

Velkommen til

Jonsveien 151, 7530 Meråker

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Jonsveien 151
7530 Meråker

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	2 350 000,-
Omkostninger	kr	59 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 409 840,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1954
BRA/BRA-i	302 / 254 m²
Soverom	5

Energimerke 

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømme-boligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler

+47 918 50 709
morten.kjelsberg@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Jonsveien 151, 7530 Meråker

Registerbetegnelse
Gnr. 27, Bnr. 24, Meråker kommune.

Pris

Prisantydning	kr	2 350 000,-
Omkostninger	kr	59 840,-
Totalpris inkl. omk.	kr	2 409 840,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	2 428 140,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 58 750,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 59 840,- ved prisantydning ekskl. forsikring.

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte omkostninger er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning.
Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Offentlige/kommunale avgifter
Kr 5 640,- pr. år 2025
Kommunale avgifter gjelder:
- Vann: Årlig abonnementsgebyr kr 2.252,-, for bolig, kubikkmeterpris kr 16,47
- Slam/septik: kr 2.068 pr år (tømmes av Innherred Renovasjon)
- Branntilsyn: kr 1.320 pr år

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 6 448.75,- pr. 2025

Areal
BRA - i: 254 m²
BRA - e: 3 m²
BRA totalt: 302 m²
TBA: 91 m²

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023).

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
5
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje/carport og på egen tomt.

Tomt
Tomtestørrelse er 2 633 m² på eiet tomt.
Romslig naturtomt.

Byggeår
1954. Påbygget i 1986 ifølge takstmann/selger/kommunen.

Innhold
Enebolig over 3 plan bestående av:
Sokkeletasje:
Entre, stue/kjøkken, soverom, bad, teknisk bod og bod.
Entre/trappegang, kjellerstue og bod og bod under trapp.
Hovedetasje: Stue, TV-stue, soverom, gang, kjøkken, bad og 2 boder.
Loftetasje: Gang, 3 soverom og bod.
Utgang fra bad hovedetasje til vest-vendt veranda på 38 ca. m²
Utgang fra stue hovedetasje til sør-vendt veranda på 25 ca. m²

Standard
Sokkeletasje:
Leilighet:
Entre: Gulv belagt med belegg. Vegger og himling av malte og tapetserte flater.
Stue/kjøkken: Gulv belagt med laminat. Vegger og himling av MDF-panel og malte slette flater. Pipe og lukket ildsted på stue.
Innredning: Folierte skrog med slette fronter. Heltre benkeplate og dobbel utslagsvask i rustfritt metall og ett-greps armatur.
Frittstående stekeovn og kombikjøleskap. Kjøkkenavtrekk i overskap med avtrekk ut.
Soverom: Gulv belagt med belegg. Vegger av malte slette flater. Himling av ubehandlet trepanel.
Bad: Flislagt gulv med varme. Vegger av sokkelflis og malt strie samt flis. Malt slett himling. Gulvstående toalett. Vegghengt servant med ett-greps armatur. Blandebatteri og garnityr for dusj på vegg.
Teknisk bod: Gulv belagt med belegg. Vegger av våtromstapet. Himling av ubehandlet trepanel. Varmtvannsbereder i hjørne.
Bod: Flislagt gulv og malte slette vegger. Himling av ubehandlet trepanel.
Tilhørende hovedbolig:
Entre/trappegang: Gulv belagt med belegg. Vegger av malt mur og himlinger av ubehandlet trepanel.
Kjellerstue: Gulv belagt med belegg. Tapetserte vegger og himling av ubehandlet trepanel.
Bod under trapp: Gulv belagt med belegg. Vegger av malt mur og himling av ubehandlet trepanel.
Bod: Gulv av ubehandlet beton. Vegger av malt stein av lettklinker.
Utvendig bod: Gulv og himling av ubehandlet betong. Vegger av sponplate.
Hovedetasje:
Stue: Gulv belagt med skipsparkett. Vegger av malt strie. Himling av himlingsplater. Pipe og lukket ildsted.
TV-stue: Gulv belagt med skipsparkett. Vegger av MDF-plater. Himling av himlingsplater. Pipe og lukket peis samt vegghengt varmepumpe.
Soverom: Flislagt gulv. Vegger av malt strie. Himling av himlingsplater. Garderobeskap.
Kjøkken: Gulv belagt med laminat. Vegger av MDF-plater. Himling av tak-ess.
Folierte skrog med profilerte fronter. Laminert benkeplate med nedsenket platetopp og utslagsvask i rustfritt metall og ett-greps armatur. Flislagt vegg over kjøkkenbenk. Integrert kombikjøleskap, oppvaskmaskin og stekeovn. Avtrekksvifte i overskap.
Gang: Gulv belagt med laminat. Vegger av brystningspanel, malt strie og MDF-plater. Himling av tak-ess.
Bad: Gulv belagt med belegg med oppbrett på vegg. Vegger av våtromsplater. Himling av himlingsplater. Vegghengt servantskap med overliggende servant og ett-greps armatur. Vegghengt toalett med skjult sisterne. Dusjhjørne med dører av glass og vegghengt blandebatteri med garnityr.
Boder: Gulv belagt med laminat. Vegger av MDF-plater og ubehandlet trepanel. Himling av tak-ess.

Loftetasje:
Gang: Gulv belagt med laminat. Vegger med brystningspanel og tapet. Himling av malte slette flater. Stor skyvedørsgarderobe.
3 Soverom: Gulv belagt med laminat. Vegger av tapet og malt tapet. Himling av malte slette flater.
Soverom: Gulv belagt med laminat. Vegger av MDF-plater. Himling av ubehandlet trepanel.
Bod: Gulv belagt med laminat. Vegger av MDF-plater. Himling av malt trepanel.

Beliggenhet
Eiendommen i Jonsveien 151 har en sjelden kombinasjon av romslighet, privatliv og nærhet til sentrum. Her får du en stor enebolig med både uthus og anneks, plassert på en svært generøs tomt på over 2,6 mål. Beliggenheten er landlig og tilbaketrukket, med gode solforhold og frodig natur som omkranser eiendommen. Samtidig er det kun rundt 7 minutters kjøring til Meråker sentrum med butikker, skole, barnehage, togstasjon og øvrige servicetilbud.

Denne plasseringen gir deg et stille og fredelig bomiljø med god plass til både aktiviteter og oppbevaring - samtidig som du enkelt kan kombinere hverdagsliv på landet med korte avstander til alt du trenger i det daglige.

Adkomst
Fra Meråker, følg E14 østover i retning Sverige. Etter et par minutter ved Kopperå/Stordalen, ta til høyre ned mot Stordalen. Ta så til høyre inn Dalåmoveien og følg veien over broa og til veien deler seg. Ta deretter til venstre inn på Jonsveien. Følg denne i ca. 1,5 km og du får boligen på høyre side.

Byggemåte
Enebolig med utleieleilighet i sokkeletasje, beliggende i Meråker kommune.
Tomt opparbeidet med grus, diverse beplantninger, plenareal, støpte trapper, terrasse på terreng, diverse støttemurer, og biloppstillingsplass. Frittstående anneks og bod.

Boligbygg opprinnelig oppført ca. 1954. Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Grunnmur av pusset lettklinkerblokker. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av betong/trekonstruksjoner. Utvendige fasader av murpuss og stående trepanel. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner utvendig tekket med metallplater. Entrédører med glassfelter. Vinduer og balkongdør med karmer av tre, og to-lags glass. Oppvarming med lukket ildsted i leilighet og hovedetasje, samt lukket peis og vegghengt varmepumpe i hovedetasje. Øvrig oppvarming med elektrisitet. Ventilasjon med naturlig tilluft kombinert med stedvis mekanisk avtrekk.

Hvitevarer og tilbehør
Hvitevarene og brunevarer medfølger ikke i handelen med mindre det tydelig fremgår av salgsoppgaven.

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt bolig
Ved kjøp av brukt bolig er det viktig å ha riktige forventninger. Det kan ikke forventes at en eldre bolig har samme tilstand som en ny eller nyere bolig. Eldre boliger er vanligvis oppført etter andre krav og med andre materialer og vil i tillegg ha varierende grad av slitasje og skader, som følge av bl.a. bruk, værpåkjenninger og annen aldersforringelse. Skader og forringelser som er naturlige følger av dette, vil normalt ikke bli ansett som mangler.

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 og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Eiendommen kan ha en mangel dersom den ikke samsvarer med kravene til kvalitet, utrustning og annet som følger av avtalen. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen kan forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det utgjøre en mangel. Det samme gjelder hvis det er gitt manglende eller uriktige opplysninger om eiendommen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for en del slitasje og småskader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2 % eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom du oppdager forhold du mener er vesentlige og som kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen. Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet der det er tegnet boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest
Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 22.06.1978. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Det foreligger byggegodkjente tegninger av tilbygg godkjent av Meråker bygningsråd den 12.06.1986. Det foreligger imidlertid verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Meråker kommunes arkiv. I de tilfeller hvor midlertidig brukstillatelse ikke er innhentet for saker omsøkt før 01.01.1998 vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet, og for å få en korrekt avslutning, så kan Meråker kommune i medhold av plan- og bygningsloven pålegge eier å igangsette tiltak som leder til at midlertidig brukstillatelse/ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til manglende midlertidig brukstillatelse/ferdigattest.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger og dagens utnyttelse av eiendommen. Endringen består i at altan er gjort om til soverom i 2.etg., disp rom i kjeller er gjort om til kjellerstue. Tiltakene er søknadspliktige og ikke omsøkt. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette.

Oppvarming
Elektrisk, varmepumpe og vedfyring.

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er lagt ved i den nedlastbare salgsoppgaven.

Adgang til utleie
Deler av boligen er/har vært utleid/kan leies ut, og arealet er godkjent for beboelse. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak, dog er det en forutsetning at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger, samt at det er intern forbindelse mellom hoveddelen og det arealet som leies ut. Dette følger av plan- og bygningsloven.

Det gjøres oppmerksom på at arealet som er utleid/har vært utleid ikke er godkjent som en egen enhet, og etablering av en ny selvstendig boenhet er et søknadspliktig tiltak som vil kunne utløse tekniske og formelle krav, bl.a vil det være krav til at enheten skal ha alle hovedfunksjonene for bolig, ha egen inngang, samt at det ikke er en intern forbindelse mellom boenhetene. Megler kan ikke gi noen garanti for at en ev. søknad om en selvstendig enhet vil bli godkjent av kommunen.

Radon
Alle boliger/leiligheter som leies ut og som ligger i 3. etasje eller lavere, er pålagt radonmåling. Eier har ikke gjennomført målingen av boligen. Se http://www.nrpa.no for info. Radonmåling må gjennomføres over en periode på minst 2 måneder i tidsrommet 15.10. - 15.04 hvert år. Kjøper overtar ansvaret/risikoen av for høyt radonnivå (tiltaksgrense er p.t 100 Bq) fra overtakelsen, samt for ev. utbedringstiltak som må igangsettes. Kjøper er gjort kjent med at for høye verdier kan være oppsigelsesgrunn for leietaker.

Regulering
Eiendommen ligger i et område for spredt boligbebyggelse(SB5) i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og vann via private stikkanlegg.

Septiktank hvor tømming betales via Innherred Renovasjon.

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 504 991,- for 2023
Sekundærverdi kr 2 019 965,-.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler

Meglers rett til å stanse gjennomføring av en handel
Eiendomsmeglerforetak er pliktig til å foreta «kundetiltak» etter Hvitvaskingsloven. I dette ligger blant annet plikt til å treffe tiltak for å få bekreftet identiteten til selger og kjøper, den kjøper ev. opptrer på vegne av, samt eventuelle «reelle rettighetshavere».

Normalt skjer bekreftelse av en persons identitet ved fremvisning av gyldig legitimasjonsdokument («personlig fremmøte»), ved bruk av bankID, eller ved fremleggelse av en «Bekreftet kopi» av et legitimasjonsdokument. Fremvisning av legitimasjonsdokument i forbindelse med budgivning er normalt ikke tilstrekkelig kundetiltak. Dersom kjøper er en juridisk person må det foretas særlige kundetiltak, herunder med nærmere plikt til å redegjøre for «reelle rettighetshavere». Konferer megler for nærmere informasjon.
Transaksjonen kan ikke gjennomføres før meglerforetaket har foretatt tilfredsstillende kundetiltak. Endelige kundetiltak for kjøpers del skjer senest på kontraktsmøtet eller senest innen kontraktsignering der det ikke gjennomføres kontraktsmøte.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, kan ikke megler gjennomføre transaksjonen. I et slikt tilfelle misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager er kjøpers mislighold å anse som vesentlig, noe som gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkelig transaksjon" menes transaksjon som mistenkes å involvere utbytte fra straffbar handling eller som skjer som ledd i terrorfinansiering. Manglende mulighet for kundetiltak kan også være et forhold som gjør transaksjonen mistenkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning
Eiendomsmeglere kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning hvor selger er forbruker, jfr. informasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og overtakelse skal sendes skriftlig til megler. Megler kan ikke formidle muntlige bud verken til selger, budgivere eller andre som er interessert i eiendommen. Skal du legge inn bud må du samtidig legitimere deg med kopi av legitimasjon og underskrift. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres skal det sendes skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger. For å legge inn bud kan du benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på mail, eller annen godkjent skriftlig kommunikasjonsform. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud. Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Det forekommer at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper få beskjed om at budet er akseptert innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter å legge inn bud til tett opp mot en annen budgivers akseptfrist er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler eller at bud allerede er akseptert. Husk å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler og kan formidles til selger og andre interesserte.

