyder på om det er utilstrekkelig ventilert.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ytterligere undersøkelser av takkonstruksjonen anbefales med bakgrunn i påviste skjevheter.	

6.15 Taktekking

Type tekking	Takstein, Metallplater
Opprinnelig bolig har taksteinstekking. Tilbygget har tekking av metallplater.	
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Taktekkingen på opprinnelig bolig er i tidligere takstrappert opplyst skiftet i 1990.	
Taktekkingen på tilbygget er fra 2007.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av taktekking	TG-2
Det er utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå. Det registreres mose på taket som anbefales fjernet som et vedlikeholdstiltak. Takstein med underlagspapp og lekter har passert 30 år og tettheten i tiden som kommer er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En nærmere inspeksjon av taktekking og beslag anbefales utført når det er mulig. Fjerning av mose anbefales utført.	

6.16 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
Oppsummering av utstyr på tak	TG-1
Tak som har helling (uansett hellingsgrad), skal ha fastmontert stige forbi pipa. Takstigen skal være festet i bærende konstruksjon (takstoler). Takstiger av tre, eller takstiger som er festet med bøyler over mønet eller i kjetting rundt pipe er ikke godkjent. Godkjent stige er etablert. Det er etablert taktekking med ru overflate og takvinkelen er under 27 grader. Det er derfor ikke krav til snøfanger.	

6.17 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Kjellergulv er støpte. Etasjeskillere er trebjelkelag.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-3
Det registreres målt totalavvik på over 30 mm på stue, noe som kategoriseres som store skjevheter. Avviket er målt til 42mm. Det aller meste av dette er i tilbygget.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ytterligere undersøkelser anbefales utført for å se om forholdet er stabilt eller om det er under utvikling.

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

Kostnadsoverslag knyttes til en eventuell oppretting av gulvet i 1. etasje, og ikke til en eventuell fullstendig utbedring av grunnmur/grunnforhold da det er vanskelig å si noe om behovet for dette før man vet om forholdet er stabilt eller ikke.

Utbedringskostnader**50 000 - 150 000**

6.18 Ildsted/Skorstein

Type pipe

Tegl

Er det montert ildsted?

Ja

Type ildsted

Vedovn

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd?

Ja

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?

Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:

Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?

Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?

Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein**TG-2**

Siden mot kjøkkenet er dekket av tapet, så pipen er ikke synlig der.

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

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Nærmere kontroll av pipe over tak anbefales utført når det er mulig.

Det henvises forøvrig til rapport fra brann/feiervesen.

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 4 sider (3 sider om pipa har en ventilasjonskanal).

6.19 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Kjøkkeninnredningen har skader.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Skader på innredningen anbefales utbedret.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Ja
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Avtrekk har begrenset funksjon.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Avtrekkets funksjon må utbedres.	

6.20 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Det er kun forevist fasadetegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Manglende røykvarsler
Det mangler røykvarsler i 2. etasje	
Er det skader på brannslukkeapparat eller er det over 10 år?	Ja
Brannslukkingsapparat er eldre enn 10 år.	

6.21 Trapp: Kjellertrapp

Beskrivelse
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Er det manglende rekkverk?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av trapp	TG-3
Det er ikke etablert rekkverk i trappen.	
Trappen mangler håndløper på veggen som er et krav i dagens forskrifter.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Etablering av rekkverk anbefales for bedre sikkerhet.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	
Utbedringskostnader	Under 10 000

6.22 Trapp: Trapp til 2. etasje

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Ja
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Ja
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Rekkverk måles til en høyde under 90cm.	
Åpninger i rekkverket er over 10 cm. Dette utgjør en risiko for små barn og dyr.	
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å redusere avstanden mellom rekkverksspiler slik at åpningen ikke overstiger 10cm.	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.23 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige avløpsrør er av plast og støpejern.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det meste av avløpsrør i kjelleren er skiftet i nyere tid, men årstall er ukjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ja
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Stakeluke påvist i kjeller. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.	
Deler av avløpsanlegg er fra byggeåret, og nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.	
Kloakk er ikke luftet over tak. Lufting med vakumventil.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte gjenstående eldre avløpsrør.	
Lufting av kloakk over tak anbefales etablert.	

6.24 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er utført arbeider på anlegget etter byggeår, men arbeidets omfang og når det ble utført er ukjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Vannrør har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Rørstrekk i kjeller er uisolerte og potensielt utsatt for frost. Det registreres irr på rør og koblinger i kjeller.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost og kondens. Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.25 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det meste av det elektriske anlegget ble oppgradert i 2018.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-1
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.	

6.26 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Kjellerbod	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1998	
Størrelse	
198 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Ja
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-2
Bereder er plassert i rom uten sluk.	
Det er ikke etablert rør fra trykkventilen på berederen til avløp.	
Berederen er over 20 år har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	
Vannstoppeventil på bereder anbefales etablert.	