Personvern
EiendomsMegler 1 Midt-Norge behandler personopplysninger i forbindelse gjennomføring av salget av denne eiendommen. Vi registrerer personopplysninger om visningsdeltagere som registrerer seg, budgivere, den som bestiller salgsoppgave, og kjøper av eiendommen. Tilsvarende vil vi lagre personopplysninger om den som registrer seg for å motta informasjon om lignende eiendommer.

Opplysningene vil bli lagret i EiendomsMegler 1 Midt-Norge sitt elektroniske meglersystem.

Personopplysningene vil benyttes på enhver måte som er nødvendig mht. formålet opplysningene er innhentet for. Som ledd i meglers kontroll av budgiver/kjøpers finansiering vil megler kunne kontakte vedkommendes finansieringsforbindelse på ethvert stadium av prosessen, inntil handel er gjennomført.

Personopplysninger om interessenter som ikke inngir bud vil bli slettet kort tid etter at boligen er solgt.

Personopplysninger om kjøper av eiendommen og budgivere vil vi i henhold til lovpålagt arkiveringsplikt lagres i minst 10 år etter at eiendommen er solgt. Det samme gjelder ethvert dokument som er utarbeidet eller innhentet i anledning oppdraget. Personopplysninger vil ikke benyttes til andre formål, eksempelvis til markedsføringsformål, uten at det foreligger særskilt behandlingsgrunnlag for dette formålet, eksempelvis ved at det er gitt samtykke.

Les mer om personvern i vår personvernerklæring www.em1.no/personvern

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger.

Eier
Jannicke Strøm, Jan Olav Strøm, Tone Hildegaard Strøm, Jan Tore Strøm og May Helen Strøm

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 1659
Dato: 20.05.1954
Registrering av grunn

Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Boligen selges ved fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.

Følgende i boligen følger ikke med handelen:

- Svart lampe i gangen ved trapp til loftet.
- Svart lampe på kjøkken.
- Skotørker ved trapp til kjeller.

Takstmanns kommentar til lovlighet:
Enebolig
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
Soverom på stue i hovedetasje, altan og soverom i loftetasje er omgjort til gang, bod og soverom.
De endringene som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Bod
• Det foreligger ikke tegninger
Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Det foreligger pålegg vedrørende pipe:
- Teglpipe ikke pusset utvendig.
- Plate foran ovn er for kort.
- Sotluke mangler lås. (sør)
Skorstein sør/øst ikke brukt, men der mangler godkjent takstige.

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).
Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).
Markedspakke nettannonsering kr 13 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 3 500,- (inkl. mva).
Dersom eiendommen ikke blir solgt er følgende avtalt: Oppdragsgiver betaler markedsføringspakke, tilretteleggingshonorar, visninger samt honorar for utført salgsarbeid med kr 10.000,-. Ved salg/ikke salg betaler oppdragsgiver direkte utlegg.

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 545,- pr. stk.

Kommunal informasjon kr. 4 292,-
Fotograf kr. 4 000,-
Tilstandsrapport kr. 14 600,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

EiendomsMegler 1 Midt-Norge AS har tilknytning til følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

•Fremtind forsikring
•HELP Forsikring
•Vend Marketplaces (Finn.no)
•Visma by Broker
•SpareBank 1 SMN og SpareBank 1 Nordmøre

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

Det er ingen tinglyste rettigheter eller plikter som hefter i eiendommen fra hovedbølet.

Tilstandsrapport/takst
Utført 02-09-2025 av Nikolai Halse i Halse Takst AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

TG3:
Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig - Rom Under Terreng
Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller. En bod i sokkeletasje er uinnredet og har delvis opphugget betonggulv med tydelig tegn til fukt og saltutslag i murkonstruksjon. Ved hulltaking i lukket konstruksjon ble det påvist fritt vann på bunnsvill og våt asfaltpapp mot murvegg.
Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold
Det er godkjent brannvarsler i hoved og loftetasje. Ellers mangler det brannvarsler i sokkeletasje for leilighet og hovebolig, samt godkjent brannslukningsapparat i hovedetasje og leilighet.
Kostnadsestimat: Under 10 000

TG2:
Utvendig - Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.
Avvik gjelder kun eldre vindu fra tilbyggingsår i sokkeletasje.

Utvendig - Dører
Det er avvik:
Boddør tilknyttet carport lar seg ikke lukke. Det bemerkes utover dette slitasje på entredør til leilighet og hovedbolig.

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Det er avvik:
Rekkverk tilhørende veranda over carport er preget malingsslitasje.

Innvendig - Overflater
Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
Det bemerkes høy slitasje på gulvbelegg i entre i sokkeletasje. Overflater på enkelte rom i loftetasje har noe overflateslitasje i form av hakk og hull. Bod i loftetasje fremstår som uferdig med gjenstående montering av listverk og luker til kaldloft og knevegger.

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

Innvendig - Innvendige trapper
Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapp fra sokkeletasje og hovedetasje mangler håndløper på begge sider. Trapp fra hovedetasje til loftetasje mangler håndløper på vegg.

Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
Elektrisk anlegg med åpen og skjult forlegning. Sikringsskap med strømmåler etablert i gang hovedetasje. TG 2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, deksel i sikringsskap og samsvar mellom kurser og kursoversikt.

Tomteforhold - Fuktsikring og drenering
Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er avvik:
Utvendig fuktsikring fremstår stedvis med manglende topplist.

Tomteforhold - Utvendige vann- og avløpsledninger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kjøkken - Hovedetasje - Kjøkken - Overflater og innredning
Det er avvik:

Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Overflater vegger og himling
Det er avvik:
Det bemerkes krymp i fuger og antydning til manglende fuging mellom plater i dusjsone. Det er ikke fuget mellom sokkellist og våtromsplate på vegg med servantskap, og det mangler sokkellist på deler av vegg i våtsoner. Det er ikke påvist skader i konstruksjon eller indikasjon på fukt i våtromsplater.

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom - Hovedetasje - Bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Overflater Gulv
Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom - Sokkeletasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen. Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje rundt sluket. TG 2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert.

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Salgsdokumentasjon innhentes av forsikringsselskapet etter tinglysning.

Se nettsidene til Sparebank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/

småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvarkan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring ombudgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Vedlegg
- Planskisser
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 01.09.25
- Tilstandsrapport
Datert: 02.09.25
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggegodkjente tegninger
- Situasjonskart

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette. Meglerforetaket mottar honorar ved formidling av finansielle tjenester.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Oppdragsansvarlig
Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler
Telefon: 918 50 709
Epost: morten.kjelsberg@em1.no

Avdeling
EiendomsMegler 1 Stjørdal
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim






































STOP














1998

















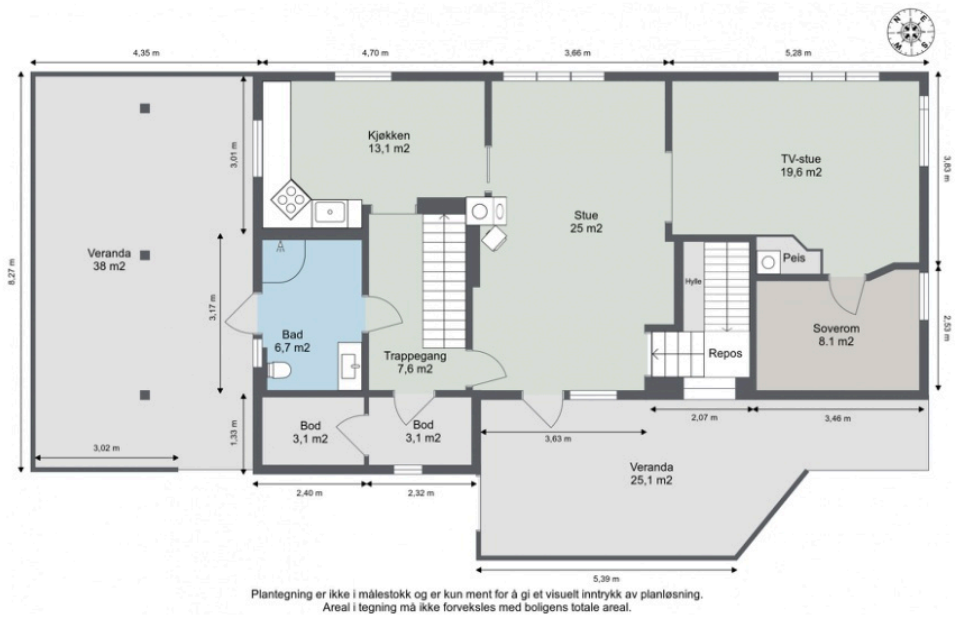
Notater

Plantegning

HalseTakst

Jonsveien 151

Hovedetasje



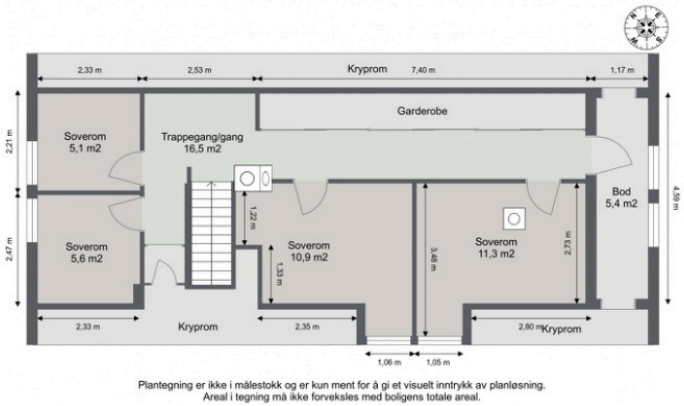
Plantegning er ikke i målestokk og er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av planløsning.
Areal i tegning må ikke forveksles med boligens totale areal.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

HalseTakst

Jonsveien 151

Loftetasje

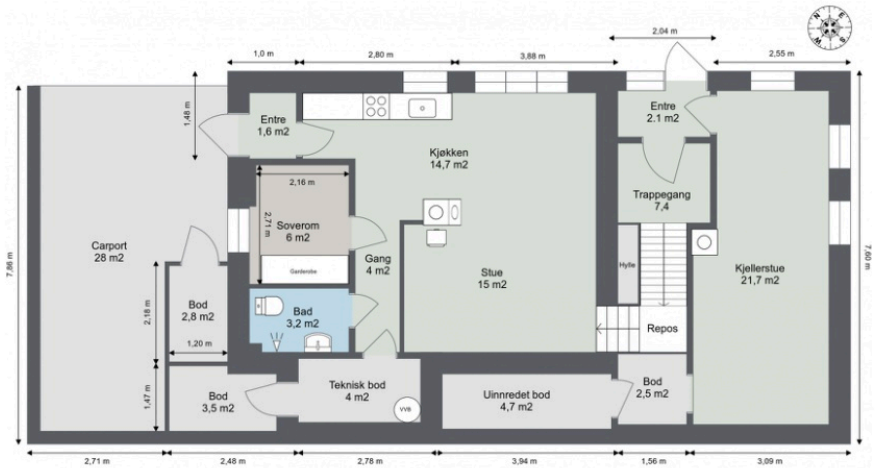


Plantegning er ikke i målestokk og er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av planløsning.
Areal i tegning må ikke forveksles med boligens totale areal.

HalseTakst

Jonsveien 151

Sokkeletasje



Plantegning er ikke i målestokk og er kun ment for å gi et visuelt inntrykk av planløsning.
Areal i tegning må ikke forveksles med boligens totale areal.

Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.

JONSVEIEN 151

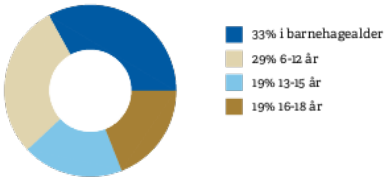
OFFENTLIG TRANSPORT

Meråker videregående skole Linje 670	**7 min** 5.3 km
Kopperå stasjon Linje R71	**7 min** 6 km
Trondheim Værnes	**54 min**

SKOLER

Meråker skole (1-10 kl.) 264 elever, 21 klasser	**7 min** 5.3 km
Meråker videregående skole 200 elever	**7 min** 5.3 km

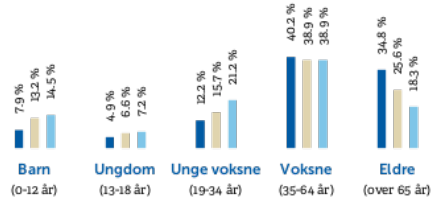
ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



SIVILSTAND

		Norge
Gift	**39%**	**33%**
Ikke gift	**45%**	**54%**
Separert	**9%**	**9%**
Enke/Enkemann	**7%**	**4%**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Dalådal	161	103
Kommune: Meråker	2 399	1 434
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Egga barnehage (1-5 år) 54 barn	**8 min** 5.6 km
Tollmoen barnehage (1-5 år) 47 barn	**8 min** 5.7 km