6.27 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Naturlig ventilasjon med klaffventiler på yttervegg.	
Naturlig ventilering med spalteventiler i vindu.	
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Rommet er oppgradert, men det er ukjent når.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-3

Fall til sluk fra dør og servantskap er ok, men det registreres motfall fra toalett til sluk, slik at eventuelt lekkasjevann fra toalett vil samles opp i hjørnet ved toalettet i stedet for å ledes til sluk.

Gulvskinne for dusjhjørne danner en sperre mot sluk og denne er høyere enn tettesjiktet ved døråpning.

Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg.

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).

Det registreres misfargende fuger i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Fall fra toalett til sluk anbefales etablert.

Adkomst til sluk for eventuelt lekkasjevann må etableres.

Utbedringskostnader overflater

10 000 - 50 000

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Ja
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Sluket er dårlig rengjort og det er ikke mulig å kontrollere klemring eller bruk av membran. Sluket er et eldre støpejernsluk uten klemring for god tetting av tettesjikt (membran/belegg). Rørføringer gjennom gulv har ikke synlig membran / mansjetter over gulvet. Rørgjennomføringer er kun tettet med fugemasse / silikon. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner. Lokal utbedring må vurderes. Med bakgrunn i alder og slitasje står våtrommet foran en utbedring/utskiftning. Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er etablert servantskap, klosett og et dusjhjørne.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Klosettet er løst. Det registreres bruksslitasje på innredningen.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Klosettet bør festes bedre til gulv. Noe vedlikehold må påregnes.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det registreres ikke sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og funksjonaliteten blir pga dette redusert.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Avtrekksvifte må repareres/skiftes.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende kjøkken. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det er ikke framlagt noen dokumentasjon.	

6.29 Støttemur

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

6.30 Toalettrom

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

6.31 Vannbåren varme

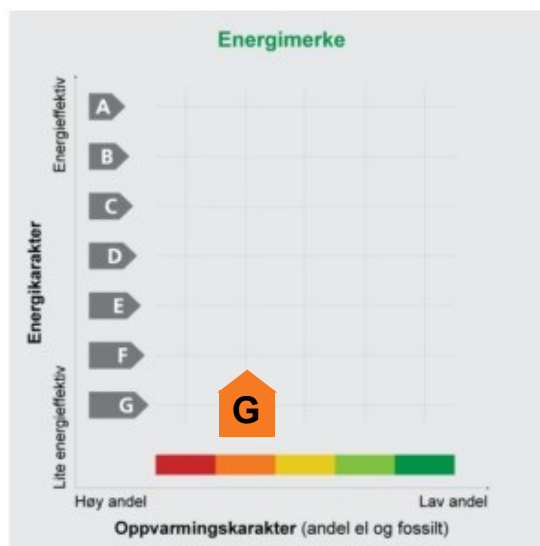
Tilgjengelighet	Ikke relevant
-----------------	---------------

6.32 Varmesentral

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

Adresse	Tranaskogvegen 54
Postnr	7716
Sted	STEINKJER
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	191
Bnr.	12
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	184984717
Bolignr.	H0101
Merkenr.	38ef5e1c-07f0-467d-b4c4-3ecc50da11be
Dato.	20 Oct 2022

Innmeldt av *****



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

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

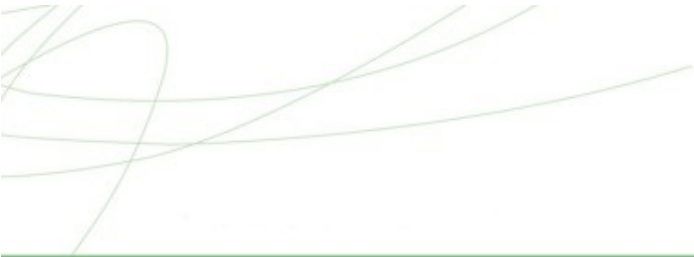
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

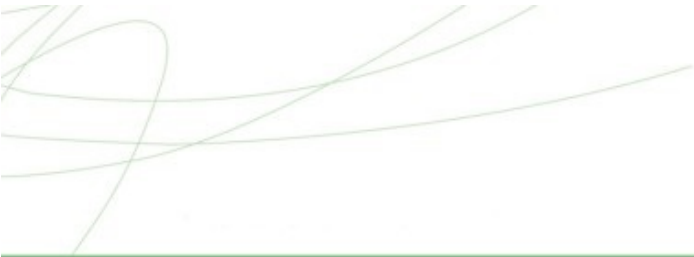
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Skifte til sparepærer på utebelysning
- Montere automatikk på utebelysning

- Redusér innnetemperaturen
- Spar strøm på kjøkkenet

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 byggskaader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