DAGLIGVARE

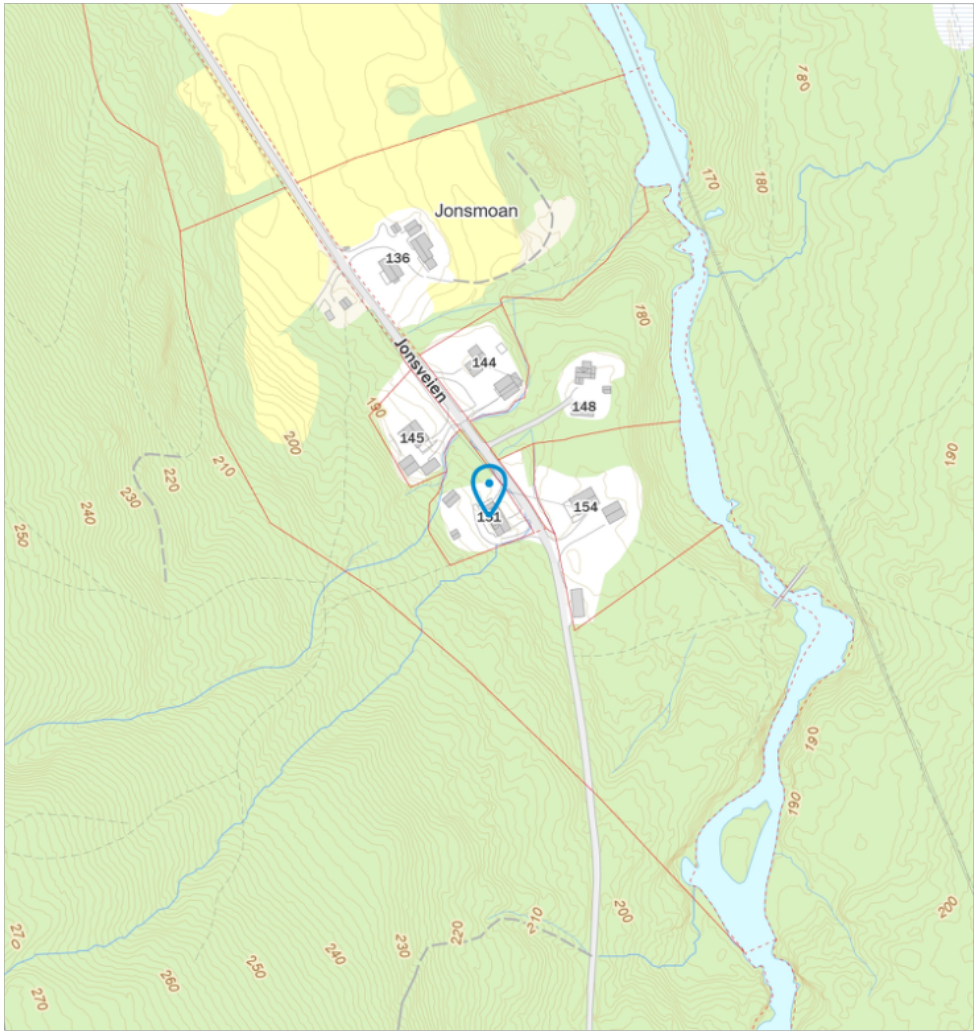
Coop Extra Meråker Post i butikk, PostNord	**6 min** 4.9 km
Rema 1000 Meråker	**7 min**

SPORT

Dalådal ballbane Fotball	**17 min** 1 km
Meråker skole Aktivitetshall, ballspill	**7 min** 5.1 km

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 2025





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 2025

bankID SIGNERT: 01.09.2025
Strøm, Jannicke

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Jannicke Strøm

Boligen

Jonsveien 151
7530 Meråker

5034-27/24/0/0

- Boligen selges som et dødsbo
- Selger har **ikke** kjennskap til eiendommen
- Boligen selges med fullmakt
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selger har ikke kjennskap til eiendommen

Selger har ikke kjennskap til eiendommen. Det kan dermed eksistere feil, skader eller andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst om i egenerklæringen. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen særlig grundig.

Generelt

1. Tilleggskommentar

Siden vi selger på vegne av våre foreldre så vi har ikke kjennskap til noen store skader.

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker feil eller mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntak som følger av forsikringsvilkårene.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en feil eller mangel, må du reklamere umiddelbart til Fremtind. Dette gjøres på Fremtind.no. Du behøver ikke å sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Fremtind henter disse dokumentene for deg. (Vi minner om at) Reklamasjonen må meldes inn senest innen 2 måneder etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet det reklameres over.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forhold før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade, som for eksempel å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje, og sørge for at vannlekkasjen stopper.

Tilstandsrapport

Enebolig
Jonsveien 151 , 7530 MERÅKER
MERÅKER kommune
gnr. 27, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 302 m² BRA-i: 254 m²



Befaringsdato: 02.09.2025 **Rapportdato:** 16.09.2025 **Oppdragsnr.:** 22258-1068 **Referansenummer:** MD5706

Autorisert foretak: HALSE TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Nikolai Halse

HalseTakst AS

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

Halse Takst

Sertifisert takstmann med over 15 års erfaring fra byggebransjen.



Rapportansvarlig



Nikolai Halse

Ekstern Takstingeniør

post@halsetakst.no

978 95 569

HalseTakst AS

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Jonsveien 151 , 7530 MERÅKER
Gnr 27 - Bnr 24
5034 MERÅKER

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Jonsveien 151 , 7530 MERÅKER
Gnr 27 - Bnr 24
5034 MERÅKER

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår i normalt god stand og godt vedlikeholdt på befaringsdagen. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at enkelte elementer har passert normal forventet levetid, slik at vedlikehold/utbedring må påregnes i tiden som kommer. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

Enebolig - Byggeår: 1954

UTVENDIG

Gå til side

Taktekkingen er av profilerte stål/aluminiumsplater.
Beslag, renner og nedløp av plastbelagt metall. Nedløp er ført ned i rør for overvann eller lignende.
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra bygge- og tilbyggingsår utvendig kledd med stående tømmermanskledning.
Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Vinduer med karmer av tre og 2-lags glass fra varierende årstall.
Enkelte vinduer i sokkeletasje med karmer av glass og 2-lags glass fra tilbyggingsår.
Malt entredør med karmer av tre og glassfelt tilknyttet leilighet.
Teak hovedytterdør med karmer av tre og sikkerhetslås tilknyttet hovedetasje. Malt heltre boddør i med karmer av tre i carport.
Balkongdør med karmer av tre og glassfelt tilknyttet nord-øst vendt og sør-vest vendt veranda.
Tekket veranda med dekke belagt med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjoner. Tekket veranda over carport med gulv av betong og rekkverk i trekonstruksjoner.
Utvendig trapp i plasstøpt betong. Konstruksjon fremstår uten vesentlige avvik eller behov for tiltak.

INNVENDIG

Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.
Gulv mot grunn av betong og etasjeskillere i trekonstruksjoner.
Boligen har mursteinspipe og lukket ildsted i sokkeletasje og hovedetasje samt lukket peis i hovedetasje.
Gulv av betong, laminat og belegg. Veggene har betong/mur og plater.
Trap i trekonstruksjoner med belegg i trappetrinn. Trapp fra hovedetasje og loftetasje i trekonstruksjoner og rekkverk av tre.
Dører i sokkeletasje med karmer av tre og finér dørblad. Hoved- og loftetasje har formpressede 3-speils dørblad og heltre 3-speils dørblad samt dørblad med glassfelt.

VÅTROM

Gå til side

Bad hovedetasje:
Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Rommet er ventilert med veggmontert elektrisk vifte.

Bad sokkeletasje:
Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet er ventilert med veggmontert elektrisk vifte.

KJØKKEN

Gå til side

Hovedetasje:
Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp.
Ved visuell besiktigelse er kjøkkenet vurdert å være i bruksmessig god stand uten nevneverdig bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksvifte fungerer som forventet etter enkel funksjonstest.

Sokkeletasje:
Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap og komfyr. Ved visuell besiktigelse er kjøkkenet vurdert å ha høy alder med enkelte oppgraderinger, ellers fremstår kjøkken i bruksmessig god stand uten nevneverdig bruksslitasje.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksvifte fungerer som forventet etter enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Gå til side

Innvendige vannrør av kobber og rør-i-rør system. Samlestokk for rør -i-rør system i teknisk bod sokkeletasje. Inntaksledning med stoppekran i uinnredet bod, samt stoppekran, vannmåler og varmekabel i innredet bod.
Synlige avløpsrør av plast.
Boligen er naturlig ventilert med stedvis mekanisk avtrekk og luftelyrer i vinduer samt veggventiler i flere rom.
Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2001 plassert i teknisk bod i sokkeletasje.
Elektrisk anlegg med åpen og skjult forlegning. Sikringsskap med strømmåler etablert i gang hovedetasje.

TOMTEFORHOLD

Gå til side

Drenering og utvendig fuktsikring fra 1978.
Bygningen har grunnmur av pusset og malt lettklinkerblokk.
Støttemur i betongstein mot overliggende plenareal på boligens vest -side.
Eiendom over 2 plan med svak helling mot offentlig vei.
Utvendige vann- og avløpsrør av plast tilknyttet privat brønn og septiktank med overløp til grøft.
Septiktank utført i plasstøpt betong og utformet med flere kammer og overløp til sandfiltergrøft.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

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

Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
Soverom på stue i hovedetasje, altan og soverom i loftetasje er omgjort til gang, bod og soverom.
De endringene som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Bod

• Det foreligger ikke tegninger

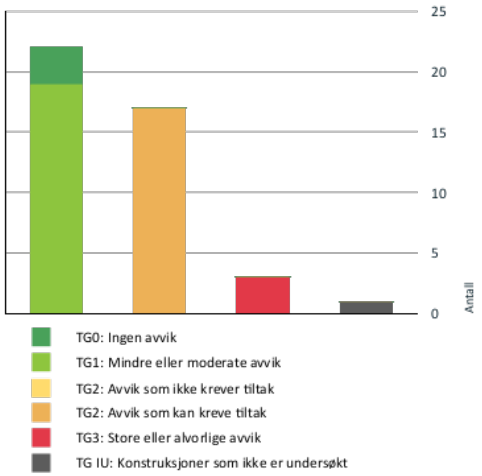
Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Jonsveien 151 , 7530 MERÅKER
Gnr 27 - Bnr 24
5034 MERÅKER

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

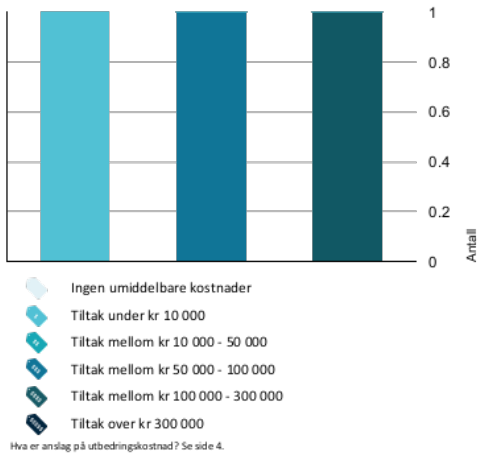
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Innvendig > Rom Under Terreng Gå til side

Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

En bod i sokkeletasje er uinnredet og har delvis opphugget betonggulv med tydelig tegn til fukt og saltutslag i murkonstruksjon. Ved hulltaking i lukket konstruksjon ble det påvist fritt vann på bunnsvill og våt asfaltpapp mot murvegg.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Brannteknikse forhold Gå til side

Det er godkjent brannvarsler i hoved og loftetasje. Ellers mangler det brannvarsler i sokkeletasje for leilighet og hovebolig, samt godkjent brannslukkningsapparat i hovedetasje og leielighet.

Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

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

Avvik gjelder kun eldre vindu fra tilbyggingsår i sokkeletasje.

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

Boddør tilknyttet carport lar seg ikke lukke. Det bemerkes utover dette slitasje på entredør til leilighet og hovedbolig.

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

Rekkverk tilhørende veranda over carport er preget malingsslitasje.

Innvendig > Overflater Gå til side

Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det bemerkes høy slitasje på gulvbelegg i entre i sokkeletasje. Overflater på enkelte rom i loftetasje har noe overflateslitasje i form av hakk og hull. Bod i loftetasje fremstår som uferdig med gjenstående montering av listverk og luker til kaldloft og knevegger.

Innvendig > Radon Gå til side

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

Innvendig > Innvendige trapper Gå til side

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp fra sokkeletasje og hovedetasje mangler håndløper på begge sider. Trapp fra hovedetasje til loftetasje mangler håndløper på vegg.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank Gå til side

Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

Elektrisk anlegg med åpen og skjult forlegning. Sikringsskap med strømmåler etablert i gang hovedetasje. TG 2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, deksel i sikringsskap og samsvar mellom kurser og kursoversikt.

Tomteforhold > Fuktsikring og drenering Gå til side

Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Det er avvik:

Utvendig fuktsikring fremstår stedvis med manglende topplist.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

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

Kjøkken > Hovedetasje > Kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling Gå til side

Det er avvik:

Det bemerkes krymp i fuger og antydning til manglende fuging mellom plater i dusjsone. Det er ikke fuget mellom sokkellist og våtromsplate på vegg med servantskap, og det mangler sokkellist på deler av vegg i våtsoner. Det er ikke påvist skader i konstruksjon eller indikasjon på fukt i våtromsplater.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje rundt sluket. TG 2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert.

Jonsveien 151 , 7530 MERÅKER
Gnr 27 - Bnr 24
5034 MERÅKER

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > Sokkeletasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

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

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1954

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
1986	Tilbygg	Tilbygg og oppussing av opprinnelig bygningsmasse fra ca. 1954.
2005	Modernisering	Boligen har i perioden 2005 - 2017 gjennomgått totalrenovering av overflater og fasader er etterisolert.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av profilerte stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå. Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

TG 1 Nedløp og beslag

Beslag, renner og nedløp av plastbelagt metall. Nedløp er ført ned i rør for overvann eller lignende.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra bygge- og tilbyggingsår utvendig kledd med stående tømmermanskledning.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Knevegger og kaldloft er ikke vurdert grunnet manglende adkomst og/eller gangbart gulv.
Det er ved visuell inspeksjon fra åpninger i vegg og himling ikke påvist avvik, men skjulte feil kan ikke utelukkes og full inspeksjon av loft er anbefalt. Det bemerkes svertesopp i himling i garderobe og det er ingen indikasjon på fukt i området og forholdet knyttes til forhold før utskifting av tekking, men forholdet er en i en del av konstruksjonen som er lukket og ytterligere undersøkelser anbefales.