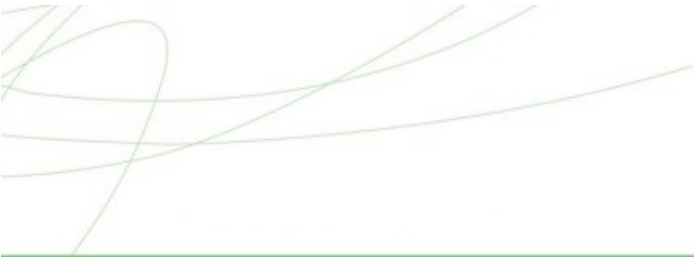
Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggear:	1955
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	140
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Naturlig ventilasjon



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Tranaskogvegen 54
Postnr/Sted: 7716 STEINKJER
Bolignr: H0101
Dato: 20.10.2022 11:21:23
Energimerkenr: 38ef5e1c-07f0-467d-b4c4-3ecc50da11be
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 191
Bruksnr: 12
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 184984717

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarende 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 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: 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.

Brukertiltak

Tiltak 5: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: Vask med fulle maskiner

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

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: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 21: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	<u>Altiv</u>	Oppdragsnr.	
Adresse	<u>TRANASKOGVEGEN 54</u>		
Postnr.	<u>7716</u>	Sted	<u>STEINKJER</u>
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja			
Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja			
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja			
Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig			
Når kjøpte du boligen?	<u>2017</u>	Hvor lenge har du bodd i boligen?	<u> </u> År <u> </u> Mnd
Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja			
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		<u>TRYG</u>	Polise/avtalenr.
Selger 1 Fornavn		<u>AMNAT</u>	Etternavn
		<u>LEE SKATLAND</u>	
Selger 2 Fornavn			Etternavn

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Bad er modent for renovering
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:
Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
Beskrivelse
- 2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 2.5 Er forholdet byggemeldt? ☐ Nei ☐ Ja
3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lgnende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppgave):

1

- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Dette er en gammel kjeller, det vil være noe fukt oppslag fra grunnen
6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Kjøpte brukt vedovn, og monterte selv.
7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Skjeve gulv i tilbygg samt 2. etasje. Vært stabilt siden jeg kjøpte
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Har hatt mus, kom inn kjeller vindu
9. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Hvis nei, gå videre til punkt 12.
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Byttsikringskap, div nye ledninger, nye spoter i tak stue og kjøkken
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.
 Beskrivelse E-NOR
- 11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse E-NOR
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse TRANAFELTET ER UNDER UTBYGGING

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjør oppdrag):

2

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Forsikringsak lekkasje kjøkken i 2015 / Tilstandsrapport Notant 2016
22. 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)? Hvis ja, redegjør:
☒ Nei ☒ Ja Beskrivelse Uthus ligger delvis på annenmanns grunn

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgger i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

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

Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).



Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. 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 linje i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.



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



Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato

19/8-2024

Sted

Stavanger

Signatur selger 1:

* Amund Lee Skotland

Signatur selger 2:

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4

For matrikkelenhhet:

Kommune:	5006 - STEINKJER	Utskriftsdato / klokkeslett:	11.10.2022 kl. 15:11
Gårdsnummer:	191	Produsert av:	Liv Wekre Kvistad
Bruksnummer:	12		

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Grunneiendom
Bruksnavn:	MYRHOLT
Etableringsdato:	26.10.1951
Skyld:	0,01
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 191 / 12	573,1 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold			
Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn
Hjemmelshaver		280873	SKATLAND AMNAT LEE
			Bruksenhet
			Adresse
			TRANASKOGVEGEN 54
			7716 STEINKJER
			Andel
			1 / 1

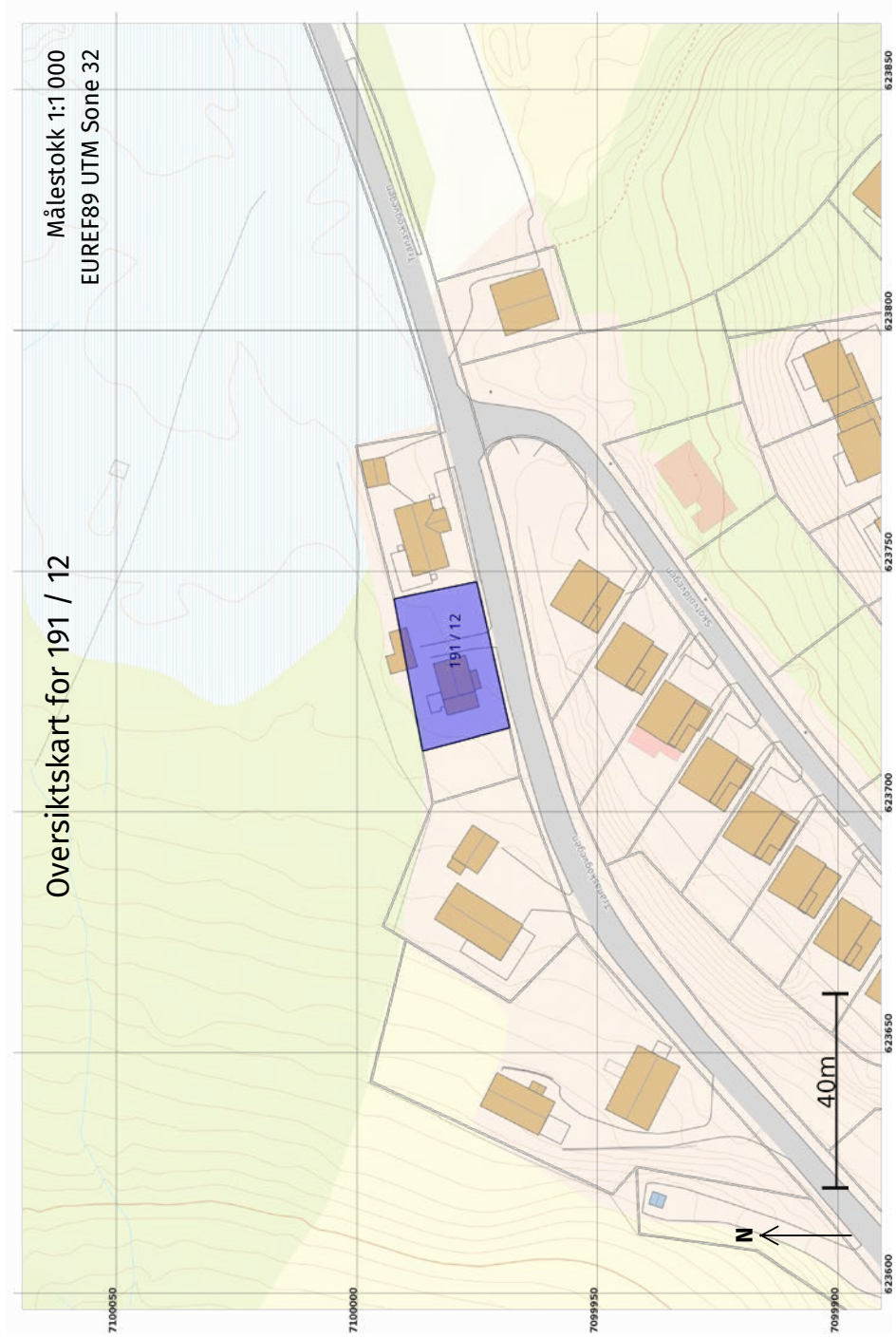
Oversikt over teiger

Løpnr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	7099981	623728		573,1 m2	