TG 2 Vinduer

Vinduer med karmer av tre og 2-lags glass fra varierende årstall. Enkelte vinduer i sokkeletasje med karmer av glass og 2-lags glass fra tilbyggingsår.

Vurdering av avvik:
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Avvik gjelder kun eldre vindu fra tilbyggingsår i sokkeletasje.

Konsekvens/tiltak
• Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

TG 2 Dører

Malt entredør med karmer av tre og glassfelt tilknyttet leilighet. Teak hovedytterdør med karmer av tre og sikkerhetslås tilknyttet hovedetasje. Malt heltre boddør i med karmer av tre i carport. Balkongdør med karmer av tre og glassfelt tilknyttet nord-øst vendt og sør-vest vendt veranda.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boddør tilknyttet carport lar seg ikke lukke. Det bemerkes utover dette slitasje på entredør til leilighet og hovedbolig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jonsveien 151 , 7530 MERÅKER
Gnr 27 - Bnr 24
5034 MERÅKER

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapport

Boddør må justeres slik at den kan lukkes. Entredører har behov for tiltak i form av overflatebehandling. Det kan ikke utelukkes behov for utskifting.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tekket veranda med dekke belagt med terrassebord og rekkverk i trekonstruksjoner. Tekket veranda over carport med gulv av betong og rekkverk i trekonstruksjoner.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rekkverk tilhørende veranda over carport er preget malingsslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak i form av overflatebehandling må påregnes.

TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapp i plassstøpt betong. Konstruksjon fremstår uten vesentlige avvik eller behov for tiltak.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat, fliser og belegg. Veggene har tapet, trepanel, malte plater og betong. Innvendige tak har trepanel og himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Det bemerkes høy slitasje på gulvbelegg i entre i sokkeletasje. Overflater på enkelte rom i loftetasje har noe overflateslitasje i form av hakk og hull. Bod i loftetasje fremstår som uferdig med gjenstående montering av listverk og luker til kaldloft og knevegger.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Gjenstående arbeider anbefales ferdigstilt. Det er utover dette ikke anmerkninger med utbedringsbehov, eller påvirker rommets funksjon.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

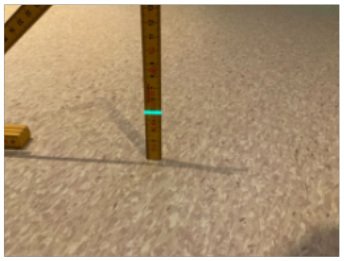
Gulv mot grunn av betong og etasjeskillere i trekonstruksjoner. Det er utført måling med egnet instrument. Måling er utført på tilfeldig sted og totalt avvik i stue/kjøkken i sokkeletasje er målt til 8 mm og 3 mm. Totalt avvik i stue og TV-stue i hovedetasje er målt til 9 mm og 40 mm. Totalt avvik i bod og gang i loftetasje er målt til 19 mm og 10 mm.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Radon

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

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det er ingen krav til radonmåling i egen bolig, med unntak av utleie i egen bolig hvor radonmåling er påkrevd. Det anbefales likevel på generelt grunnlag at det gjennomføres en radonmåling for å kartlegge eventuelle forhold med måleverdier over anbefalte grenseverdier. Selv om det ikke bedrives utleievirksomhet på befaringsdagen, er boligen etablert med leilighet i sokkeletaske og mulighet for utleie. Vær oppmerksom på krav til radonmåling i det tilfelle.

TG IU Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og lukket ildsted i sokkeletasje og hovedetasje samt lukket peis i hovedetasje. I følge selger er det i forbindelse med tilsyn avdekket avvik og anlegget er ilagt fyringsforbud, men det foreligger ingen dokumentasjon. Undertegnede har ikke spesiell kompetanse vedrørende vurdering av piper og ildsteders forskriftsmessige tilstand og forholdet er ikke videre vurdert i denne rapporten. For detaljert informasjon og krav, anbefales kontakt med lokalt feievesen.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Gulv av betong, laminat og belegg. Veggene har betong/mur og plater. Hulltaking er foretatt i kjellerstue og det er påvist avvik i konstruksjonen. Ved hulltaking bemerkes det fritt vann på bunnsvill og oppfuktet asfaltpapp mot murvegg. Relativ fuktighet i konstruksjonen er målt til 88% ved ca. 17 grader.
Forhold har ut ifra observasjoner og målinger oppstått i forbindelse med kondens i konstruksjonen, men sviktende drenering kan ikke utelukkes som hoved- eller medårsak. Punktet må ses i sammenheng opplysninger under punkt for «Drenering».

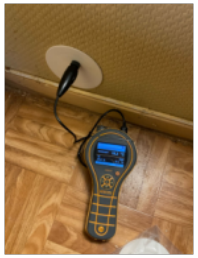
Vurdering av avvik:
• Det er påvist synlig fuktighet på mur/gulv i kjeller.

En bod i sokkeletasje er uinnredet og har delvis opphugget betonggulv med tydelig tegn til fukt og saltutslag i murkonstruksjon. Ved hulltaking i lukket konstruksjon ble det påvist fritt vann på bunnsvill og våt asfaltpapp mot murvegg.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å redusere/begrense fuktgjennomtrenging inn i kjeller.

Det er usikkert om avviket har oppstått i forbindelse med sviktende drenering, kondens eller en kombinasjon av disse. Det gjøres samtidig oppmerksom på at forholdet er påvist ellers i konstruksjonen er ukjent. Det gjøres oppmerksom på at utforede og kledde vegger mot grunnen i eldre bygg er å anse som en risikokonstruksjon med fare for magasinering av fukt inne i veggen ved en eventuell utilsiktet fukttilgang og det anbefales og la grunnmur få stå fritt eksponert samt sørge for god ventilering.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000





TG 2 Innvendige trapper

Trap i trekonstruksjoner med belegg i trappetrinn. Trapp fra hovedetasje og loftetasje i trekonstruksjoner og rekkverk av tre.

Vurdering av avvik:
• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trapp fra sokkeletasje og hovedetasje mangler håndløper på begge sider. Trapp fra hovedetasje til loftetasje mangler håndløper på vegg.

Konsekvens/tiltak
• Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

TG 1 Innvendige dører

Dører i sokkeletasje med karmer av tre og finér dørblad. Hoved- og loftetasje har formpressede 3-speils dørblad og heltre 3-speils dørblad samt dørblad med glassfelt.

VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har himlingsplater.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det bemerkes krymp i fuger og antydning til manglende fuging mellom plater i dusjsone. Det er ikke fuget mellom sokkellist og våtromsplate på vegg med servantskap, og det mangler sokkellist på deler av vegg i våtsoner. Det er ikke påvist skader i konstruksjon eller indikasjon på fukt i våtromsplater.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Som konsekvens av mangelfull utførelse vil garanti tilknyttet våtromsplatene bortfalle, og levetid vil reduseres dersom platene direkte eksponeres for vannsøl. Det anbefales installasjon at tett dusjkabinett for å unngå direkte vannsøl på overflater, på den måten kan våtrommets levetid forlenges utover det som kan forventes ved dagens tilstand.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom gulv ved dørterskel og gulv ved slukrist er målt til ca. 12 mm.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Jonsveien 151 , 7530 MERÅKER
Gnr 27 - Bnr 24
5034 MERÅKER

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapport

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt. Gulvbelegget er lagt under klemring i sluk.

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

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



HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Det er påvist noe riss i servant, men forholdet er ikke vesentlig og påvirker ikke bruken.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert med veggmontert elektrisk vifte, men mangler tilluft.

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

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

HOVEDETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Med bruk av egnet fuktindikasjonsinstrument på gulv og vegger i våtsone, er det ikke registrert avvik som antyder feil eller mangler med tettesjikt. Det gjøres oppmerksom på at fuktindikasjon ikke gir konkrete opplysninger om badets tilstand, og må ikke forveksles med en fuktmåling. Feil og/eller mangler i lukket konstruksjon kan derfor ikke utelukkes.

SOKKELETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og våtromstapet/belegg. Taket har himlingsplater.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell mellom gulv ved dørterskel og gulv ved slukrist er målt til ca. 21 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Selv om det er gjort oppgraderinger på våtrommet, er sluket ikke skiftet. Erfaringsmessig er dette en løsning som medfører økt fare for lekkasje rundt sluket. TG 2 er valgt for å belyse risiko, selv om synlige skader ikke er observert.

Konsekvens/tiltak
• Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tilliggende konstruksjoner.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tilstandsrapport

Utett rørgjennomføring i vegg gir fare for fukt i konstruksjonen ved vannsøl på vegg og anbefales tettet og tiltak er anbefalt.



SOKKELETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

SOKKELETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Rommet er ventilert med veggmontert elektrisk vifte, men mangler tilluft.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
• Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

SOKKELETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i teknisk bod. Relativ fuktighet i konstruksjonen ble målt til 67% ved ca. 16 grader og er i øvre. Det er ikke målt verdier ut over tolleransekrav, men måleresultat er relativt høyt og kan variere ved måling på senere tidspunkt.

KJØKKEN

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Ved visuell besiktigelse er kjøkkenet vurdert å være i bruksmessig god stand uten nevneverdig bruksslitasje. Det bemerkes noe slitasje på fuger hvor tiltak med fordel kan utføres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vannrørene er ikke plugget mot varerør. Av denne grunn kan eventuelt lekkasjevann fra rør-i-rør system forårsake følgeskader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ved vannlekkasje på vannrør vil ikke lekkasjevann nødvendigvis føres til rom med sluk. Tiltak er anbefalt.

HOVEDETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksvifte fungerer som forventet etter enkel funksjonstest.

SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøl/fryseskap og komfyr. Ved visuell besiktigelse er kjøkkenet vurdert å ha høy alder med enkelte oppgraderinger, ellers fremstår kjøkken i bruksmessig god stand uten nevneverdig bruksslitasje.

SOKKELETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Avtrekksvifte fungerer som forventet etter enkel funksjonstest.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannrør av kobber og rør-i-rør system og er i følge fullmektig skiftet i tidsrommet 2006-2017. Samlestokk for rør-i-rør system i teknisk bod sokkeletasje. Inntaksledning med stoppekran i uinnredet bod, samt stoppekran, vannmåler og varmekabel i innredet bod.

TG 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør av plast og er i følge fullmektig skiftet i tidsrommet 2006-2017.

TG 1 Ventilasjon

Boligen er naturlig ventilert med stedvis mekanisk avtrekk og luftelyrer i vinduer samt veggventiler i flere rom. Ventilasjon av bolig er i henhold til krav på oppføringstidspunkt, men det gjøres oppmerksom på at den ikke tilfredstiller dagens krav til ventilasjon.

Jonsveien 151 , 7530 MERÅKER
Gnr 27 - Bnr 24
5034 MERÅKER

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 200 liter fra 2001 plassert i teknisk bod i sokkeletasje.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg med åpen og skjult forlegning. Sikringsskap med strømmåler etablert i gang hovedetasje. TG 2 settes på grunn av manglende dokumentasjon, deksel i sikringsskap og samsvar mellom kurser og kursoversikt.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1986

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er tydelig tegn til utført arbeid på det elektriske anlegget, men det finnes ingen dokumentasjon.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

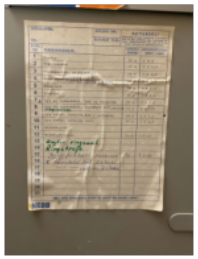
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Anbefaler alltid en kontroll av EL-anlegget av EL-fagmann i forbindelse med eierskifte av bolig dette med bakgrunn i EL-sikkerhet og at takstmannen ikke innehar spesialkompetanse på EL-anlegg. Dersom EL-arbeider er utført etter 01. juli 1999 er det huseiers ansvar og oppbevare, eventuelt fremskaffe samsvarserklæring fra utførende elektriker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapport til bygningssakkyndiges kontrollpunkter.



Tilstandsrapport





TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Det er godkjent brannvarsler i hoved og loftetasje. Ellers mangler det brannvarsler i sokkeletasje for leilighet og hovebolig, samt godkjent brannslukkningsapparat i hovedetasje og leielighet.

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering og utvendig fuktsikring fra 1978.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er avvik:

Utvendig fuktsikring fremstår stedvis med manglende topplist.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Manglende topplist på utvendig knotteplast kan føre til at fukt ved snøsmelting og slagregn vil finne veien bak plasten. Med bakgrunn i alder og avvik i punkt for «Rom under terreng» må det påregnes tiltak i tiden som kommer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur av pusset og malt lettklinkerblokk. Fundamenteringen er ikke vurdert da den ligger under bakkenivå.

TG 1 Forstøtningsmurer

Støttemur i betongstein mot overliggende plenareal på boligens vest-side.

TG 0 Terrengforhold

Eiendom over 2 plan med svak helling mot offentlig vei. Fare for oppsamling av større vannmengder på eiendommen er vurdert som liten. Eiendom ligger i følge NVE's kartdatabase innenfor aktsomhetsområde for marin leire og kvikkleireskred.

Jonsveien 151 , 7530 MERÅKER
Gnr 27 - Bnr 24
5034 MERÅKER

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige vann- og avløpsrør av plast tilknyttet privat brønn og septiktank med overløp til grøft. Utvendig vann- og avløpsinstallasjoner fra 1986 eller tidligere.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

TG 1 Septiktank

I følge selger er septiktank utført i plass støpt betong og utformet med flere kammer og overløp til sandfiltergrøft. Anlegget skal i følge fullmektig være utført av opprinnelig eier og det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget. Ytterligere undersøkelser er anbefalt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

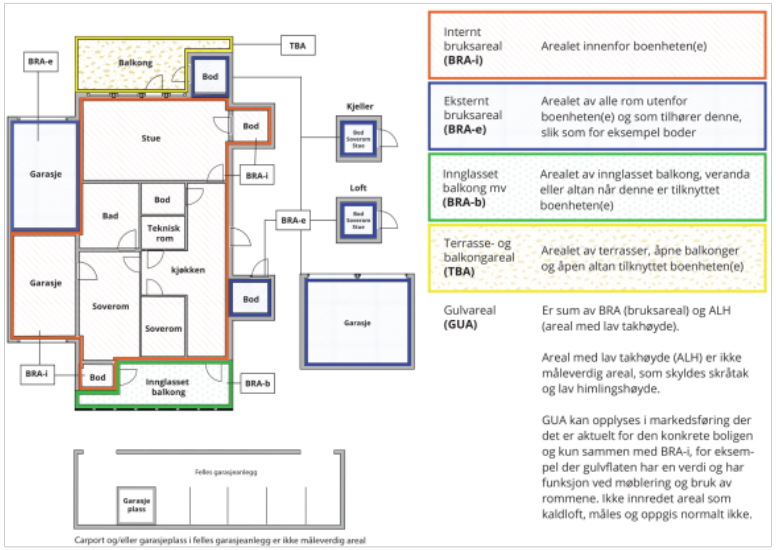
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Jonsveien 151 , 7530 MERÅKER
Gnr 27 - Bnr 24
5034 MERÅKER

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftetasje	54			54	
Hovedetasje	98			98	63
Sokkeletasje	102	3		105	28
SUM	**254**	**3**			**91**
SUM BRA	**257**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftetasje	Gang, soverom, soverom 2, soverom 3, bod		
Hovedetasje	Stue, tv-stue, soverom, gang, kjøkken, bad, bod, bod 2		
Sokkeletasje	Entré, stue/kjøkken, soverom, bad, teknisk rom, bod, entre/trappegang, kjellerstue, bod under trapp	Utvendig bod	

Kommentar

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
På grunn av boligens utforming og rominndeling, samt ukjent tykkelse på vegger er oppmåling av boligen utfordrende med usikkerhet vedrørende gjennomgående mål. Areal vil derfor kunne avvike fra oppgitt areal. For sikker arealmåling er det anbefalt å utføre en 3D-styrt måling av bolig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Dagens planløsning er kontrollert opp mot byggetegninger mottatt fra kommunen. Følgende avvik/ endringer er funnet:
Soverom på stue i hovedetasje, altan og soverom i loftetasje er omgjort til gang, bod og soverom.
De endringene som er utført er søknadspliktige og må derfor godkjennes av byggesakskontoret før man har tillatelse til å benytte rommet slik det er utformet på befaringen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se informasjon under punkt for "Tilbygg/modernisering"

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Bod

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje		36		36	
SUM		**36**			
SUM BRA	**36**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Bod/lagring	

Kommentar

Arealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er innhentet kommunale dokumenter og det foreligger ikke byggetegninger i kommunens arkiv. Dagens planløsning er da ikke videre vurdert annet enn rommets bruk på befaringsdagen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Anneks

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Hovedetasje		9		9	3
SUM		**9**			**3**
SUM BRA	**9**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hovedetasje		Rom for lagring eller opphold	

Kommentar

Arealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA. Arealet er målt på stedet med laser. BTA er beregnet. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringsdagen, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldene byggeforskrifter.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Jonsveien 151 , 7530 MERÅKER
Gnr 27 - Bnr 24
5034 MERÅKER

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	228	26
Bod	0	0
Anneks	0	0

Kommentar	
Enebolig	Tabell for fordeling av P-rom og S-rom er i henhold til gammel arealstandard 3940:2012. P-rom og S-rom er oppgitt som informasjon- og sammenligningsgrunnlag og er ikke juridisk bindende.
Bod	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2025	Nikolai Halse	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5034 MERÅKER	27	24		0	2632.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Jonsveien 151

Hjemmelshaver

Strøm Jan Olav

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i Meråker kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen har avløp via septiktank, med overløp til grøft e.l.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiet tomt med gruslagt gårdsplass, opparbeidet med anneks og uthus, plenarealer, beplantning og veranda. Carport under veranda.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse
Bod og lagring.

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Beskrivelse
Frittstående bod med støpt gulv mot grunn. Vegger i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Yttertak i saltakskonstruksjon utvendig tekket med profilerte stålplater. Bod inneholder areal for verksted og lagring.

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

Anneks



Anvendelse
Lagring eller korte opphold

Byggeår

Kommentar
Bygningen har ukjent byggeår.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
Frittstående anneks med etasjeskiller i trekonstruksjoner. Yttervegger i bindingsverk utvendig kledd med stående trekledning. Yttertak i saltaksform utvendig tekket med profilerte stålplater. Innvendige overflater er innredet uten øvrige funksjoner.

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

Jonsveien 151 , 7530 MERÅKER
Gnr 27 - Bnr 24
5034 MERÅKER

HALSE TAKST AS
Wessels veg 90
7502 STJØRDAL

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	25.08.2025		Innhentet		Nei
Plantegninger	25.08.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	01.09.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	10.09.2025	Boligen er et dødsbo som selges ved en fullmektig. Fullmektig har derfor ikke førstehåndskunnskap om boligen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.09.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader ved TG 2 og TG 3 er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

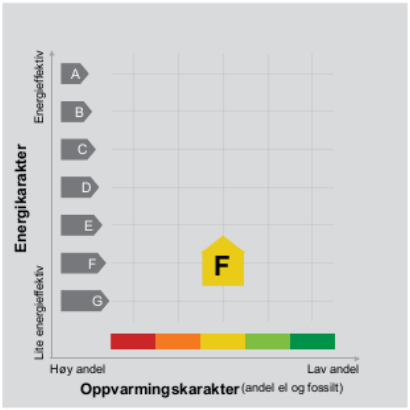
Personvern

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

enova

ENERGIATTEST

Adresse	Jonsveien 151
Postnummer	7530
Sted	MERÅKER
Kommunenavn	Meråker
Gårdsnummer	27
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	10829674
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-167861
Dato	12.09.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: **Følg med på energibruken i boligen**
Tips 2: **Luft kort og effektivt**
Tips 3: **Redusér innetemperaturen**
Tips 4: **Bruk varmtvann fornuftig**

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tidsstyring av panelovner**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Tiltak utendørs**
- **Etterisolering av yttervegg**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1976
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	302
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 12: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 13: 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 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 16: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 17: 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 18: 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 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak utendørs

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: 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 23: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

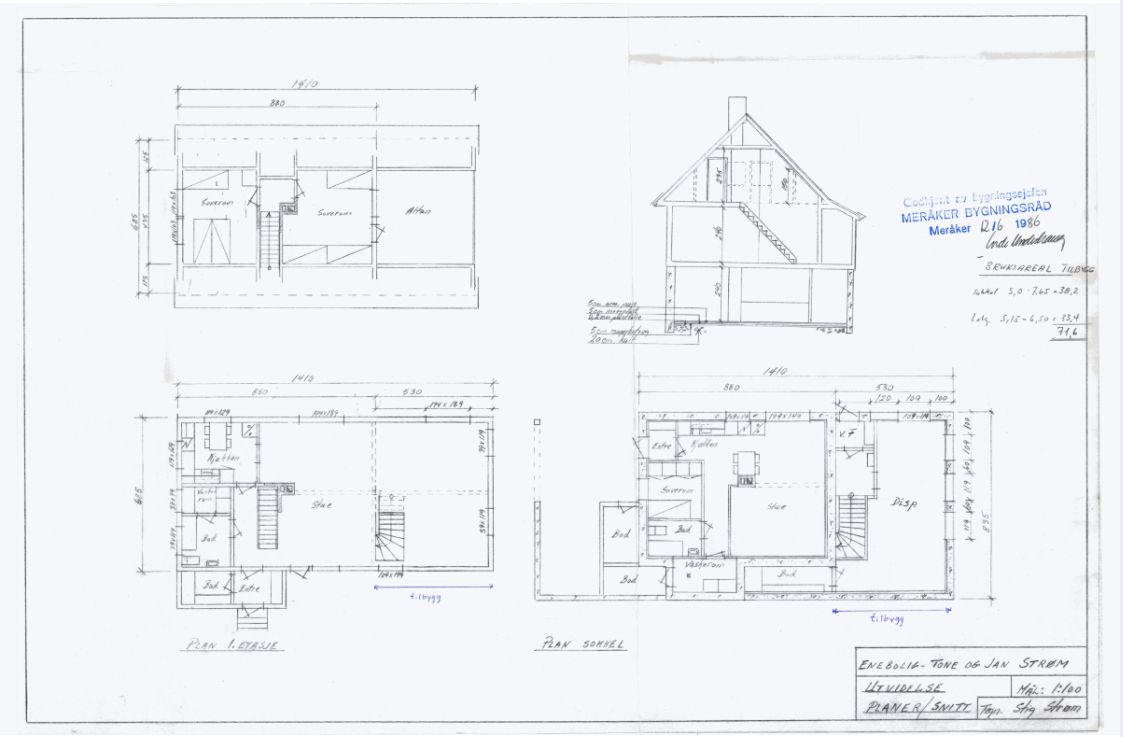
Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 26: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

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


Godkjent av bygningssjefen
MERÅKER BYGNINGSRÅD
Meråker 12/6 1986
BENKJAREAL TILBYGG
PLAN 1. ETASJE
PLAN SOKKEL
ENEBOLIG- TONE OG JAN STRØM
UTVIDELSE
PLANER/SNITT
Maj: 1:100
Tegn. Stig Strøm


Godkjent av bygningssjefen
MERÅKER BYGNINGSRÅD
Meråker 12/6 1986
ENEBOLIG- TONE OG JAN STRØM
UTVIDELSE
FASADER
Maj: 1:100
Tegn. Stig Strøm

BRUKSTILLATELSE

Bygningslovens § 99, nr. 2 og 3

Jan Strøm,
.....
Meråker.
.....

Etter besiktigelse foretatt den 22/6 1978 gis herved midlertidig brukstillatelse av bolig (leilighet) på eiendommen Strøm gnr. 27/24 i Meråker.

Merknader: ingen merknad

Gjenstående arbeider må utføres snarest og ferdigbesiktigelse avholdt innen .....

Meråker den 22/6 1978.

.....

Nr. 2287. Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo 9.66

JM/pk.

Meråker kommune,
Helserådet.

BYGGESAK FOR JAN STRØM.

I det en viser til utskrift av møtebok sak 34/77 oversendes saken til behandling i helserådet.

Meråker, den 15/2 1977.

John Mortensen.
bygn.sjef.

Vedlegg.

Kopi: Jan Strøm.

Gjenpart

Kommunalforvaltningen

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1.8.1969.

Til bygningsrådet i Skiaker

Byggeplass (adresse)	Matr.nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Strøm		27	24	

Eier/~~Fester~~ av tomt	Adresse	Telefon
Jan Strøm	Skiaker	

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Skriv ikke her

Bl. § 93 / F.kap. 14 — Arbeidets art

☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Underbygging ☒ Endring
☐ Annet (beskriv)

Bl. §§ 70-86 — Byggets art

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv)
Bygningen brukes nå til

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 / F.kap. 51 og 52 — Vedlegg til søknaden

☐ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☐ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
☐ Etasjeplaner ☐ Snitt ☐ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

Gjenpart

Bl. § 7 — Dispensasjonssøknad

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift
☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

Skiaker (Sted) den 1/12 19 ff

Byggherrens underskrift	Adresse	Telefon

Anmelders underskrift	Adresse	Telefon
Jan Strøm		

KFS blankett 5-003-09.74 (formularbeskyttet)
Nr. 2121 Enerett: Sem & Stenersen A/S. Oslo.

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33 / Bl. §§ 62-64 — Reguleringsplan og bestemmelser

Området er ☐ regulert ☒ ikke regulert
Tomten er ☐ oppmålt ☒ ikke oppmålt
For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70-77 og 81 / F.kap. 26 — Minste avstander fra det planlagte bygg

Til nabogrense ..... m Til midte av vei 15 m
Til annen bygning på samme tomt ..... m
☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen
Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77 F.kap. 26 / F.kap. 55 — Bebyggelsen

Bebygget grunnareal for eldre bygg 60 m²
Bebygget grunnareal for ny bebyggelse 8 m²
Sum bebygget grunnareal 68 m²
Antall etasjer 1½ Antall leiligheter 2
Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse ..... m²

Bl. § 66 — Atkomst

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel
☐ Riksveg/Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.
☒ Kommunal veg
☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☒ Ja ☐ Nei

Bl. § 65 / Bl. § 66.2 — Vann og kloakk

Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk
☒ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg
Annen (beskriv)
Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.
Kloakkavløp tilknyttes
☐ offentlig kloakk ☒ privat kloakkanlegg
Det skal installeres ☒ vannklosett
☐ Annet (beskriv)
Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.
☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 31 / F.kap. 56 — Bygningens innretning

Tegningene er påført ☐ romareal ☐ lysflate
☒ romhøyde ☐ romvolum ☒ bodareal
☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.

Bl. § 68 / F.kap. 42:5 / F.kap. 45:2 — Byggegrunn, drenering og overvann

Grunnen består av ☒ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire
☐ annet (beskriv)
Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☒ kultgrøft ☐ rør
Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng
Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng

F.kap. 42: 1-3 — Fundamentering

☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler
☐ Annet (beskriv)

F.kap. 42:4
F.kap. 31:24
F.kap. 54:3

Kjellergulv, gulv på terreng

Skriv ikke her

☐ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under
☐ Trebjelkelag med luftrom under
☒ Annen utførelse (beskriv) Se tegning
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3
F.kap. 54:3

Kjelleryttervegger

☒ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong
☐ Annet (beskriv) .....
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43
F.kap. 54:3
F.kap. 55

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong
☐ Lettbetong (oppgi type) .....
☐ Annet (beskriv) .....
Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag
☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene
(f = vindus- og dørflater. F = total ytterveggflate).

F.kap. 43
F.kap. 53
F.kap. 55

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☐ Tre ☐ Tegl ☐ Betong
☐ Lettbetong (oppgi type) .....
☐ Annet (beskriv) .....
Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse er angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44
F.kap. 53
F.kap. 54:3
F.kap. 55:41

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....
☐ Annet (beskriv) .....
Utførelse: ☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 45
F.kap. 55

Tak

Skriv ikke her

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) .....
Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater
☐ Naturskifer ☐ Metallplater
☐ Annet (beskriv) .....
Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....
☐ Annet (beskriv) .....
F.kap. 54:3 Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak
☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus
(oppgi fabrikk og type) .....
Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:
☐ Utførelse angitt på tegningene
☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte ..... henv.nr. .....
☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106
F.kap. 47

Ventilasjon

☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene
☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for
☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel
Røykpipen utføres av ☐ tegl ☐ fabrikkfremstilte elementer
(oppgi fabrikk og type) .....
☐ Annen utførelse (beskriv) .....
☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene
☐ Elektrisk oppvarming, type .....

F.kap. 55

Brannvern

Bygningen er ☐ branntrygg ☐ brannherdig ☒ trebygning
☐ Annet (beskriv) .....
F.kap. 55:41 For større bygg besvares:
Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller
☐ bygningsdelers branntekniske klasse
☐ dørenes branntekniske klasse og slagretning
☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller
F.kap. 55:522 Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri
For trapper henvises også til F.kap. 46, F.kap. 32:32, F.kap. 33:4 og F.kap. 38:46

F.kap. 46:2
Bl. § 93

Særskilt søknad innsendes for

☐ personheis ☐ vareheis
☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

MERÅKER KOMMUNE

7530 MERÅKER TLF. 07-81 02 61*

Referanse: 505/86 - 27/24 - GU/LO

Meråker, den 19.06.86

Jan Strøm

7530 MERÅKER

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG 44 M² TIL BOLIG PÅ GNR. 27 BNR. 24

Deres søknad av 8.5.86.

Vedlagt oversendes bygningssjefssak nr. 17, godkjent av bygningssjefen 12.6.86.

Skjema for søknad om ansvarsrett må fylles ut og sendes hit.

MERÅKER KOMMUNE
for teknisk sjef
Arnljot Berget
Arnljot Berget

Grete Underhaug

Byggesaker godkjent av bygningssjefen den 12.6.86 i henhold til delegasjonsvedtak i K.sak 21/86.

BYGNINGSSJEFSSAKER.

14. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR UTHUS, 9 m^2, PÅ HYTTETOMT NR. 808, STORDALEN. SØKNADEN DATERT 22.4.86.

Byggherre: Erling Wigtil, 7053 Ranheim.

Søknaden godkjennes i henhold til bygningsloven § 93.

15. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG 28 m^2 TIL BOLIG PÅ SMEDMO GNR. 17 BNR. 3.

Byggherre: Peder Øien.

Søknaden godkjennes i henhold til bygningslovens § 93 på følgende vilkår:

- Ansvarshavende skal godkjennes av bygningssjefen.

16. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR BOLIG PÅ TOMT NR. 20 I TRØA BOLIGFELT.

Byggherre: Nils Olav Flaamo.

Det forelegges:
1. Byggemelding 1 datert 14.5.86.
2. Tegning fra Nor-Hus Boligsystem A/S, type 1030 A revidert 13.05.86.
3. Søknad om ansvarsrett datert 9.5.86.

Søknaden innvilges i henhold til bygningslovens § 93 på følgende vilkår:

- Før gravearbeidet tar til skal byggelinje og sokkelhøyde påvises av bygningsvesenet.

Nils Olav Flaamo godkjennes som ansvarshavende for hele arbeidet.

17. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR TILBYGG 44 m^2 TIL BOLIG PÅ GNR. 27 BNR. 24.

Byggherre: Jan Strøm.

Søknaden innvilges i henhold til bygningslovens § 93 på følgende vilkår:

- Ansvarshavende for arbeidet skal godkjennes av bygningssjefen. Søknad om ansvarsrett må forelegges.

../2

Skal beholdes av kommunen

MILJØVERNDEPARTEMENTET
Melding til GAB-registeret

GAB B-1 KOPI

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr. 1711	Bygningsnr. 10325674	Løpenr.		Utfyllingsdato 23.05.1986		Brukerid 01	
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 26.05.1986	Dato for igangsetting 01.07.1986	Dato for tatt i bruk 01.05.1989	Status 20	På/tilbygg T	Bygn.type 01	Næringsgruppe 0	
3 Byggherrens navn og adresse	Type byggherre E	Byggherrens navn JAN STORM						
	Byggherrens adresse			Postnr. 7530	Poststed Meråker			

Maks. antall kryss		
(3)	4 Materiale i bærekonstruksjon	Vertikale bærekonstruksjoner: [X] 1 Tre [ ] Lett-2 betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet Horisontale bærekonstruksjoner: [X] 1 Tre [ ] Lett-2 betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 9 Annet
(3)	5 Materiale i yttervegger	[X] 1 Tre [ ] Lett-2 betong [ ] 3 Betong [ ] 4 Metall [ ] 5 Tegl [ ] 9 Annet
(1)	6 Fundamentering	[X] 1 Grunnmur [ ] Bankett/2 såle [ ] 3 Påler [ ] 9 Annet
(1)	7 Vannforsyning	[ ] Tilknyttet 1 off. vannverk [ ] Tilknyttet 2 privat vannverk [X] Annen privat vannforsyning 3 syning innlagt vann [ ] Annen privat vannforsyning 4 syning ikke innlagt vann
(1)	8 Oppvarming	[ ] 0 Ved [ ] Oljefyr-1 anlegg [ ] Oljefyrt 2 ildsted [ ] 3 El [ ] Oljefyr-4 anlegg/el [ ] 5 Oljefyranlegg/ved [ ] Oljefyrt 6 ildsted/el [ ] Oljefyrt 7 ildsted/ved [ ] 8 El/ved [ ] 9 Annet

9 Eiendommens registernr.	Gnr. 27	Bnr. 24	Feste nr.	Underfeste
10 Koordinater	Kartplate CW 126-5-3		Koordinatsystem NGO C	
	X-koordinat 600250		Y-koordinat 54020	
11 Byggesaksreferanse, m.v.	*Kode B	Nr. (7 pos.) SJ 17/86	Kode	Nr. (7pos.)

12. Etasjer/arealer/ant. boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal totalt
U		38		38
01		33		33
Sum		71		71

14 Boligspesifikasjon/Bygningens adresser

Bolig nummer	Bruksareal til bolig	Antall rom	Kjøkken Sett kode	Antall Bad	Antall Vann-klosett	Adressenavn	Gate/område kode eller Gnr.	Husnr. eller Bnr.	Evt. bokstav/festenr.	Evt. undernummer

Tilleggsopplysninger (Kreves ikke meldt, -for kommunal bruk):

(1)	15 Kilde for annen privat vannforsyning	[ ] 1 Elv/bekk [ ] 2 Innsjø [ ] 3 Cisterne [ ] 4 Borebrønn [ ] Vanlig brønn 5 oppkomme
(1)	16 Kloakk	[ ] 1 Off.kloakk [ ] Privat 2 kloakk [ ] Ikke tilknyttet 3 kloakk
(1)	17 Rensing ved privat kloakk	[ ] Infiltrasjons-1 grøft [ ] Lukket 2 anlegg [ ] Sandfilter 3 grøft [ ] Andre 9 rensetiltak
—	18 Sanit.utstyr Heiser Rømløp	Antall bad / Antall vann-klosett / Antall heiser / Antall rømløp / Antall etasjer / Alternativt areal
(1)	19 Renovasjon	[ ] Offentlig 1 renovasjon [ ] Felles/privat 2 renovasjon [ ] Ikke felles 3 renovasjon

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

MERÅKER KOMMUNE
teknisk kontor

T-030 a

*J = Byggesaksreferanse/journalnr.
Andre koder se brukerhåndboka

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret.

Status
0 Godkjent
1 Igangsatt
2 Tatt i bruk
3 Tatt i bruk, data tillagt hovedbygg
4 Revet
5 Utgått annen grunn
6 Bygging avlyst
7 Under ombygging
8 Tatt i bruk etter ombygging
9 Generert p.g.a. tilbygg

På-/tilbygg
1 = Det finnes på- eller tilbygg til dette bygget
T = tilbygg,
P = påbygg

Bygningstype
1 Boliger
01 Ren enebolig
02 Enebolig med hybelleilighet, sokkelleilighet e.l.
03 Tomannsboliger, vertikalt delte
04 Tomannsboliger, horisontalt delte
05 Rekkehus
06 Kjedehus, atriumhus
07 Andre småhus (ikke over 4 leiligheter pr. hus)
08 Blokker (lamellhus) på 3 og 4 etasjer
09 Høghus (punkthus) og blokker (lamellhus) på 5 etasjer og over
10 Terassehus
11 Våningshus på gårdsbruk, eneboliger (Næringsgr. 0)
12 Våningshus på gårdsbruk, tomannsboliger, vertikalt delte (Næringsgr. 0)
13 Våningshus på gårdsbruk, tomannsboliger, horisontalt delte (Næringsgr. 0)
18 Annen hustype
19 Tilbygg og påbygg

3 Produksjonsbygg for bergverksdrift og industri og tilsvarende bygg for hjelpevirksomhet i andre næringer
31 Etasjebygg for fabrikk eller verksted
32 Etasjebygg for fabrikk eller verksted kombinert med kontor
33 Produksjonshaller
34 Produksjonshaller kombinert med kontorfløy
35 Silobygg
39 Andre produksjonsbygg

4 Kontor-, forretnings- eller samferdselsbygg, alle slag
41 Kontor og administrasjonsbygg (også offentlige)
42 Varehus og andre butikkbygg
43 Ekspedisjonsbygg og terminaler
44 Lagerbygg og garasjebygg
45 Garasjebygg og uthus for boliger
46 Bensinstasjoner
49 Annet bygg for kontor, forretning eller samferdsel

5 Hotell- og restaurantbygg
51 Hotell (godkjente)
52 Annet herberger
53 Restaurant/kafé
54 Gatekjøkken/kiosker
55 Utleiehytte/campinghytte

6 Bygg for offentlig og privat Tjenesteyting, ikke nevnt foran
61 Bygg for undervisning og forskning, inkl. muséer og bibliotek
62 Sykehus, gamlehjem, åndssvakehjem o.l.
63 Barnehjem, barnehager, feriekolonier o.l.
64 Kirker, krematorier, gravkapeller
65 Menighetshus, samfunnshus
66 Teater- og kinobygg
67 Idrettsbygg
68 Fengselsbygg
69 Andre bygg for offentlig og privat tjenesteyting (tilfluktsrom)

7 Bygg for jordbruk, skogbruk, fiske og fangst
71 Hus for storfe
72 Hus for gris
73 Hus for høns
74 Hus for kylling
75 Hus for kalkun
76 Hus for sau
77 Hus for geit
78 Hus for pelsdyr
79 Förlager (skal bare brukes der den bygning eller det tilbygg som meldes til GAB kun inneholder förlager, og ikke noen av gruppene 71-78)
80 Lagerrom (potet, grønnsak)
81 Redskapshus og garasje
82 Korntørkeanlegg
83 Veksthus
84 Fyrhus, pakkerom
85 Skogs- og utmarkskole
86 Driftsbygg for fiske og fangst
89 Andre landbruksbygg

9 Andre bygg
91 Fritidsbygg (hytter, sommerhus o.l.)
92 Boligbrakker, koier, rorbuer, o.l. (seterhus, sel)
99 Andre bygg

Type byggherre:
E = Enkeltperson
D = Ansvarlig selskap, sameie kommandittselskap
A = Aksjeselskap og andelslag utenom borettslag og boligbyggelag
B = Borettslag og boligbyggelag
L = Legat, stiftelse, forening, menighet o.l.
S = Staten
K = Kommune
F = Fylkeskommune
W = Utenlandske alle typer
X = Annen eiertype

Næringsgruppe:
0 Boliger (Sett **aldri** 0 dersom bygget inneholder lokaler i andre næringsgrupper)
1 Jordbruk, skogbruk
2 Fiske og fangst
3 Bergverksdrift og industri
4 Varehandel, bank og forsikring
5 Hotell og restaurantdrift
6 Offentlig administrasjon
7 Undervisning og forskning
8 Helse- og veterinærvesen
9 Annen virksomhet

Kjøkken
0 Ikke kjøkken
1 Kjøkken
2 Felleskjøkken

Koordinatsystem
1 NGO, sone A (Akse I)
2 NGO, sone B (Akse II)
3 NGO, sone C (Akse III)
4 NGO, sone D (Akse IV)
5 NGO, sone E (Akse V)
6 NGO, sone F (Akse VI)
7 NGO, sone G (Akse VII)
8 NGO, sone H (Akse VIII)
51 NGO, 56 A
52 NGO, 56 B
53 NGO, 64 A
54 NGO, 64 B
31 UTM sone 31
32 UTM sone 32
33 UTM sone 33
34 UTM sone 34
35 UTM sone 35
36 UTM sone 36
41-49 lokale nett

Utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

SØKNAD OM BYGGETILLATELSE

for arbeid etter bygningsloven (Bl.) av 18.6.1965.
Jfr. byggeforskriftene (F.) av 1985

Godkjent av bygningssjefen
MERÅKER BYGNINGSRÅD
Meråker 12/6 1986
Grete Undseng

Til bygningsrådet i Meråker Kommune
7530 Meråker

Byggeplass (adresse)	Gnr.	Bnr.	Evt. Fnr.	Evt. underf.nr.
Dalåmomo 7530 Meråker	27	24		

Eier/Fester av tomt	Adresse	Telefon
JAN STRØM	7530 Meråker	810709

Kryss av i rutene. Gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin.
Søknaden sendes i 2 eksemplarer til bygningssjefen.

Bl. § 93 / F.kap. 14 — **Arbeidets art** — Skriv ikke her

☐ Nybygg ☒ Tilbygg ☒ Påbygg ☐ Underbygging ☐ Endring
☐ Annet (beskriv) .....

Bl. §§ 70-86 — **Byggets art**

☒ Boligbygg ☐ Skole ☐ Forsamlingslokale ☐ Kontor/industrilokale
☐ Driftsbygg for jordbruk ☐ Bilverksted ☐ Garasje ☐ Uthus ☐ Hytte
☐ Annet (beskriv) .....
Bygningen brukes nå til .....

F.kap. 14 / Bl. § 94.3 / F.kap. 51:1 — **Vedlegg til søknaden**

☒ Gjenpart av nabovarsel med kvittering (bruk fastsatt skjema)
☒ Situasjonsplan (påført naboers og gjenboeres navn).
☒ Etasjeplaner ☐ Snitt ☒ Fasader
☐ Statiske beregninger ☐ Konstruksjonstegninger ☐ Rapport om grunnundersøkelser
Andre tegninger eller særskilte bilag, (hvilke):

MERÅKER KOMMUNE
FORMANNSKAPET
000627 03.05.86
27/24 Saksbeh.: MB

Bl. § 7 — **Dispensasjonssøknad**

Grunngitt søknad om dispensasjon fra bestemmelser i ☐ bygningslov ☐ forskrift
☐ vedtekt ☐ reguleringsplan er vedlagt

Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser

Byggearbeidet vil bli utført i samsvar med gjeldende bestemmelser i bygningslov, byggeforskrifter, vedtekter og reguleringsplan, eventuelt med de lempninger som måtte følge av gitt dispensasjon.
Byggearbeidet vil bli forestått av en av bygningsrådet godkjent ansvarshavende (Bl. § 98).

MERÅKER (Sted) den 8/5 1986

Byggherrens underskrift	Adresse	Telefon
JAN STRØM	7530 MERÅKER	810709
Anmelders underskrift	**Adresse**	**Telefon**
JAN STRØM	MERÅKER	

K-blankett 5101
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 2-85

Kommunenes arkivnøkkel: 511

OPPLYSNINGER TIL SØKNADEN
Mangelfull utfylling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandlingen

Skriv ikke her

Bl. §§ 22-33 / Bl. § 63 — **Reguleringsplan og bestemmelser**

Området er ☐ regulert ☒ ikke regulert
Tomten er ☒ oppmålt ☐ ikke oppmålt
For boligbygg skal garasjeplassering (også framtidig) vises på situasjonsplanen.

Bl. §§ 70 og 81 / F.del 3 — **Minste avstander fra det planlagte bygg**

Til nabogrense ..... m Til midte av vei ca 8 m
Til annen bygning på samme tomt ca 10 m
☐ Minsteavstandene er målsatt på situasjonsplanen
Går det høyspent kraftlinje over tomten ☐ Ja ☒ Nei

Bl. §§ 70-77 / F.kap. 22, 23:1 — **Bebyggelsen**

Bebygget grunnareal for eldre bygg ..... m²
Bebygget grunnareal for ny bebyggelse ..... m²
Sum bebygget grunnareal ..... m²
Antall etasjer ..... Antall leiligheter .....
Samlet brutto gulvflate i ny bebyggelse ..... m²

Bl. § 66 — **Atkomst**

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel
☐ Riksveg Fylkesveg. Vegsjefens avkjøringstillatelse er ☐ gitt ☐ ikke gitt.
☒ Kommunal veg
☐ Privat veg. Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring. ☐ Ja ☐ Nei

Bl. § 65 / Bl. § 66.2 — **Vann og kloakk**

Vannforsyning skaffes fra ☐ offentlig vannverk ☐ privat fellesvannverk
☒ egen/felles brønn ☐ takvannanlegg
Annen (beskriv) .....
Annen ordning enn tilknytning til offentlig vannverk krever særskilt godkjenning.
Kloakkavløp tilknyttes
☐ offentlig kloakk ☒ privat kloakkanlegg
Det skal installeres ☐ vannklosett
☐ Annet (beskriv) .....
Annen avløpsordning enn tilknytning til offentlig kloakknett krever særskilt godkjenning.
☐ Ordningen er tegnet inn på situasjonsplanen og beskrevet i eget bilag.

F.kap. 41 / F.kap. 54 / F.kap. 23:2 — **Bygningens innredning og tilgjengelighet**

Tegningene er påført ☐ romareal
☐ romhøyde ☐ romvolum ☐ bodareal
☐ Tilfluktsrom er prosjektert i samsvar med Justisdepartementets krav.
☐ Bygget skal kunne brukes av orienterings- og bevegelseshemmede og atkomst og merking av denne framgår av tegning.

Bl. § 68 / F.kap. 42:5 / F.kap. 45:2 — **Byggegrunn, drenering og overvann**

Grunnen består av ☒ fjell ☐ grus ☐ sand ☐ leire
☐ annet (beskriv) .....
Drenering baseres på ☐ selvdrenering ☐ kultgrøft ☐ rør
Drensvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng
Takvann, overvann føres til ☐ offentlig avløpssystem ☒ terreng

F.kap. 42: 1-3 — **Fundamentering**

☒ Grunnmur ☐ Bankett/såle ☐ Peler
☐ Annet (beskriv) .....

F.kap. 42:4
F.kap. 41:32
F.kap. 53

Kjellergulv, gulv på terreng

Skriv ikke her

☒ Betong på grunnen ☐ Lettbetongelementer med luftrom under

☐ Trebjelkelag med luftrom under

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag.

F.kap. 42:3
F.kap. 53

Kjelleryttervegger

☒ Betong ☐ Betongblokk ☐ Blokk av lettaggregatbetong

☐ Annet (beskriv).....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43
F.kap. 53
F.del. 3

Yttervegg, dør og vindu

Veggmateriale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv).....

Veggutførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 43
F.kap. 52
F.kap. 30
F.kap. 31

Skillekonstruksjoner mellom leiligheter

Materiale: ☒ Tre ☐ Tegl ☐ Betong

☐ Lettbetong (oppgi type).....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse er angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 44
F.kap. 52
F.kap. 53
F.del. 3

Etasjeskiller og balkong

Materiale: ☒ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☒ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

F.kap. 45
F.kap. 53
F.del. 3

Tak

Skriv ikke her

Takhelning: (oppgi helningsvinkel) .....

Tekning: ☐ Takstein ☐ Takpapp ☐ Asbestsementplater

☐ Naturskifer ☒ Metallplater

☐ Annet (beskriv) VERTORK

Materiale: ☐ Tre ☐ Betong ☐ Lettbetong (oppgi type) .....

☐ Annet (beskriv) .....

Utførelse: ☐ Luftet tak ☐ Brannseksjonert ☐ Massivtak

☐ Plassbygd ☐ Fabrikkfremstilte elementer/seksjonshus

(oppgi fabrikk og type) .....

Forskriftenes funksjonskrav er oppfylt under henvisning til:

☐ Utførelse angitt på tegningene

☐ Statlige byggebestemmelser 1, veiledningens hefte..... henv.nr. .....

.....

☐ Særskilt dokumentasjon i eget bilag

Bl. § 106
F.kap. 47

Ventilasjon

☐ Naturlig avtrekk ☐ Friskluft- og avtrekksventiler er vist på tegningene

☐ Mekanisk ventilasjon ☐ Tegninger innsendes senere

Bl. § 106
F.kap. 49

Røykpipe, varmeanlegg og ildsted, oljefyringsanlegg

Særskilt melding blir sendt til brannsjefen for

☐ oljefyringsanlegg ☐ oljefyrt ildsted ☐ tank for flytende brensel

Røykpipen utføres av ☐ tegl ☒ fabrikkfremstilte elementer

(oppgi fabrikk og type) .....

☐ Annen utførelse (beskriv) .....

☐ Ildsteder og feiedører er vist på tegningene

☐ Elektrisk oppvarming, type .....

F.del. 3

Brannvern

Bygningens bygningsbrannklasse ☐ 1 ☐ 2 ☐ 3 ☐ 4

For større bygg besvares:

Tegningene viser: ☐ brannvegger ☐ brannceller

☐ bygningsdelers brannteknikse klasse

☐ dørenes brannteknikse klasse og slagretning

☐ Brannventilasjon av trapp, loft og kjeller

F.kap. 47

Trapp er: ☐ åpen ☐ lukket ☐ branntrygg og røykfri

For trapper henvises også til F.kap. 46

F.kap. 46:2
Bl. § 93

Særskilt søknad innsendes for

☐ personheis ☐ vareheis

☐ forstøtningsmur ☐ innhegning mot veg

Tilleggsopplysninger:

GJENPART AV NABOVARSEL
med kvittering
(Vedlegges søknaden)

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

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

(Sett kryss)	Arbeidets art	Bygningens art
§ 93 ☒ Søknad om byggetillatelse	TILBYGG	BOLIG
	Fra	Til
§ 93 ☐ Søknad om bruksendring		
§ 7 ☐ Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i:		
	Anleggets art	
§ 84.1 ☐ Melding om anlegg		

Byggeplass	Registernr. (Gnr./bnr./evt. festenr./ evt. seksjonsnr.)
Dalåmomo	27/24

Byggherrens navn	Adresse	Tlf.
Tone og Jan Strøm	7530 Meråker	810709
Anmelders navn	**Adresse**	**Tlf.**
Bygningsvesenets kontoradresse		**Tlf.**
7530 Meråker		810261

Søknaden/meldingen kan sees på bygningsvesenets kontor.

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

Meråker den 8/6 19 86

Jan Strøm.
Byggherrens/Anmelders underskrift

Kommunenes arkivnøkkel: 511

K-blankett 2125
Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 6-85

KVITTERING FOR NABOVARSEL
ved rekommandert sending eller personlig underskrift

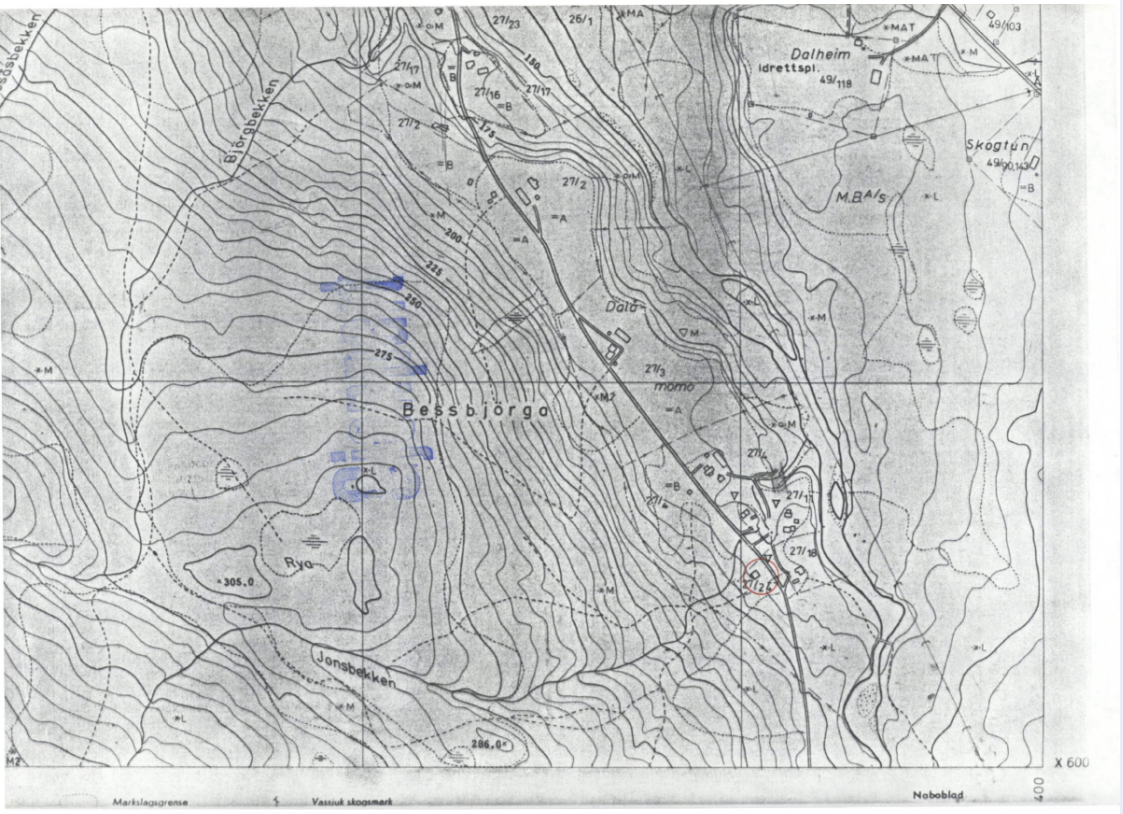
OPPGAVE OVER NABOER	PERSONLIG KVITTERING FOR MOTTATT VARSEL		POSTVERKETS KVITTERING FOR REKOMMANDERT SENDING	
Nabo- eller gjenboereiendommens adresse og registernr. (Gnr./bnr./evt. festenr./evt. seksjonsnr.) (fylles ut av byggherre/anmelder)	Mottatt dato	Egenhendig underskrift av nabo eller gjenboer	Navn og postadresse til nabo eller gjenboer. (fylles ut av byggherre/anmelder)	Poststedets reg. nummer
Gudmund Dahling 27/18	8/5-86	Gudmund Dahling.		
Karl Dahling			Karl Dahling 7530 Meråker	259

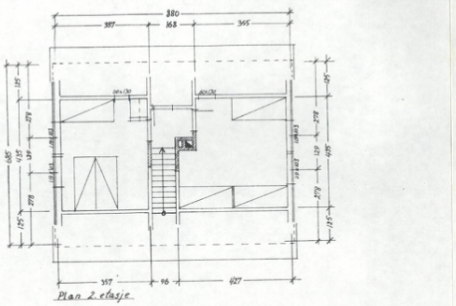
Postverket gir ikke induplo kvittering på postsendinger

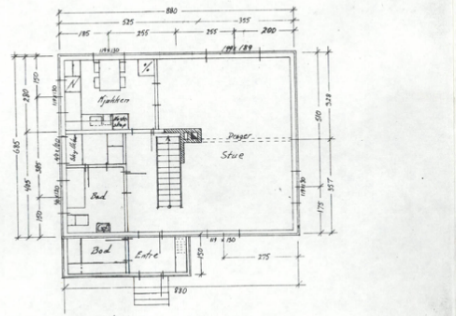
MERÅKER 08.05.86 7530

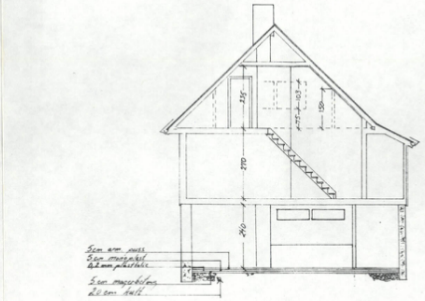
Sign.: .....

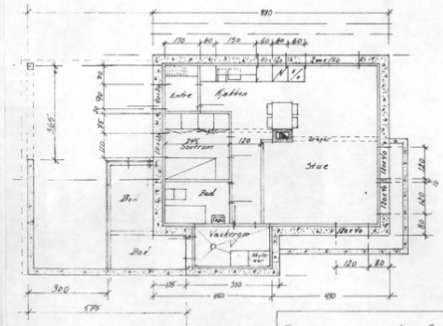
Vi har idag mottatt rek. sendinger til adressatene nevnt over.
Antall totalt: 1





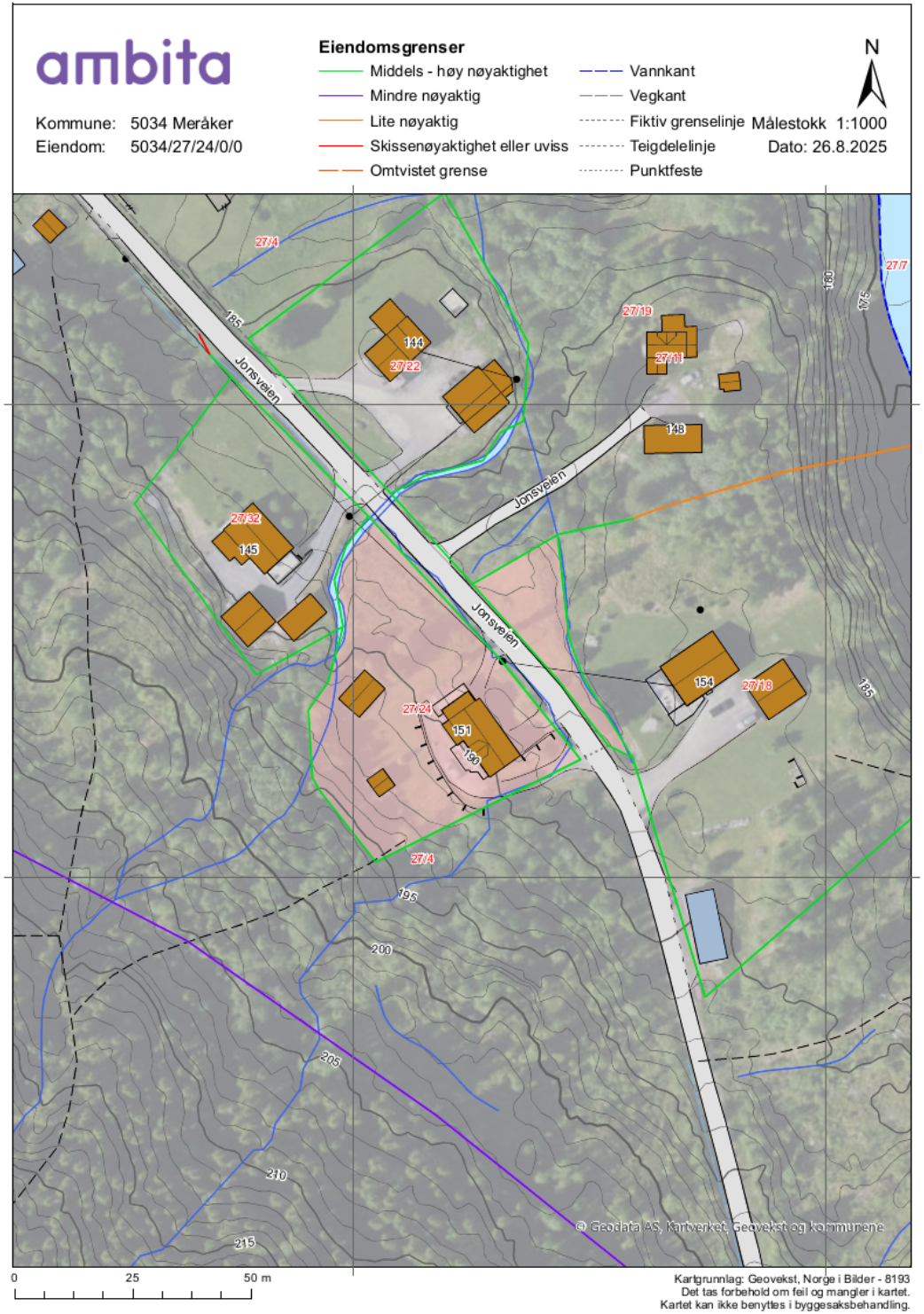


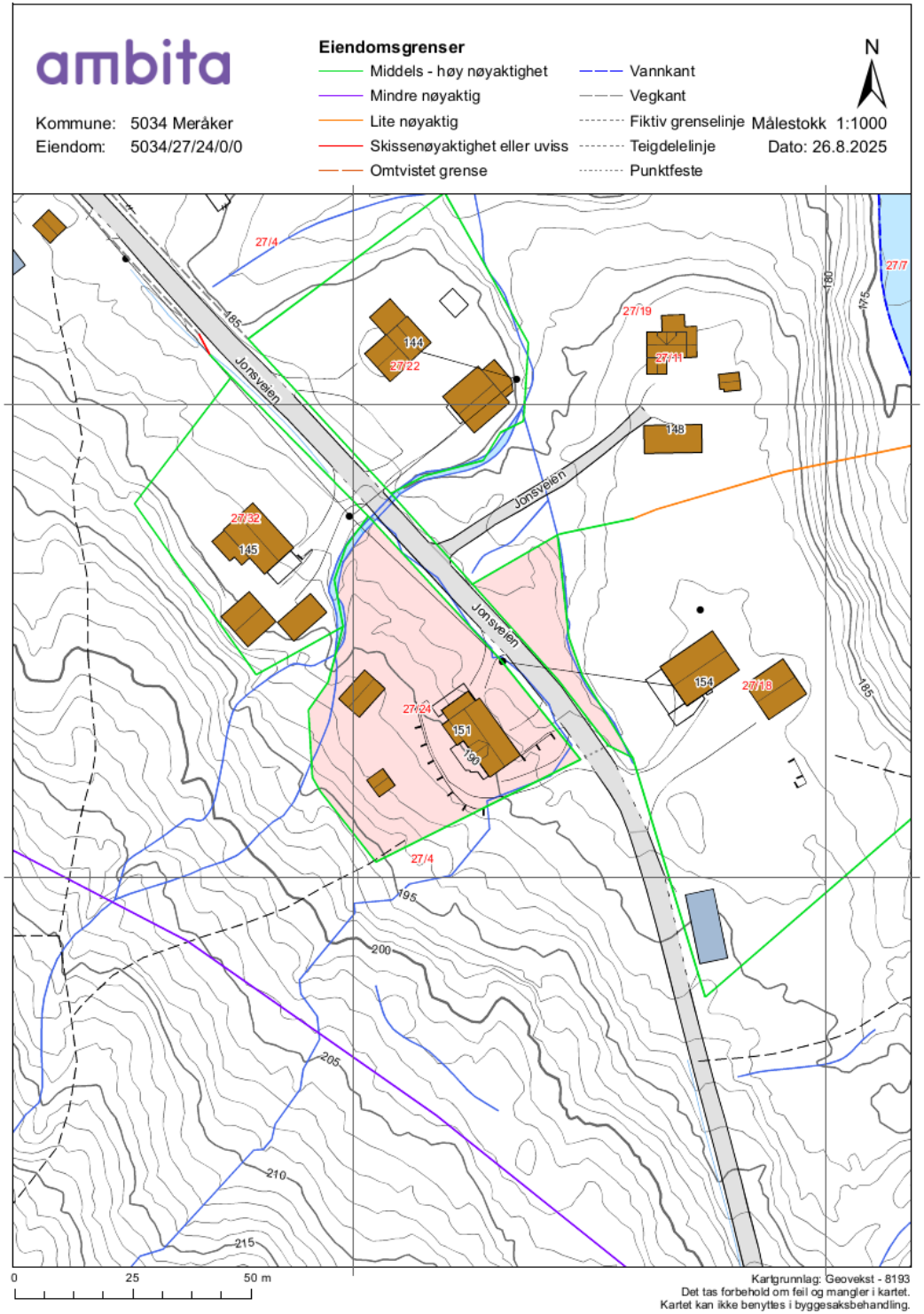




ENEBOLIG FOR JAN STRØM, MERÅKER
OMBYGGING — MÅL: 1:100
PLANER OG SNITT — TEGN: S. STRØM


Godkjent av bygningssjefen
MERÅKER BYGNINGSRÅD
Meråker 12/6 1986
ENEBOLIG FOR JAN STRØM, MERÅKER
OMBYGGING
FASADER
MÅL: 1:100
TEGN. S. STRØM


ambita
Kommune: 5034 Meråker
Eiendom: 5034/27/24/0/0
Eiendomsgrenser
Middels - høy nøyaktighet
Mindre nøyaktig
Lite nøyaktig
Skissenøyaktighet eller uviss
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 26.8.2025
Jonsveien
27/4
27/7
27/19
27/11
27/22
144
148
27/32
145
154
27/18
27/24
151
190
185
180
175
195
200
205
210
215
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: Geovekst, Norge i Bilder - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.



Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen
Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. **Utvendige søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** 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 el. Låses boder, uthus el. 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.

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

Boligkjøperforsikring

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 6 900**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 500**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 500**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

- 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

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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. PLUSSdekningen 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 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

Vi er opptatt av at våre kunder skal ha økonomisk trygghet. Derfor tilbyr vi mellomfinansiering til en lav rente, i tillegg til mulighet for avdragsfrihet på lån til ny bolig.

Mellomfinansiering vil si at du får lån til å kjøpe ny bolig før den gamle er solgt, eller før du har mottatt oppgjøret fra din gamle bolig. På den måten blir utgiftene dine i perioden du eier to boliger ikke stort høyere enn det du vil ha etter at din gamle bolig er solgt.

Snakk med oss i banken før du starter boligjakten, så hjelper vi deg.

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



SpareBank 1 SMN

Priseksempel: Nom. rente 7,15 %. Eff. rente 7,67 %. 2 mill o/2 år. Kostnad kr 158.054. Totalt kr 2.158.054.

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg kort tid etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

Vi gleder oss til å se deg på visning, men først må du huske å melde deg på. Dette gjør vi for å sikre gode og trygge visninger, til glede for både boligselger - og kjøpere.

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

Meld deg på ved å klikke på knappen "visningspåmelding", som du finner under kontaktinfo til megler inne på finn.no

Notater

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport

Gjennomføring av budgiving

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille
slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Viktige avtalerettslige forhold
Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper

EiendomsMegler 1

Budskjema bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 50250314 / Morten Kjelsberg, tlf. 918 50 709
Jonsveien 151, 7530 Meråker.
Gnr. 27, Bnr. 24, Meråker kommune.

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Ev andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet.)

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: ____/____ Akseptfrist: ____/____ kl: ____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr. _____

Hvor kommer egenkapitalen fra? _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra Sparebank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.

Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 2600,- i tillegg, og fornyes årlig samme pris / vilkår. ◯ Ja, bestill Boligkjøperforsikring PLUSS ved kjøp.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forpliktes hverandre i forbindelse med endring/tilbakekalling av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, skannes, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Du må samtidig ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn _____
Fødselsnr: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/ Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn _____
Fødselsnr: _____
Tlf: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____
Sted/ Dato: _____
Underskrift: _____
Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Oppdragsnr: 50250314
Salgsoppgaven er sist oppdatert 25.09.2025

EiendomsMegler 1

Morten Kjelsberg
Eiendomsmegler

918 50 709
morten.kjelsberg@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no