Forretninger der matrikelenheden er involvert

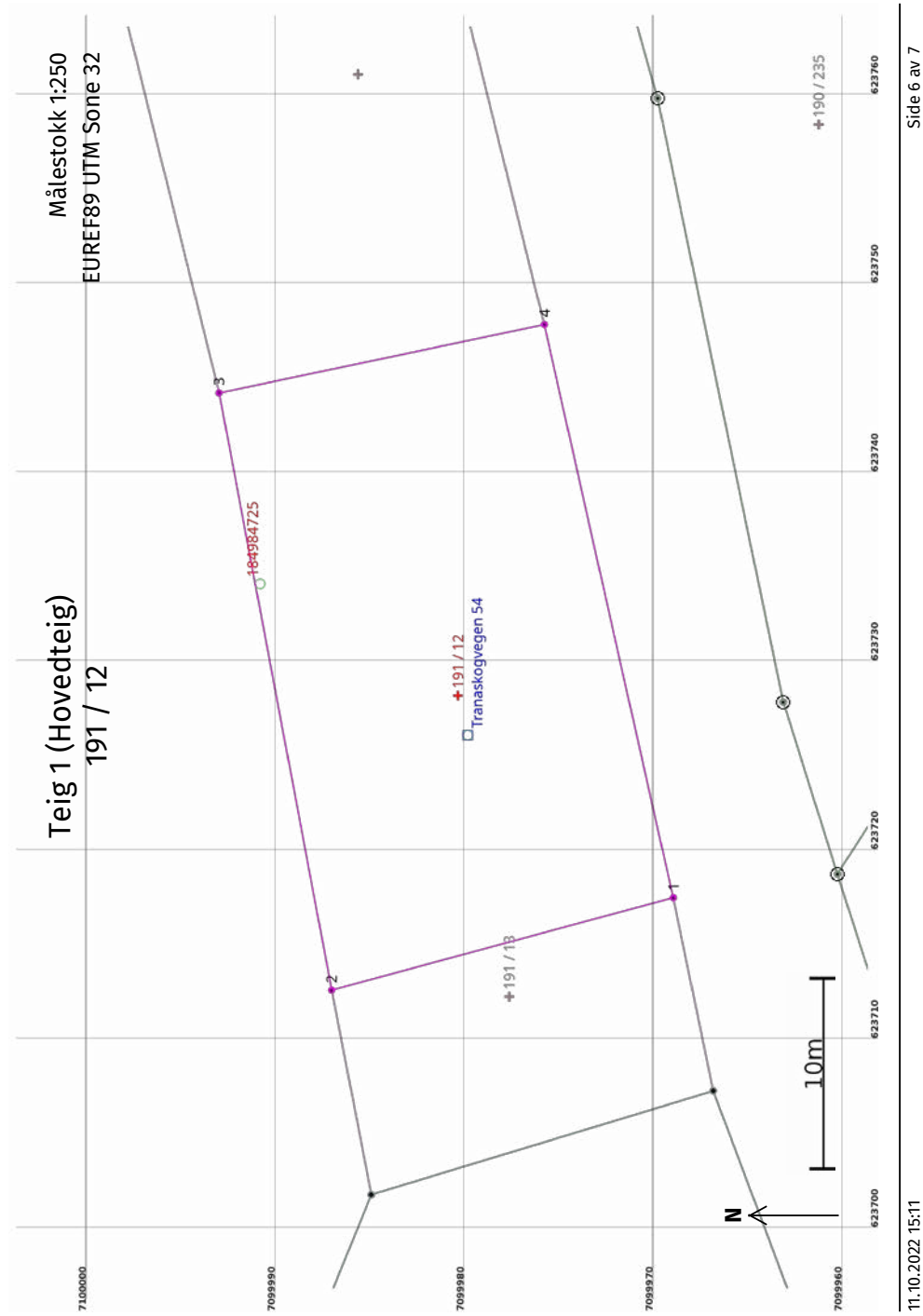
Forretning	Forretningstype	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Årsak til feilretting	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)				Signatur
		Annen referanse				Date
Omnummerering v/ kommuneendring		01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd
Omnummerering			Omnummerert til:	5006 - 191/12		
			Omnummerert fra:	5004 - 191/12		
Omnummerering v/ kommuneendring		01.01.2018	Tinglyst		02.01.2018	smatmynd_nnriap645
Omnummerering						01.01.2018
			Omnummerert til:	5004 - 191/12		
			Omnummerert fra:	1702 - 191/12		
						_3

Bygningsnr:	184 984 725	Bebyggd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
Løpnr:		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	15	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
	Nord: 7099991 Øst: 623734	Bruksareal totalt:	15	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype:	Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe:		Bruttoareal totalt:	0			
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Alternativt areal:	0			
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:						
Etasjer						
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA totalt	Alt. areal
H01	0	0	15	15	0	Alt. areal 2
Bruksenheter						
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad
		Unummerert bruksenheter	0	0	0	WC
						0
						0
						191/12



11.10.2022 15:11

Side 5 av 7



Areal og koordinater									
Arealmerknad:									
Areal: 573,1		Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32							
Representasjonspunkt:		Koordinatsystem:		Nord: 7099981		Øst: 623728			
Grensepunkt / Grenselinje				Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Grensepunkttype / Lengde (m) Linjeinformasjon		Målemetode		Nøyaktighet (SD i cm)		Radius
1	7099969,14	623717,41	Ukjent		82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm		200		200
2	7099987,21	623712,52	18,72 Ukjent		82 Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm		200		200
3	7099993,16	623744,11	32,15 Ukjent		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi		200		200
4	7099975,96	623747,73	17,58 Ukjent		55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi		200		200
			31,08						



Steinkjer kommune



TILKNYTNING KOMMUNALT VANN OG AVLØP FOR EIENDOMMEN

GnrBnr: 191/12/0/0

Adresse: Tranaskogvegen 54

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



KOMMUNALE EIENDOMSGEBYR FOR EIENDOM:

Gnr: 191

Bnr: 12

Adresse: Tranaskogvegen 54

VANNAVGIFT - FAST	Kr.	953,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	1 677,50	Basert på siste års forbruk	122 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
AVLØPSAVGIFT - FAST	Kr.	1 078,00		
Forbruksgebyr måler	Kr.	2 465,62	Basert på siste års forbruk	122 m3
Forbruksgebyr stipulert	Kr.	0,00	Basert på reg. bruksareal	0 m2
SEPTIKTØMMING:	Kr.	0,00		
RENOVASJONSAVGIFT:	Kr.	3 085,00		
	Kr.			
	SUM eks. mva. Kr.	9 259,12		
	25% mva. Kr.	2 314,78		
	SUM inkl. mva.	11 573,90		
EIENDOMSSKATT:	Kr.	4 732,00	Det beregnes ikke mva. av eiendomsskatt	
FESTEAVGIFT:	Kr.	0,00	Det beregnes ikke mva. av festeavgift	
	Sum pr. år Kr.	16 305,90		

Vannmålerstand pr 01.01.2022: 1158 m3
 Totalt utfakt. forskudd 2022: 122 m3

MEGLEROPPLYSNINGER

Gårdsnr:	191	Bruksnr:	12	Festenr:	0	Seksjonsnr:	0
Adresse:	Tranaskogvegen 54, 7716 STEINKJER						
Dato:	11.10.2022	Målnummer:					

4210 FEIL OG MANGLER PÅ ELEKTRISKE ANLEGG

	Ja	Nei
Foreligger det pålegg vedrørende elektriske anlegg	☐	☒
I tilfelle ja, hvilke?		
Dato for siste kontroll av anlegget:	03.06.2014	
Merknader:		



Brannvesenet Midt IKS

Seilmakergata 10, 7725 Steinkjer
Telefon 464 46 000

Ambita AS
Infoland

Arkiv: M88

Saksbehandler: Marian Brekke Rennan

Dato: 27.10.2022

MEGLEROPPLYSNINGER

Ordre nummer: 6783539
Kommune: 5006 Steinkjer
Gårdsnr: 191
Bruksnr: 12
Adresse: Tranaskogvegen 54, 7716 Steinkjer

Skorstein 1 og ildsted

Siste feiing:	21.01.22	Feiehyppighet:	Kategori 1, høy sotdannelse
Siste tilsyn:	27.10.22	Neste tilsyn:	2027

Ildsted som er registrert på skorsteinen: steinovn på stua i 1.etg.

Årsgebyr for feiing og tilsyn 715.- inkl.mva.

Avvik eller anmerkninger som er registrert:

Avvik Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt	Avstand til brennbart materiale tilfredsstiller ikke minimums kravet. Produktinformasjon for Jøtul 1 angir spesifikk krav for avstand til brennbart materiale. Heteflate på ildsted til brennbart materiale skal ha en avstand på minimum 60 cm. Ev så må det monteres brannmur mot brennbart materiale.
Avvik Fyringsanlegget fungerer ikke som forutsatt.	Sotluke satt fast. anbefaler å bytte sotluke til en som er med hengsler.
Anm. Feil/mangler med skumslokker	Skumapparatet er fra 2012 og mangler 5 års service. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever ett godkjent slokkemiddel i hver boenhet.
Anm. Mangler røykvarsler	Det mangler røykvarsler i kjeller og 2 etg. Forskrift om brannforebygging av 17. desember 2015 §7, krever minimum en røykvarsler i hver etasje.

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

Vennlig hilsen

Brannvesenet Midt IKS

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J. NR. 4391/82.
BS/Tr.

Johann Ballo,
Tranaskogen.
7700 Steinkjer

St. Bygn. råd
Sak. nr. 679/82
møte 2/9-82

Myrholdt, gnr. 191, bnr. 12 - bygging av garasje.

Vi viser til mottatt byggemelding på garasje datert 26.8.82.

Garasjen er 3 m. x 6 m. Den kommer som tilbygg til nåværende uthus og har samme høyde og takhelling som dette. Avstand til bolig er 4 m. Bakre kant av garasjen kommer ca. 1,00 m. inn på naboeiendom. Skriftlig tillatelse til slik plassering er gitt av naboen.

Byggemeldingen godkjennes med dette på følgende vilkår:

1. Materialbruk, utførelse og farge på vegger og tak skal være som på nåværende uthus.
2. Byggearbeidet kan ikke starte før frist for nabovarsel er ute (14 dager fra mottatt varsel) eller naboen gir samtykke til start.

Merknad:

Det anbefales å utvide tomte slik at garasjen kommer på egen grunn, eller ordne tinglyst erklæring om å ha garasjen stående 1 m. inn på nabogrunn.

Saken refereres i bygningsråd 7. september.

De bes gi beskjed hertil om kontroll.

./.. Vedlagt oversendes byggetillatelseskort, samt skjema "Ansvarsrett for byggearbeid". Sistnevnte skjema bes sendt i retur hertil i undertegnet stand.-

Steinkjer , den 26. august 1982.

Bjarne Skogseth
bygn. inspektør



STEINKJER KOMMUNE
TEKNISK ETAT
BYGNINGS- OG OPPMÅLINGS-AVDELINGEN

Johann Ballo
Tranaskogvegen 54

7700 STEINKJER

Vår ref.
9601820/L42/OY

Reg.nr.
96012660

Dato
26.07.96

**MELDING OM ARBEID ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVENS § 86A PÅ
EIENDOMMEN TRANASKOGVEGEN 54, GNR. 191, BNR. 12**

Det vises til melding vedrørende veranda mottatt av bygnings- og oppmålingsavdelingen den 13.06.96.

Bygnings- og oppmålingsavdelingen har ingen merknad til det arbeid som er meldt.

Arbeidet skal gjennomføres i tråd med plan- og bygningslovens og byggeforskriftenes bestemmelser.

Gebyr for saksbehandling/meldingskontroll er kr. 200,-.
Jfr. gjeldende betalingsregulativ og vedlagte fakturagrunnlag.

Beløpet bes innbetalt til Økonomiavdelingen i Steinkjer kommune med vedlagte postgiroblankett.

Saken refereres i førstkommande møte i hovedutvalg for teknisk sektor.

Med hilsen

Hallgrim Bremset
Hallgrim Bremset
bygnings- og oppmålingssjef

Ola Ystad
Ola Ystad
avd.ing.

Vedlegg.

Kontoradr.:
Ogndalsv. 2
7700 STEINKJER

Postadr.:
Postboks 102
7701 STEINKJER

Telefon: 74169000
Telefax: 74145534
Org.nr.: 840 029 212 MVA

STEINKJER KOMMUNE
BYGNINGSSJEFEN
EIENDOMSFORVALTNINGEN



J.NR. 4386/84
JTE/tv

Johan Ballo
Tranaskogen

7700 Steinkjer

Ang. ferdigattest garasje på Myrholt, 191/12 - Tranaskogen.

En viser til ferdigbefaring på ovennevnte sted den 13.11.84
hvor De selv var tilstede.

./. Vedlagt følger ferdigattest.

Bygningskontrollen har ingen bemerkninger.

Skjema "Ansvarsrett for byggearbeid" bes returnert hertil i undertegnet stand
snarest.

Utførelsen er i samsvar med godkjennelsen.

Steinkjer, den 23. november 1984

Ulf Rossen
bygn.sjef

Jon Th. Eriksen
bygn.kontr.

Nabolagsprofil

Tranaskogvegen 54 - Nabolaget Svedjan - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Statens hus øst Linje 455, 630, 640	5 min 2.5 km
Steinkjer stasjon Linje F7, R70	6 min 2.7 km
Namsos lufthavn	1 t 13 min
Trondheim Værnes	1 t 23 min

Skoler

Steinkjer skole (1-7 kl.) 345 elever, 23 klasser	6 min 2.6 km
Lø skole (1-7 kl.) 162 elever, 11 klasser	7 min 4 km
Steinkjer Montessoriskole (1-10 kl.) 114 elever, 8 klasser	9 min 5 km
Steinkjer ungdomsskole (8-10 kl.) 498 elever, 38 klasser	6 min 3 km
Steinkjer vgs 750 elever, 44 klasser	6 min 3 km
Mære landbruksskole 165 elever	16 min 14.3 km

«Nært, grønt og fritt»

Sitat fra en lokalkjent



Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100



Opplevd trygghet

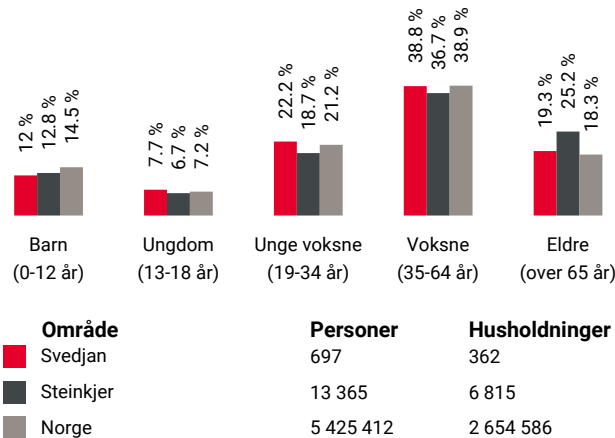
Veldig trygt 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 66/100

Aldersfordeling



Barnehager

Skjefte barnehage (1-5 år) 40 barn	25 min 1.9 km
Poppellunden barnehage Stiftelse (1-5 år) 53 barn	27 min 2 km
Steinkjer studentbarnehage (1-5 år) 16 barn	4 min 2.3 km

Dagligvare

Rema 1000 Guldbergaunet PostNord	5 min 2.5 km
Kiwi Sannan	6 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Gående



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 91/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 90/100



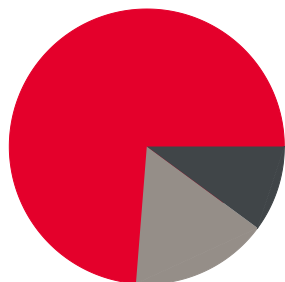
Gateparkering

Lett 83/100

Sport

	Tranamarka ballbane	4 min
	Fotball	2.6 km
	Gulbergaunet stadion grasbane	6 min
	Fotball	2.8 km
	Motus Treningssenter	5 min
	3T-Steinkjer	6 min

Boligmasse



73% enebolig
10% rekkehus
16% annet

Varer/Tjenester



AMFI Steinkjer

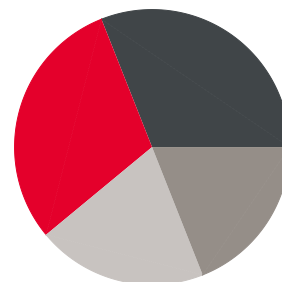
6 min



Vitusapotek Elgen

6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



30% i barnehagealder
31% 6-12 år
19% 13-15 år
20% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



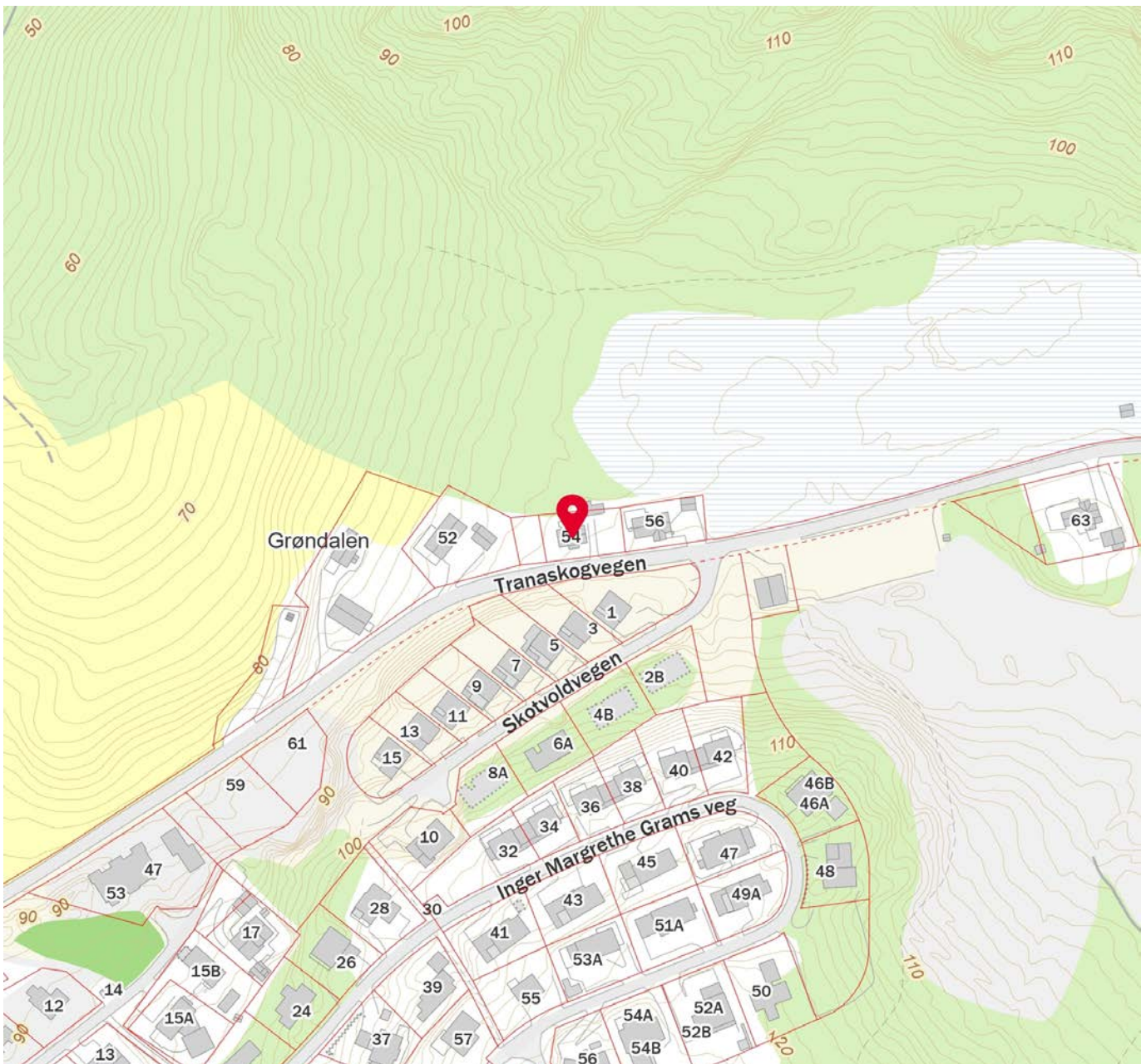
0%

49%

Svedjan
 Steinkjer
 Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	26%	33%
Ikke gift	59%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





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 musikk-anlegg 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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


Rett skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

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

Forbudt å selge bolig “som den er”

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

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

Egenandel

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

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

Nytt om tilstandsrapporter

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



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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

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

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

Arealavvik

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

Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Tranaskogvegen 54
7716 STEINKJER

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Georg Høin

Oppdragsnummer:

Telefon: 990 00 004
E-post: georg.hoin@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre