

Velkommen til

Øvre alle 17, 7620 Skogn

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Øvre alle 17
7620 Skogn

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 588 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1965
BRA/BRA-i	160 / 160 m²
Soverom	2

Energimerke 

En flott enebolig beliggende i et veletablert boligfelt på Skogn, med fantastisk utsikt og gode solforhold. Det er gangavstand til Skogn sentrum hvor man bl.a. finner jernbanestasjon, dagligvareforretninger, restauranter og frisør. I tillegg er det gangavstand til flere barnehager, og Skogn barne- og ungdomsskole ligger kun 1,5 km fra boligen. Boligen er de siste årene vært gjenstand for vesentlig oppgradering med både nye bad og kjøkken i begge etasjer.

Boligens kvaliteter:
- Moderne og tidsriktig kjøkken fra hhv 2023 og 2021
- Nyere og renovert bad i begge etasje fra hhv 2022 og 2021
- Nye, moderne og tidsriktige overflater
- Flere skjermede uteplasser
- Fantastisk utsikt og gode solforhold
- Carport, samt stor gårdsplass
- Drenering utført rundt boligen
- Kort vei til Skogn sentrum og servicefunksjoner

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. 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!



Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler

+47 913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Øvre alle 17, 7620 Skogn

Registerbetegnelse
Gnr. 34, Bnr. 55, Levanger kommune + andel av realsameie ideell 1/52 i gnr. 34, bnr. 43.

Pris

Prisantydning	kr	3 500 000,-
Omkostninger	kr	88 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 588 590,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 588 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	3 604 090,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 87 500,-

Valgfri omkostninger:
Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-
Tillegg for HELP Pluss kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 88 590,- 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
Kommunale avgifter (stipulert for 2024):
- Feiegebyr kr 1 367,5,-
- Vannavgift kr 6 499 ,-
- Avløp kr 9 857,5,-
- Eiendomsskatt kr 3 356 ,-

Totalt kr 21 080 ,- pr. år, fakturert over 3 terminer pr. år.

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Boligen har vannmåler.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 7 888,- pr. 2024
Innherred Renovasjon. Faktureres over to terminer.

Areal
BRA - i: 160 m²
BRA - e: 39 m² (Gjelder carport)
BRA totalt: 160 m²
TBA: 66 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.

Det er ikke samsvar mellom byggegodkjente tegninger mottatt fra kommunen og dagens utnyttelse av eiendommen. Dette gjelder bl.a. Avvik på planskisse i forhold til dagens rominndeling i 1.etg. Endringer vedrørende bad og kjøkken.

Avvik på planskisser i kjeller i forhold til dagens rominndeling i kjelleren. Kjeller er opprinnelig byggemeldt og godkjent med hobbyrom, vaskerom, matbod og bod, men utgjør i dag kjøkken, entre, stue, soverom, bod, gang, bad og vaskerom. Kjelleren er innredet med egen leilighet med dør mellom hoveddel og utleiedel. Det foreligger ingen bruksendringer av kjelleren i kommunens arkiver.

Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel er søknadspliktig tiltak, tiltaket er ikke omsøkt og det gis ingen garanti for at evt. søknad vil bli godkjent. Fasaden er også endret i forhold til innsendte og godkjente byggetegninger med bl.a utgravd gårdsplass og støttemurer. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette/ulovligheten, kfr. oppdragsansvarlig.

Antall soverom
2
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i carport og på gårdsplass. Det er ikke etablert el-billader på eiendommen.

Tomt
Tomtestørrelse er 801 m² på eiet tomt.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelingsforretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen.

Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Egenerklæring om konsesjonsfrihet må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen

Byggeår
1965 ifølge takstmann.

Innhold
BRA-i:
1. Etasje: Bad , Kjøkken , Stue , Entré , Soverom , Soverom 2
kjeller: Vaskerom , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Gang , Entré , Bod , Bod 2

Opprinnelig boder i sokkel er omgjort og benyttes som bad, soverom, stue og kjøkken, men er ikke omsøkt og godkjent som beboelsesrom - se pkt. andre relevante opplysninger

BRA-e: Garasje / carport, Utvendig bod.

Standard
Innvendige overflater:
1.etg.
Gulv- Laminat, flis.
Vegger- Malt overflate, våtromsplater, spilevegg.

Himling- Malt overflate, malt panel.
Løs overgangslist i entre 1.etg.

Underetasje.
Gulv- Flis, malt betong-gulv.
Vegger- Malt overflate, malt mur-vegger.
Himling- Malt panel.

Leilighet.
Gulv- Laminat, belegg, flis.
Vegger- Panelplater, malt overflate, våtromsplater.
Himling- Malt overflate.
Bad 1. leilighet fra 2022.
Badet har flis på gulv med varme og sokkelflis på vegg, våtromsplater på vegger og malt overflate i himling.
Rommet inneholder åpen dusj med vegg av glass, vegghengt wc med innebyggd sisterne og heldekkende servant i innredning. Det er slukrenne inne ved vegg med fall til denne.
Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, ingen tilluftsmulighet. Badet opplyses være utført av selger selv som er rørlegger samt murer ble engasjert til legging av membran. Ingen dokumentasjon av utførelsen av badet ble fremlagt utover kvitteringer fra rørlegger.

Vaskerom i kjeller fra 2021.
Vaskerommet har flis på gulv med varme og sokkelflis på vegg, malt overflate på vegger og malt panel i himling.
Rommet inneholder stål skyllekar nedfelt i benkeplate av tre, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin. Sikringsskap og fordelingsskap vann. Det er sluk av plast type med lokalt svakt fall til denne. Rommet har ingen avtrekks eller tilluftsmulighet.
Vaskerommet opplyses være utført av selger selv som er rørlegger samt murer ble engasjert til legging av membran. Ingen dokumentasjon av utførelsen av vaskerommet ble fremlagt utover kvitteringer fra rørlegger.

Bad i kjeller fra 2021.
Badet har belegg på gulv med varme og oppbrett på vegg, våtromsplater på vegger og malt overflate i himling.
Rommet inneholder åpen dusj med glass-dører, gulvmontert wc og servant i innredning, opplegg for vaskemaskin.
Det er sluk av plast type med fall til denne. Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, tilluftsmulighet via dørterskel. Selger opplyser at badet er utført av ham selv samt ved hjelp av vennetjenester. Ingen dokumentasjon på utførelsen av badet fremlagt.

1.etg kjøkken
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Benkeplater med vask. Integrerte hvitevarer.

kjøkken kjeller
Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter. Benkeplater med vask. Avsatt plass og opplegg for et kjøleskap. Integrert steketopp og komfyr.

Beliggenhet
Eiendommen ligger i et veletablert boligfelt på Skogn, med fantastisk utsikt og gode solforhold. Det er gangavstand til Skogn sentrum med bl.a. jernbanestasjon, dagligvareforretninger, restauranter og frisør. Gangavstand til flere barnehager. 1,5 km til Skogn barne- og

ungdomsskole.

Ca. 7 km til Levanger sentrum hvor du finner bl.a: offentlige kontorer, banker, forretninger, butikker, Levanger videregående og sykehuset Levanger.

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Bygningsbeskrivelse: Enebolig med utleieleilighet er oppført i en etasje over kjeller. Grunnmur er oppført av plasstøpt betong Veggkonstruksjon er oppført av trekonstruksjon og er kledd med stående og liggende kledning. Taket er et saltak og er tekket med profilerte plater av metall. Vindu med isolerglass og koblet glass. Byggemåte ifølge takstmann.

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 er utstedt ferdigattest den 12.11.1965

Oppvarming
Varmepumpe og elektrisk

Energimerking
Energiattesten er bekreftet og offisiell. Energiattesten i sin helhet er tilgjengelig i nedlastbar lenke på eiendommens side på finn.no

Internett- og tv-leverandør
Altibox

Adgang til utleie
Deler av boligen er utleid. Utleie av deler av egen bolig er ikke et søknadspliktig tiltak i seg selv, men dette forutsetter at bruken av arealene er i tråd med tidligere godkjenninger. I dette tilfellet er sekundærrom innredet til beboelsesrom uten at dette er byggemeldt og godkjent av kommunen. Dette er søknadspliktige tiltak, og fortsatt bruk av arealet i strid med tidligere godkjenninger er kjøpers ansvar og risiko, og kjøper må selv ta ev. konsekvenser ved ulovlig bruk/utleie. Konfr. megler.

Leilighet i sokkel er pt. utleid for kr 10.000,- pr mnd og overdras med utleieforholdet. På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at en overdragelse av eiendommen ikke medfører noen endring i løpende leieforhold utover at kjøper trer inn i utleierposisjonen med de rettigheter og plikter som gjelder i leieforholdet fra før. Leieforholdet er tidsubestemt med oppsigelsestid 2 måneder. Kopi av leieavtalen følger vedlagt. Oppsigelse fra utleier må være "saklig begrunnet", jf. Husleieloven § 9-5 som lyder;
En tidsubestemt leieavtale om bolig kan bare sies opp av utleieren dersom:
a) husrommet skal brukes som bolig av utleieren selv eller noen som hører til
b) rivinghusstanden, eller ombygging av eiendommen gjør at husrommet må fravikes,
c) leieren har misligholdt leieavtalen, eller
d) det foreligger en annen saklig grunn til å si opp leieavtalen.
Kjøper overtar ansvar og risiko knyttet til det løpende leieforholdet.

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 uregulert område, men ligger innenfor et område avsatt til "boligbebyggelse - nåværende" iht. "Kommunedelplan Skogn sentrum" id L2021008.

Utsnitt av kommunedel plan med bestemmelser ligger vedlagt i salgsoppgaven. For kopi av hele reguleringsplanen og kommunedelplanen ta kontakt med megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn.
kr 442 528,- for 2022 (Verdien gjelder som primærbolig.)
Sekundærverdi kr 1 681 605,-.

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
Robin Reinås Pedersen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 6436
Dato: 17.12.1965
Registrering av grunn

Meglers vederlag
Prosentprovisjon med 1,2 % av kjøpesum (inkl. mva).
Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).
Tilretteleggingshonorar kr 12 900,- (inkl. mva).
Honorar diverse registersøk kr 1 250,- (inkl. mva).
Kopi tinglyste erklæringer kr 200,- (inkl. mva).
Markedspakke kr 15 900,- (inkl. mva).
Pris per visning kr 1 990,- (inkl. mva).
Dersom handelen ikke kommer i stand, sies opp eller utløper 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.

Andre rettigheter og forpliktelser
Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl). Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen

Tilstandsrapport/takst
Utført 22-10-2024 av Åge Chr. Holtermann Semb i Takst Midt AS.
HOVEDKONKLUSJON
Greit vedlikeholdt eiendom, men enkelte bygningsdeler og
overflater bærer preg av alder og bruksslitasje, og må
påregnes oppgradert. Boligen er ikke varmeisolert ihht. dagens krav og spesifikasjoner. Dagens forskriftskrav til lyd- og brannbegrensning mellom boenheter er ikke beregnet eller vurdert i denne rapporten.

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:
- Utvendig - Veggkonstruksjon - 2
- Utvendig - Takkonstruksjon/Loft
- Utvendig - Utvendige trapper
- Utvendig - Andre utvendige forhold - 2
- Innvendig - Pipe og ildsted
- Innvendig - Innvendige trapper
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Ventilasjon
- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg
- Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold
- Tomteforhold - Forstøtningsmurer

TG2:
- Utvendig - Taktekking
- Utvendig - Nedløp og beslag

- Utvendig - Veggkonstruksjon
- Utvendig - Vinduer - 2
- Utvendig - Dører
- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger
- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn
- Innvendig - Radon
- Innvendig - Rom Under Terreng
- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
- Våtrom - 1.Etasje - Bad - Ventilasjon
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Overflater Gulv
- Våtrom - Kjeller - Vaskerom - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Kjeller - Bad - Overflater Gulv
- Våtrom - Kjeller - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
- Våtrom - Kjeller - Bad - Ventilasjon
- Kjøkken - 1.Etasje - Kjøkken - Overflater og innredning
- Kjøkken - Kjeller - Kjøkken - Overflater og innredning
- Tekniske installasjoner - Varmesentral
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank
- Tomteforhold - Drenering
- Tomteforhold - Grunnmur og fundamenter
- Tomteforhold - Terrengforhold

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.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens Kartverk og andre tilgjengelige kilder.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Kjøper aksepterer at EiendomsMegler 1 kan offentliggjøre

kjøpesum i egen markedsføring. Interessenter og kjøper godtar at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen. I tråd med eiendomsmeglingsforskriften blir informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se eiendomsmegler1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Ved salg til forbrukerkjøper
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, jf. avhl. § 3-10. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. 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 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, jf. avhl. § 3-1. Videre vil eiendommen ha en mangel dersom det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som har virket inn på avtalen, jf. avhl. §§ 3-7 og 3-8. Boligens alder, type og synlige tilstand har betydning for hvilken kvalitet og stand som kan forventes. 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.

Boligen kan også 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 salg til forbrukerkjøper er det ikke anledning til å ta generelle forbehold. Forbehold om eiendommens tilstand som er spesifisert nok til å kunne innvirke på kjøpsvurderingen, anses likevel som en del av avtalen og kan ikke påberopes som mangel

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

Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper:
Dersom kjøper ikke er forbrukerkjøper selges eiendommen i den stand som den er i ved besiktigelsen jf. avhl. § 3-9 første ledd første punktum. Kjøper kan dermed ikke påberope seg bestemmelsene i avhendingslovens kapittel 3, jf. § 1-2, med unntak av §§ 3-7 og 3-8.

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

Vedlegg
- Egenerklæringsskjema datert 09.10.2024
- Tilstandsrapport datert 22.10.2024
- Ferdigattest datert 12.11.1965
- Reg.av grunn tinglyst 17.12.1965
- Energiattest
- Planskisse
- Byggegodkjente tegninger
- Kommuneplankart
- Reguleringsplankart
- Vegstatuskart
- Grunnkart

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
Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler
Telefon: 913 75 182
Epost: gaute.heimdal@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Levanger
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Moafjæra 6 I, 7606 Levanger
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim















































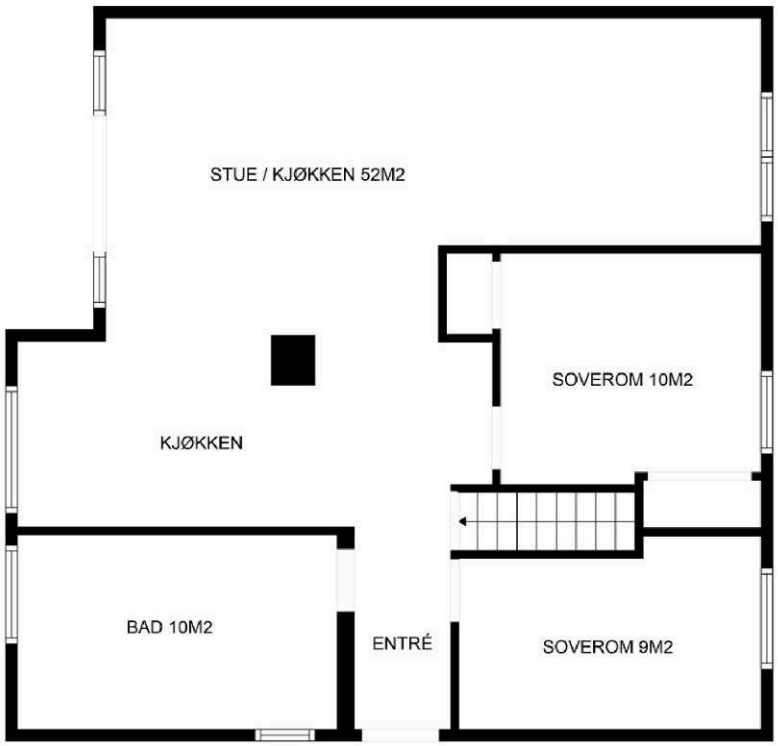






Adresse: Øvre alle 17, 7620

1.etg.

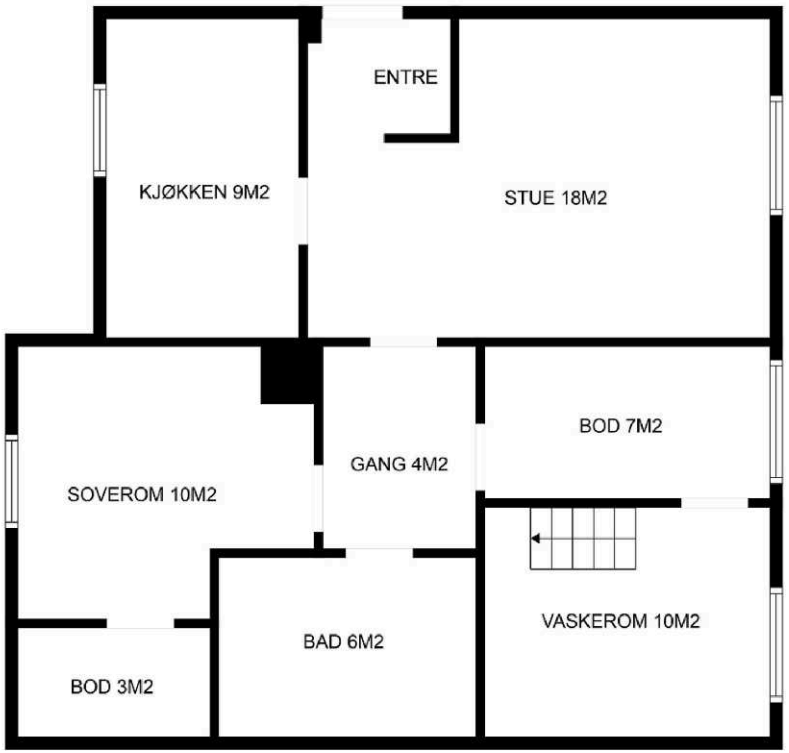


Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke er juridisk bindende.

Takstingeniør Åge Chr H Semb

Adresse: Øvre alle 17, 7620

Kjeller



Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke er juridisk bindende.

Takstingeniør Åge Chr H Semb

bankID SIGNERT 09.10.2024
Reinås Pedersen, Robin

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til eiendommen. 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.

Øvre alle 17,
7620 SKOGN

- Utfylt av: Robin Reinås Pedersen
- Utfylt dato: 09.10.2024 kl. 19:15
- Selger har bodd i boligen i løpet av det siste året
- Eiendommen ble overtatt i 2019

Fremtind

Utført arbeid

1. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja (1 av 3): Renovere bad i hovedetasje. Membran smurt av Flis -og Murservice AS. Rørarbeid gjort selv (Er rørlegger med fagbrev og ansatt i Mesterrør AS) El arbeid vennetjeneste.

Arbeid utført av Flis -og Murservice AS og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

Ja (2 av 3): Nytt vaskerom i kjeller. Rørarbeid gjort selv (Er rørlegger med fagbrev og ansatt i Mesterrør AS) Nytt sikringskap gjort av NTE.

Arbeid utført av NTE og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

Ja (3 av 3): nytt bad i sokkel. Rørarbeid gjort selv (Er rørlegger med fagbrev og ansatt i Mesterrør AS) El arbeid vennetjeneste. Gulvbelegg vennetjeneste.

Arbeid utført av Mesterrør AS og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja: Smurt membran på bad i hovedetasje, og på vaskerom.

2. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Ja: Renovere bad i hovedetasje. Membran smurt av Flis -og Murservice AS. Rørarbeid gjort selv (Er rørlegger med fagbrev og ansatt i Mesterrør AS) El arbeid vennetjeneste.

Arbeid utført av Flis -og Murservice AS. Mesterrør AS. og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

3. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Ny veranda på forside og bakside. selvgjort

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

4. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Ny drenering rundt hus

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2020.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

Deler av boligen: alt er drenert, utenom carport. men er drenert inn til nabotomt, åvom carport

5. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: NTE har stått for kobling av sikkringskap. Tensio har stått for ny inntakskabel. skjultanlegg er vennetjenster.

Arbeid utført av NTE. Tensio. og ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2022.

6. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

7. Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

8. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja: Nytt vannintak til fordelerskap i kjeller. (32mm plastrør) Og nytt avløp inn i hus. (plastik på alt)

Faglært arbeid utført av Mesterrør AS. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

9. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

10. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja: satt opp flere støttemurer rundt hus.

Arbeid utført av ufaglært håndverker. Arbeidet ble ferdigstilt i 2021.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært feil på bad eller våtrom?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med ildsted eller pipe?

Ja: ildsted er fjernet. fyringsforbud før det ble fjernet.

14. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt i underetasjen, kjeller eller krypkjeller?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært vann, eller luftlekkasje i tak, terrasse, garasje, fasade eller lignende?

Ja: Tak i carport ikke 100% tett. leker av noen skuhull.

16. Vet du om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen?

Nei

18. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller andre sjenerende insekter på eiendommen?

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på vann- eller avløpsanlegg?

Nei

21. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

22. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

Nei

Offentlige og private forhold

23. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller liknende?

Nei

24. Vet du om det finnes midlertidige brukstillatelser, manglende ferdigattester, eller andre endringer på eiendommen som ikke er godkjent?

Nei

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen/boligen?

Nei

---

26. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller utførte målinger for boligen?

Nei

---

27. Vet du om sameiet/borettslaget/laget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

---

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

29. Består boligen av flere selvstendige boenheter?

Nei

---

30. Har eiendommen utleiedel?

Ja

Oppfyller den kommunens krav til utleiedel?

Ja

---

31. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller liknende på eiendommen? Eller om den ligger i et fareområde?

Nei

---

33. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

Nei

---

34. Vet du om det mangler samsvarserklæring for det elektriske anlegget, enten helt eller delvis?

Ja: har ikke samsvarserklæring.

---

35. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

Nei

---

36. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Hvis du som kjøper av boligen har behov for å melde ifra om et forhold eller lese om hva du kan forvente, gå til Fremtind.no/kontakt-oss

Vi minner om at man må melde ifra om forholdet innen rimelig tid. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart og senest innen 2 md. etter at du oppdaget eller burde oppdaget forholdet.

Du behøver ikke sende inn salgsoppgave, tilstandsrapport eller egenerklæring. Den informasjonen har allerede Fremtind.

Tilstandsrapport

Øvre alle 17 , 7620 SKOGN
LEVANGER kommune
gnr. 34, bnr. 55

Sum areal alle bygg: BRA: 199 m² BRA-i: 160 m²

TAKST midt
Takst og Eiendom

Befaringsdato: 08.10.2024 **Rapportdato:** 22.10.2024 **Oppdragsnr.:** 14432-1800 **Referansenummer:** FB6371

Autorisert foretak: Takst Midt AS **Sertifisert Takstingeniør:** Åge Chr. Holtermann Semb **Vår ref:**

TAKST midt
Takst og Eiendom

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.

Takst Midt AS

Takst Midt AS ble etablert i 2019.

Takstgruppen består i dag av totalt 4 personer.

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

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

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

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

Vårt kontor ligger i sentrum av Verdal.

TAKST midt
Takst og Eiendom

Rapportansvarlig

Åge Chr. Holtermann Semb
Uavhengig Takstingeniør
aage@takstmidt.no
970 74 282

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • 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.

Øvre alle 17 , 7620 SKOGN
Gnr 34 - Bnr 55
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

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

Beskrivelse av eiendommen

Konklusjon:
Boligen opplyses å være oppført i 1965 og er oppført med den byggeskikk og byggematerialer som var vanlige på den tiden.

Bygningsbeskrivelse:
Enebolig med utleieleilighet er oppført i en etasje over kjeller.
Grunnmur er oppført av plasstøpt betong
Veggkonstruksjon er oppført av trekonstruksjon og er kledd med stående og liggende kledning.
Taket er et saltak og er tekket med profilerte plater av metall.
Vindu med isolerglass og koblet glass.

HOVEDKONKLUSJON
Greit vedlikeholdt eiendom, men enkelte bygningsdeler og overflater bærer preg av alder og bruksslitasje, og må påregnes oppgradert.
Boligen er ikke varmeisolert ihht. dagens krav og spesifikasjoner.
Dagens forskriftskrav til lyd- og brannbegrensning mellom boenheter er ikke beregnet eller vurdert i denne rapporten.

For detaljert og øvrige opplysninger henvises det til de enkelte punkter i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
1.etg.
Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i 1.etg.
Endringer vedrørende bad og kjøkken.

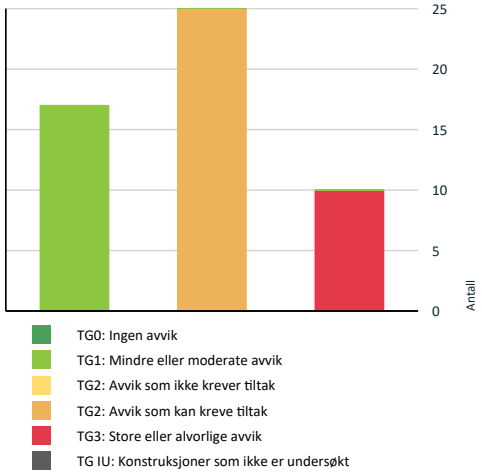
Kjeller.
Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i kjelleren.
Det er etablert en leilighet i kjelleren.
Det foreligger ingen bruksendring av kjelleren i kommunens arkiver.
Ved endring av sekundærareal til primærareal er dette søknadspliktig.

Øvre alle 17 , 7620 SKOGN
Gnr 34 - Bnr 55
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

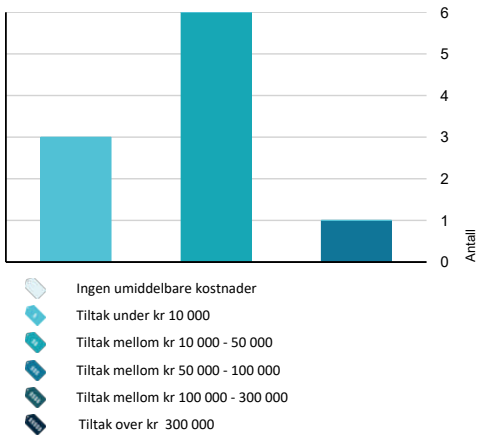
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Veggkonstruksjon - 2 Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold - 2 Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Ventilasjon Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side
Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag Gå til side
Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side
Utvendig > Vinduer - 2 Gå til side
Utvendig > Dører Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1.Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > Kjeller > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Øvre alle 17 , 7620 SKOGN
Gnr 34 - Bnr 55
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1965

Kommentar

Anvendelse

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taket er tekket med profilerte plater av metall.
Bemerkes om at tekking er besiktiget fra bakkenivå med de begrensninger dette medfører.
Taktekking av ukjent alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert at tekkingen er lagt langt inn på spillblikk, lite / ingen overheng over spillblikk.
Overflateavflassing på taktekkingen.
Halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak og taktekkingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold og utbedringer.
Ved registrert avvik med undertak fra kaldloftet må en påregne fjerning / remontering av noe taktekking i forbindelse med dette.
Over halvparten av forventet levetid på taktekking og undertak er nådd / passert.
En må vurdere om det skal etableres nytt undertak og taktekking på hele taket når en først utfører tiltak med anmerket forhold.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall, koblet til avløp i grunn, videre utførelse og tilstand under jordbandet vites ikke.
Beslag er av metall.
Heldekkende pipebeslag over tak.
Ukjent alder på takrenner, nedløp og beslag.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Fortløpende vedlikehold og utbedringer av takrenner, nedløp og beslag anbefales.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggkonstruksjonen over grunnmur består av trekonstruksjon.
Boligen er utvendig kledd med
Selger opplyser at siste utvendig vedlikehold med overflatebehandling av fasader ble utført i 2021 og 2024.
Videre opplyser selger at det er etterisolert på innsiden av boligen.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Veggkonstruksjon har oppnådd en alder på 59 år, normal tid før reparasjon av trekonstruksjon av tre er 40 - 80 år.
Registrert malingsavflassing, oppsprukket og fuktpåkjent kledning.
Løs kledning.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Fortløpende vedlikehold og utbedringer.
En må påregne bytting av boligens eldre kledning i nær fremtid.



TG 3 Veggkonstruksjon - 2

Kledning på fasade mot nord.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert råte i kledning på fasade mot nord.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte råteskadet kledning.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Øvre alle 17 , 7620 SKOGN
Gnr 34 - Bnr 55
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapport

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Kaldtakskonstruksjon i saltaksform, oppført av sperrekonstruksjon.
Isolert i undergurter mot 1. etasje.
Luftet via luftespalter langs raft.
Forenklet undertak.
Adkomst til kaldloft via uke i himling på terrasse med adkomst til takkonstruksjonen.

Det er ikke foretatt statistiske beregninger på dimensjoneringen av takkonstruksjonen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert fuktmerker og soppveskst i undertak.
Det ble registrert dårlig lufting ved rafter, isolasjon ligger opp imot undertak, dette er uheldig med tanke på å få luftet takkonstruksjonen.
Dette kan medføre kondensproblemer.
Defekt undertak, har falt ned mellom sperrer i et felt.
Det ble registrert fuktmerker i tro / trekonstruksjon rundt pipa.
Ved fuktmålinger på erfaringsmessige og utsatte steder i trekonstruksjon rundt pipa ble det registrert fuktverdier opp mot 21 % noe som indikerer på fuktig trevirke.
Registrert dårlig isolering mot underliggende etasje, eldre hvit glassvatt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for utbedringer.
Utbedringer med undertak medfører fjæring av taktekking i dette området.
Over halvparten av forventet levetid på taktekking og undertak er nådd / passert.
En må vurdere om det skal etableres nytt undertak og taktekking på hele taket når en først utfører tiltak med anmerket forhold.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000









TG 1 Vinduer

Boligens nyere vinduer med isolerglass etablert i perioden 2005, 2006, 2007 og 2022.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer - 2

Boligens eldre vinduer med isolerglass fra 1985.
Trevinduer med kobla glass.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid er nådd.
Malingsavflassing samt stive og harde pakninger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fortløpende vedlikehold og utbedringer.
En må påregne bytting av vinduer i nær fremtid.



TG 2 Dører

Ytterdør 1.etg.
Ytterdøra er ferdig overflatebehandlet fra leverandør med isolerglass fra 2023.

Ytterdør kjeller.
Ytterdøra er ferdig overflatebehandlet fra leverandør med isolerglass fra 2020.

Balkongdør.
Balkongdøra er med isolerglass fra 2008.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdør 1.etg.
Registrert manglende beslag og tetting ved terskel samt manglende understøttelse under terskel.
Registrert manglende klem på vindsperre mot karm, utettheter.

Ytterdør kjeller.
Registrert at døra er utett, lyser ut mellom pakning og dørblad.
Løst dørhåndtak.
Stor åpning mellom karm og dørblad, dette er uheldig ned tanke på at det er lett å bryte opp døra.
Manglende tetting i toppen av døra, synlig bygg-skum som forvitrer over tid når det er fritt eksponert.

Balkongdør 1.etg.
Registrert skade i pakning, dårlig klem på døra mot pakninger.
Løs lås-sylinder, døra går ikke å låse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for vedlikehold og utbedringer.

Øvre alle 17 , 7620 SKOGN
Gnr 34 - Bnr 55
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapport









TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse fra 2021.
Terrasse med bjelkelag og spaltegulv av impregnerte materialer.
Terrassen har rekkverk med liggende spiler.
Rampe ned til terreng.

Treplatting på baksiden av boligen..
Treplatting anlagt på avrettet grunn av impregnerte materialer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Terrasse.
Registrert skjevheter i søyler samt i dragere.
Lavt rekkverk med en høyde på 0,91 meter.
Noen bygningsdeler, slik som rekkverk og trapper osv. vil den bygningssakkyndige vurdere opp mot dagens regelverk.
Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG 2 eller 3, uten at det nødvendigvis er et krav om at avviket lukkes.

Treplatting på baksiden av boligen.
Registrert skjevheter i treplattingen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for utbedringer og fortløpende vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 3 Utvendige trapper

Rampe til terrasse.
Rampe er av impregnerte materialer.

Trapp ved støttemur.
Trapp av impregnert materiale.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rampe.
Noe grønske på rampa, fare for fall (glatt rampe).
Mangler rekkverk samt at det mangler håndløper på vegg.

Trapp ved støttemur.
Mangler rekkverk på trappa, store åpninger mellom trinn.

Noen bygningsdeler slik som rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk.
Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre anmerket forhold dette med tanke på sikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 3 Andre utvendige forhold - 2

Lysgrav til vindu stue leilighet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert manglende sikring rundt lysgtava.
Fare for fallskader.

Øvre alle 17 , 7620 SKOGN
Gnr 34 - Bnr 55
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utbedre anmerket forhold, dette med tanke på sikkerhet.

Kostnadsestimat: Under 10 000



INNVENDIG

TG 1 Overflater

1.etg.
Gulv- Laminat, flis.
Vegger- Malt overflate, våtromsplater, spilevegg.
Himling- Malt overflate, malt panel.
Løs overgangslist i entre 1.etg.

Underetasje.
Gulv- Flis, malt betong-gulv.
Vegger- Malt overflate, malt mur-vegger.
Himling- Malt panel.

Leilighet.
Gulv- Laminat, belegg, flis.
Vegger- Panelplater, malt overflate, våtromsplater.
Himling- Malt overflate.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille er et trebjelkelag.
Støpte gulv på grunn i underetasjen.
Lokale ujevnheter.
Bemerkes om at det er utført tilfeldige målinger i ulike rom, dette medfører at avvik utover målinger kan forekomme.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik målt i underetasjen.

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.

TG 2 Radon

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

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 3 Pipe og ildsted

Pipa er en teglsteinspipe.
Det er ingen ildsted i boligen.
Sotluke opplyses være etablert i kjeller, denne er kledd igjen.
Selger opplyser at det er fyringsforbud på pipa.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Halvparten av forventet levetid på pipa er nådd.
Pipa er tildekket på alle 4 sider i kjelleren.
På en teglsteinspipe skal alle 4 sider være mulig å inspisere.
Teglsteinspiper kan ikke tildekkes av materialer som kan skjule sprekker etc.
Registrert oppsprekking på pipa inne på kaldloftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Pipa har oppnådd en høy alder og en må påregne renovering av pipa.
Pipa må ha en gjennomgang av det lokale brann og feiervesen før evt. tiltak iverksettes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Kjelleren er innredet med utforede vegger mot grunnmuren samt fritt eksponerte vegger som er malt.
Innredning av kjelleren ble utført i perioden 2019 til 2021.

Utforede og kledd yttervegger i kjellere er erfaringsmessig en risikokonstruksjon, ofte beheftet med skjulte skader.
Med en risikokonstruksjon menes at selv om det visuelt og eventuelt med bruk av enklere former for fuktsøkerinstrumenter / fuktindikasjonsinstrumenter ikke er synlige skader, kan konstruksjonen eller omkringliggende områder likevel være påført skader.
Årsaken er at det er svært små marginer for at skader oppstår.

Hulltaking er foretatt i vegg fra bod inne i leiligheten, uten å påvise unormale forhold.
Ved fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner noe som indikerer på tørt trevirke.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Øvre alle 17 , 7620 SKOGN
Gnr 34 - Bnr 55
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapport

Registrert malingsavflassing på fritt eksponert gulv i underetasjen.
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på fritt eksponerte flater, og erfaringsmessig utsatte steder ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulv og nedre del av grunnmuren.
Det anbefales på generelt grunnlag å unngå lagring av fukt ømfintlige materialer/gjenstander direkte mot murflater. Dette for å unngå fare for angrep av mugg / råtesopp.
Fukt i gulv skyldes sannsynlig kapillærsug (fuktopptrekk) fra grunn.
Dette på grunn av manglende fuktsikring mot grunn, noe som ikke ble vanlig før ca. 1980, samt sviktende fuktsikring og drenering rundt boligen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ut i fra registrering med drenering rundt bygget ble det registrert manglende topplist på grunnmursplast.
Dette vil påvirke rom under terreng med utforet vegger mot grunnmuren, slik at det vil være naturlig med fuktvandring i grunnmur som følge av svikt med fuktsikring.
Løpende observasjon og vedlikehold av drenering og fuktsikring må påregnes slik at fuktvandring i grunnmuren unngås.





TG 3 Innvendige trapper

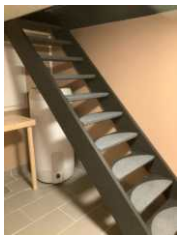
Innvendig trapp.
Innvendig trapp fra kjeller til 1.etg. er ei tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert rekkverk.

Store åpninger mellom trinn.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Innvendige dører

Boligens innvendig dører er glatte dører og formpressede dører ferdig overflatebehandlet fra leverandør.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2022.
Badet har flis på gulv med varme og sokkelflis på vegg, våtromsplater på vegger og malt overflate i himling.
Rommet inneholder åpen dusj med vegg av glass, vegghengt wc med innebyggd sisterne og heldekkende servant i innredning.
Det er slukrenne inne ved vegg med fall til denne.
Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, ingen tilluftsmulighet.

Badet opplyses være utført av selger selv som er rørlegger samt murer ble engasjert til legging av membran.
Ingen dokumentasjon av utførelsen av badet ble fremlagt utover kvitteringer fra rørlegger.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier





1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

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

Registrert avvik med høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm.
Det ble målt en høydeforskjell på 21 mm. på befaringsdagen.
Registrert fall ut fra dusjsonen ved enden av glassvegg.
Noe ufagmessig utførelse på flislegging, kanting på fliser.
Registrert utettheter ved terskel, terskel er av MDF materiale, fare for svellinger.
En må påregne vann utover gulv ved dusjing ut i fra registrert avvik på gulv ved dusjvegg.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er behov for tiltak ved utettheter ved terskel.

Øvre alle 17 , 7620 SKOGN
Gnr 34 - Bnr 55
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på type sluk og membran samt utførelsen av dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhente dokumentasjon.





1.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Mangler fuging / fuktsikring overgang vegg servant, dette er uheldig med tanke på vannsøl og fukt vil trenge inn mellom servant og vegg, fare for svelling av innredning.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Etablere fuktsikring.

Tilstandsrapport





1.ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert at det mangler tilluftsmulighet til rommet.
Dette er uheldig med tanke på luftutskiftingen på rommet.
Manglende tilluftsmulighet reduserer rommets kapasitet på avtrekk.
For at ventileringen av våtrommet skal fungere tilfredsstillende er rommet avhengig av undertrykk i fra tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Anbefaler å etablere tilluftsmulighet ved å etablere en luftespalte i nedre kant av dørblad ved terskel.



1.ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i vegg fra entre, uten å påvise unormale forhold.
Ved fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner noe som indikerer på tørt trevirke.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Øvre alle 17 , 7620 SKOGN
Gnr 34 - Bnr 55
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapport



KJELLER > VASKEROM

Generell

Vaskerom fra 2021.
Vaskerommet har flis på gulv med varme og sokkelflis på vegg, malt overflate på vegger og malt panel i himling.
Rommet inneholder stål skyllekar nedfelt i benkeplate av tre, varmtvannsbereder, opplegg for vaskemaskin.
Sikringsskap og fordelingsskap vann.
Det er sluk av plast type med lokalt svakt fall til denne.
Rommet har ingen avtrekks eller tilluftsmulighet.

Vaskerommet opplyses være utført av selger selv som er rørlegger samt murer ble engasjert til legging av membran.
Ingen dokumentasjon av utførelsen av vaskerommet ble fremlagt utover kvitteringer fra rørlegger.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Overflater Gulv**

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

Fall målt til 6 mm, lokalt fall.
Ufagmessig utførelse på flislegging, kanting på gulvflis.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Våtrommet fungerer med dette avviket.



KJELLER > VASKEROM

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på type sluk og membran samt utførelsen av dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhente dokumentasjon.



KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Ventilasjon**

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rommet har ingen ventilasjon

Øvre alle 17 , 7620 SKOGN
Gnr 34 - Bnr 55
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Mekanisk avtrekk og tilluft må etableres.

Kostnadsestimat: Under 10 000

KJELLER > VASKEROM

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i vegg fra bod, uten å påvise unormale forhold.
Ved fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner noe som indikerer på tørt trevirke.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



KJELLER > BAD

Generell

Bad fra 2021.
Badet har belegg på gulv med varme og oppbrett på vegg, våtromsplater på vegger og malt overflate i himling.
Rommet inneholder åpen dusj med glass-dører, gulvmontert wc og servant i innredning, opplegg for vaskemaskin.
Det er sluk av plast type med fall til denne.
Rommet ventileres via mekanisk avtrekk i vegg, tilluftsmulighet via dørterskel.

Selger opplyser at badet er utført av ham selv samt ved hjelp av vennetjenester.
Ingen dokumentasjon på utførelsen av badet fremlagt.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier





KJELLER > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

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

Registrert avvik på høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved terskel på minimum 25 mm.
Det ble målt en høydeforskjell på 15 mm. på befaringsdagen.
Registrert ujevnheter på avretting av gulv.
Ved dusjing må en påregne vann utover gulv utenfor dusjsonen.
Registrert skade i belegg foran wc, forsøkt utbedret, ufagmessig utførelse.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefaler etablere et dusjkabinett med kontrollert avrenning fra dette samt utføre jevnlig rens av sluk for å holde denne åpen til en hver tid.





KJELLER > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Manglende dokumentasjon på type sluk og type belegg samt utførelsen av dette.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Innhente dokumentasjon.



Øvre alle 17 , 7620 SKOGN
Gnr 34 - Bnr 55
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Registrert feil med spjell på vifta.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utføre nærmere kontroll.



KJELLER > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt i vegg fra soverom, uten å påvise unormale forhold.
Ved fuktmålinger inne i veggkonstruksjonen ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner noe som indikerer på tørt trevirke.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier



KJØKKEN

Tilstandsrapport

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Integrerte hvitevarer.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler fuktsikring mellom benkeplate og bakvegg samt inn mot vinduskarm.
Dette bør vurderes etablert for å forhindre fuktinntrengning bak innredning og for å bedre renhold av kjøkken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med disse avvikene.
Fortløpende observasjon av forholdene anbefales.





1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

KJELLER > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med folierte skrog og glatte fronter.
Benkeplater med vask.
Avsatt plass og opplegg for et kjøleskap.
Integrert steketopp og komfyr.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det mangler silikonfuge / fuktsikring mellom benkeplate og bakvegg.
Dette bør vurderes etablert for å forhindre fuktinntrengning bak innredning og for å bedre renhold av kjøkken.
Skade i dekklist på benkeplate ved steketopp.

Blandebatteri er etablert i benkeplate, dette er en skadeutsatt løsning med tanke på oppfukting av benkeplate om det skulle være utettheter og at skjærekant ikke er fuktsikret.

Øvre alle 17 , 7620 SKOGN
Gnr 34 - Bnr 55
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kjøkkenet fungerer med disse avvikene.
Fortløpende observasjon av forholdene anbefales.







KJELLER > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Mekanisk avtrekk over kokeplass.
Enkel test med papirark viser avtrekk fra vifte.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Kontrollerbare vannrør er av kobber og plastrør (rør i rør system).
Innvendig hovedstoppekrane etablert på vaskerom inne i fordelingsskap.
Vannmåler.
Det er etablert to fordelingsskap vann i boligen.
Fordelingsskap vann med kontrollert avrenning etablert på vaskerom i hovedboenheten samt på bad leilighet.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

TG 1 Avløpsrør

Kontrollerbare avløpsrør er av plast type.

Årstall: 2021

Tilstandsrapport

TG 1 Ventilasjon

Boligen ventileres via naturlig ventilasjon.
Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken.

TG 2 Varmesentral

Det er etablert en luft til luft varmepumpe i boligen.

Årstall: 2021 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det opplyses at det ikke er utført noen form for service på varmepumpa utover enkelt vedlikeholds av selger selv.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Utføre service.



TG 2 Varmtvannstank

Det er etablert to varmtvannsberedere i boligen.
Varmtvannsbereder hovedboenhet etablert på vaskerom, produksjonsår 2022 berederen rommer 194 liter.
Varmtvannsbereder leilighet plassert på bad, etablert i 2021 berederen rommer 113 liter.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Registrert skader på bereder leilighet.
Varmtvannsberedere er tilkoblet med plugg (støpsel).
Det anbefales fast tilkobling uten plugg, da det ofte oppdages varmgang (lysbue) i slike overganger med høy belastning.
Dette kan igjen medføre brann.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Øvre alle 17 , 7620 SKOGN
Gnr 34 - Bnr 55
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapport







TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Det er etablert to sikringsskap i boligen.
Sikringsskap hovedboenhet etablert på vaskerom.
Skapet inneholder sikringer.
Strømmåler i skap på utsiden av boligen.

Sikringsskap leilighet plassert i gang.
Sikringsskapet inneholder sikringer.

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Registrert ufagmessig utførelse på åpent anlegg samt åpen koblingsbokser.
   Selger opplyser at el-opplegg i boligen opplyses være utført som vennetjenester.
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja Renovering av boligen.
   Selger opplyser at sikringsskap ble utført av autorisert elektriker firma, ingen dokumentasjon fremlagt utover kvitteringer på div. el-arbeid.

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

Tilstandsrapport

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det elektrisk anlegg er utført som vennetjenester noe som tilsier at det er behov for en utvidet el-kontroll.
    Det anbefales på et generelt grunnlag å rekvirere en El-takstmann dersom korrekt tilstand for det elektriske anlegget ønskes.
    Innhente dokumentasjon i form av samsvarserklæringer.
    Mangler merking av sikringer i sikringsskap leilighet.
    Kursfortegnelse skrevet på en pappskive.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000






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.

Øvre alle 17 , 7620 SKOGN
Gnr 34 - Bnr 55
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapport

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Mangker røykvasler 1.etg.

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er opplyst å være leire.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Selger opplyser at utvendig fuktsikring består av grunnmursplast, dreneringsrør av plast type fra 2020.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det ble registrert symptomer på sviktende / mangelfull funksjon på fuktsikring og drenering.
Dette i form av forhøyede verdier ved fuktsøk på befaringsdageni kjelleren.
Dette kan tyde på fuktvandring i grunnmuren.
Det ble registrert at det mangler klemlist / topplist på grunnmursplast. Dette er uheldig med tanke på at fukt trenger inn mellom grunnmursplast og grunnmur.

Grunnmuren opplyses være isolert på utsiden av fuktsikringen med hvit isopor.
I følge Byggforsk. skal isolasjon ligge inn mot grunnmur med fuktsikring på utsiden. Isolasjon skal være av spesialkvalitet ekspanderende polystyren med lav vanndampsmotstand.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Etablere klemlist / topplist på grunnmursplast.
Da underetasjen har utforet vegger mot grunnmur er det viktig å utføre vedlikehold av drenering og fuktsikring slik at fuktvandring i grunnmur unngås.




Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført av plasstøpt betong.

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skråriss som er symptom på setninger.
• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak
• Lokal utbedring må utføres.

Løpende observasjon av sprekker i grunnmuren.





TG 3 Forstøtningsmurer

Støttemur av plasstøpt betong og betongstein.
Etablert i 2020 / 2021.

Vurdering av avvik:
• Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Registrert noe skjevheter i støttemur av betongstein.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Nivåforskjell på mer enn 0,5 meter der det er hardt underlag må sikres med rekkverk, gjerde, tett vegetasjon eller liknende slik at fallskader forebygges.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000





TG 2 Terrengforhold

Terrengforholdene rundt boligen er flat og skrående.
Det anbefales på generelt grunnlag å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.

Vurdering av avvik:
• Eiendommen ligger i rasfarlig/skredutsatt område.

Øvre alle 17 , 7620 SKOGN
Gnr 34 - Bnr 55
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Det anbefales å sikre fall på utvendig terreng ut i fra grunnmur med et fallforhold på min. 1:50 i 3 meters bredde, dette for å unngå unødvendig fuktbelastning på grunnmuren.
Dette er ikke opprettholdt alle steder.
Fall inn mot grunnmur på baksiden av boligen.
Boligen ligger i et aktsomhetsområde for kvikkleireskred i følge NVE sine Aktsomhetskart for kvikkleireskred.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Jevnlig kontroll og tiltak ved evt. oppsamling av overvann inn mot grunnmur.
Terrengjusteringer må påregnes.



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Selger opplyser at det er lagt nytt vann og avløp fra boligen og ut til kommunal stikkledning i 2021.

Boligen er tilknyttet offentlig vann.
Boligen er tilknyttet offentlig avløp.
Utover dette foreligger ingen informasjon om utvendige vann- og avløpsledninger.
Det er ikke foretatt kamerakontroll eller lignende, av bunnledninger (ledningsanlegg under bolig), eller utvendig ledningsanlegg, og materialbruk og tilstand er derfor ikke kjent.
Det gjøres oppmerksom på at huseier, ved offentlig vann- og avløpstilkobling, selv har ansvar for drift og vedlikehold av ledningsanlegg fra husvegg og frem t.o.m. anboring på offentlig ledning.

Årstall: 2021

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

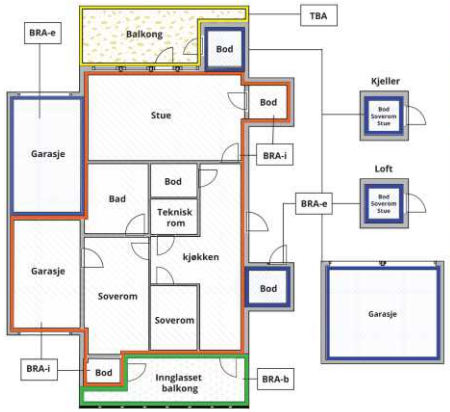
Hva er måleverdig areal?

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.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	84			84	66
Kjeller	76			76	
SUM	**160**				**66**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1.Etasje	Bad , Kjøkken , Stue , Entré , Soverom , Soverom 2		
Kjeller	Vaskerom , Bad , Kjøkken , Stue , Soverom , Gang , Entré , Bod , Bod 2		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: 1.etg.
Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i 1.etg.
Endringer vedrørende bad og kjøkken.

Kjeller.
Avvik på planskisser i forhold til dagens rominndeling i kjelleren.
Det er etablert en leilighet i kjelleren.
Det foreligger ingen bruksendring av kjelleren i kommunens arkiver.
Ved endring av sekundærareal til primærareal er dette søknadspliktig.

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: Renovering av boligen

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar: Lav høyde fra 2 meter til 2,06 meter i kjelleren.

Garasje / Carport

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		39		39	
SUM		**39**			
SUM BRA	**39**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje / carport, Utvendig bod	

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	149	9
Garasje / Carport	0	39

Kommentar

Enebolig — Rommene er benevnt og vurdert ut i fra bruken på befaringsdagen.

Garasje / Carport

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.10.2024	Åge Chr. Holtermann Semb	Takstingeniør
	Robin Reinås Pedersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5037 LEVANGER	34	55		0	801.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Øvre alle 17

Hjemmelshaver

Pedersen Robin Reinås

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendom beliggende i etablert boligfelt like ved Skogn sentrum.
Kort avstand til Levanger sentrum med offentlige kontorer, banker, forretninger og butikker.
Jernbane like i nærheten. Barneskole og ungdomsskole på skogn.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 170 000	2019

Bygninger på eiendommen

Garasje / Carport



Anvendelse

Byggeår **Kommentar**
1965

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

Vedlikehold
Bemerkes om at garasjen ikke omfattes av oppdraget og er ikke nærmere vurdert for feil eller mangler.
De fleste bygningsdeler har en gjennomsnittlig levetid på 15-40 år, fortløpende vedlikehold må derfor påregnes.

Beskrivelse
Garasje / carport og utvendig bod.
Garasje / carport med asfalt på grunn.
Takkonstruksjon mellom boenheter er tekket med plast lysplater og profilerte plater av metall.
Ståldrager i front og på midten av takkonstruksjonen.
Veggkonstruksjon av tre inn mot hage og på boden
Vegg kledd med liggende kledning, eldre ytterdør inn til hagen.
Plassbygd tredør inn til bod.
Boden har et trebjelkelag på gulv overlagt med OSB plater, vegger og tak kledd med OSB plater.
Vindu med enkelt glass.

Lekkasje på taktekkingen registrert på befaringsdagen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	08.10.2024		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	21.05.2024		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	30.09.2024		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	09.10.2024		Gjennomgått		Nei
Planskisse 1.etg.	08.10.2024		Gjennomgått		Nei
Planskisse kjeller	08.10.2024		Gjennomgått		Nei
Eiendomsrapport	16.05.2024		Gjennomgått		Nei
Grunnkart	16.05.2024		Gjennomgått		Nei

Øvre alle 17 , 7620 SKOGN
Gnr 34 - Bnr 55
5037 LEVANGER

Takst Midt AS
Nordgata 17
7650 VERDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER
Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom
ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

- For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.
- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.
- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).
- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.
- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

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

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:
• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.
• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.
• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER
• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.
• 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, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
• Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
• Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

PERSONVERN
Tilstandsrapporten er utarbeidet som del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Takstkonseptet inneholder at tilstandsrapporten blir produsert i IVIT (fagsystem for taksering) levert av Informasjonsselskapet Verdi AS.

Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, Informasjonsselskapet Verdi AS og takstforetaket som har utarbeidet rapporten følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE
Hvis du som forbruker er misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller hens opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon.

LEVANGER

Levanger 12/11 -65.

V0EQD/52087189
34/65 Ferdigattest

Parsell av Holan østre. G.nr. 34 bnr. 13.

Mur og trehus.

Eneboliger i 1 etasje med hel kjeller.

Boligstiftelsen for ansatte ved Nordenfjelske Treforedling A/S.
Skogn.

Ark. Harald Gilde, Steinkjer.

Murmester Odd Karlgaard, Verdal.

Attesten gjelder følgende bygg:

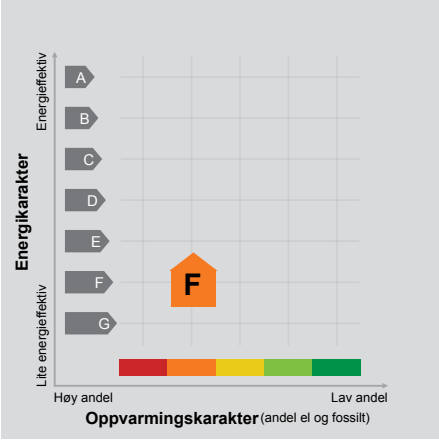
Nr. 4 - 6 - 7 - 8 - 9 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - 17 -
18 - 19 - 20 - 21 - 23 .

(Samtlige hus ligger til veg A. og er nummerert etter denne.)

Nødvendige stiger for feier må anskaffes.
Sluker og stikkrenner ved avkjørsler må bringes i orden.

ENERGIATTEST

Adresse	Øvre alle 17
Postnummer	7620
Sted	SKOGN
Kommunenavn	Levanger
Gårdsnummer	34
Bruksnummer	55
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185652300
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-36054
Dato	08.10.2024
Innmeldt av	ÅGE CHRISTIAN HOLTERMANN SEMB



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér 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)

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering tetningslister
- Skifte til sparepærer på utebelysning

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 www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig med utleiedel
Byggeår	1965
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	160
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 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.energimerking.no.

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

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.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 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: 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 9: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 12: 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 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: 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 utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

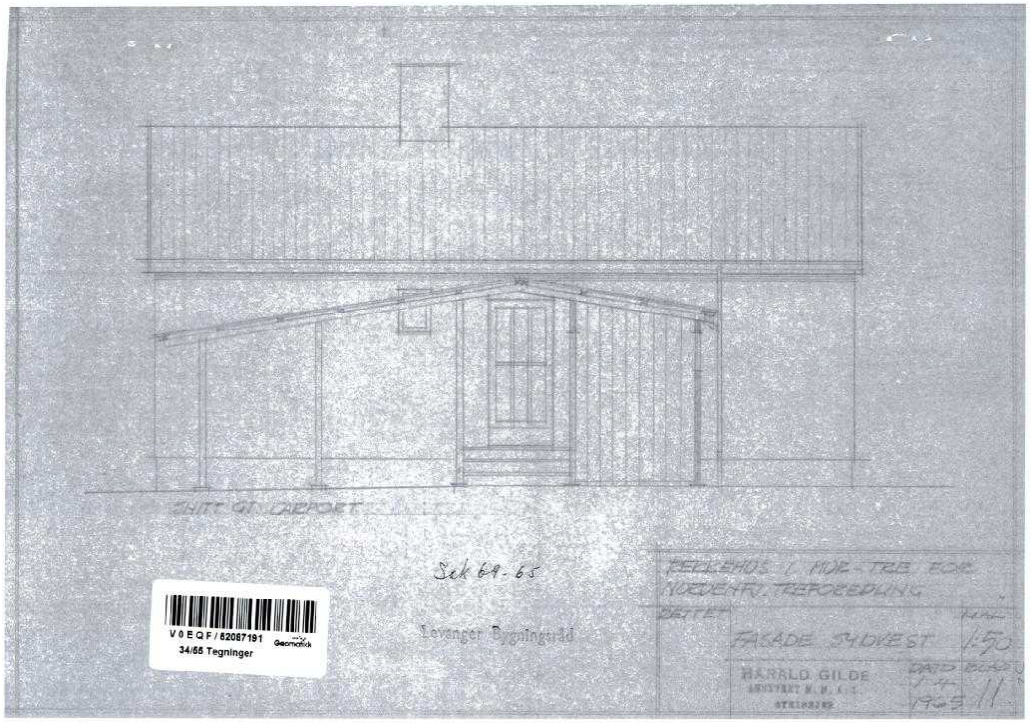
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

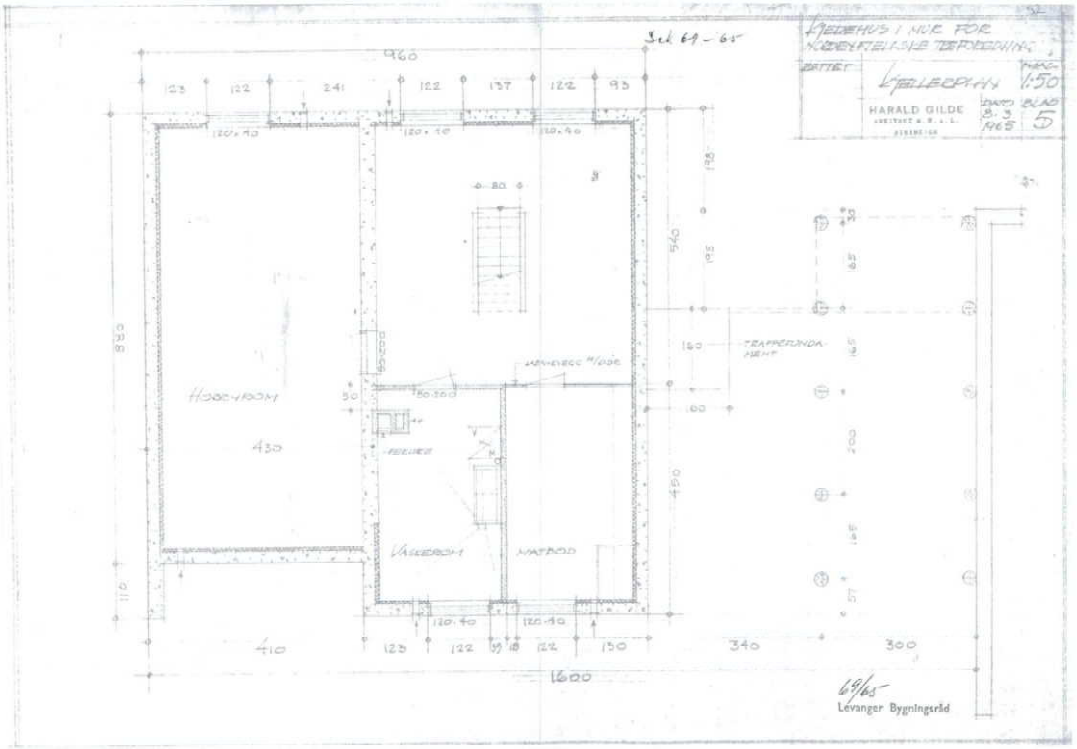
Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

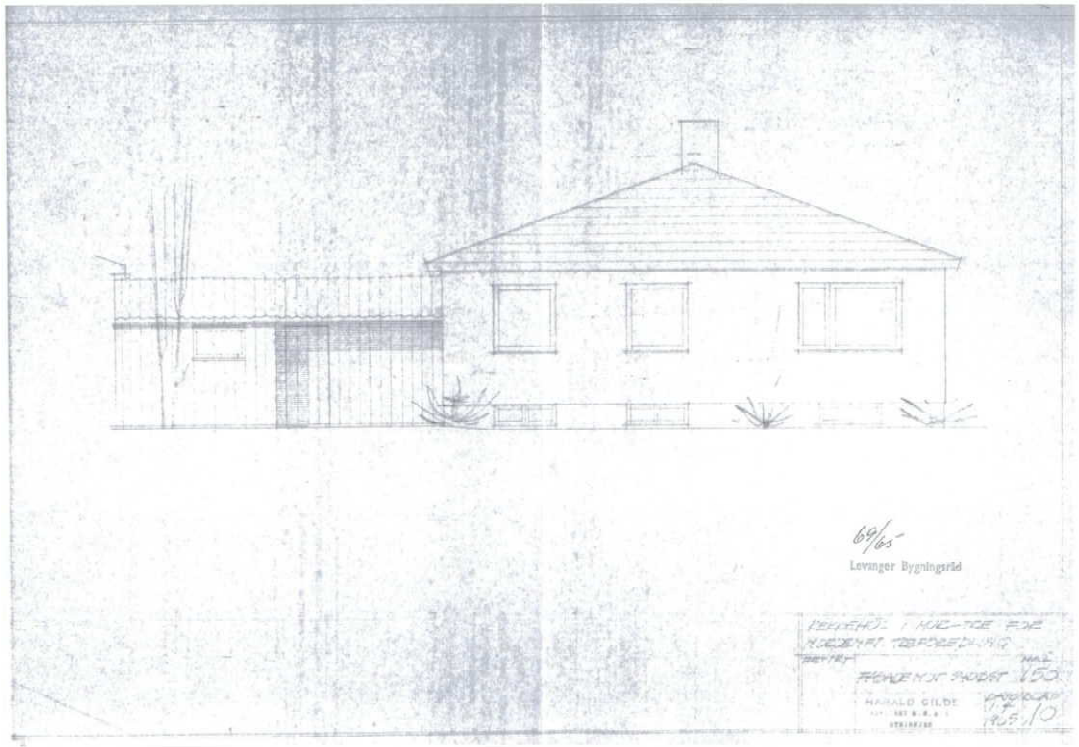
Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

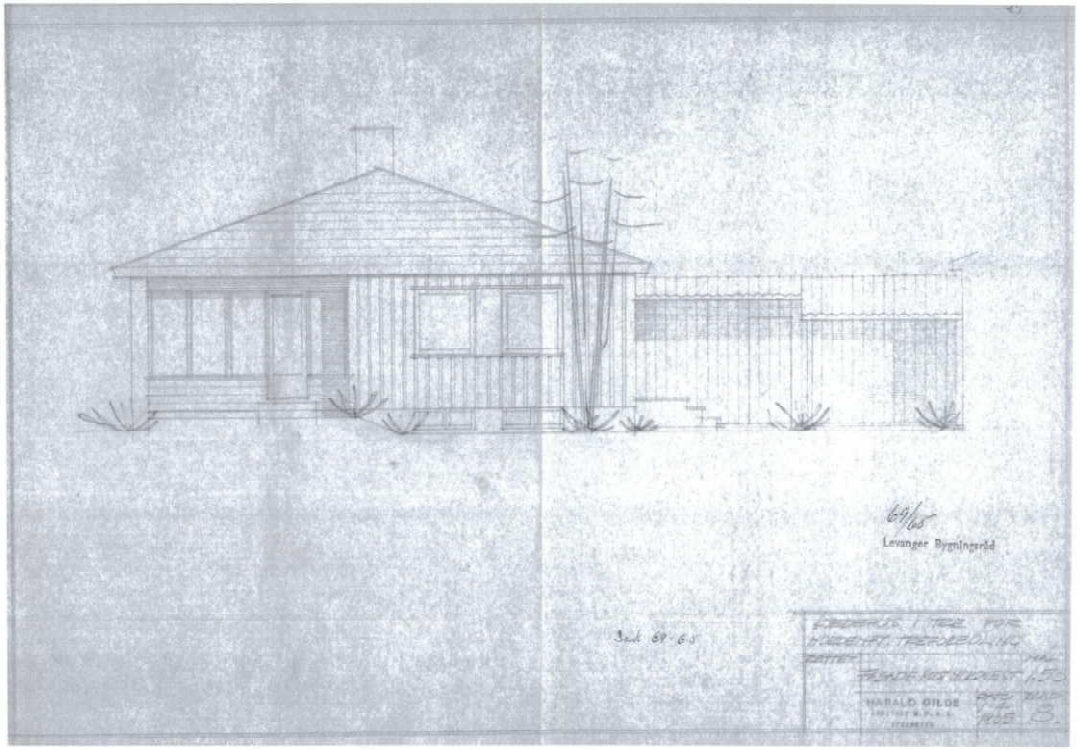
Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.



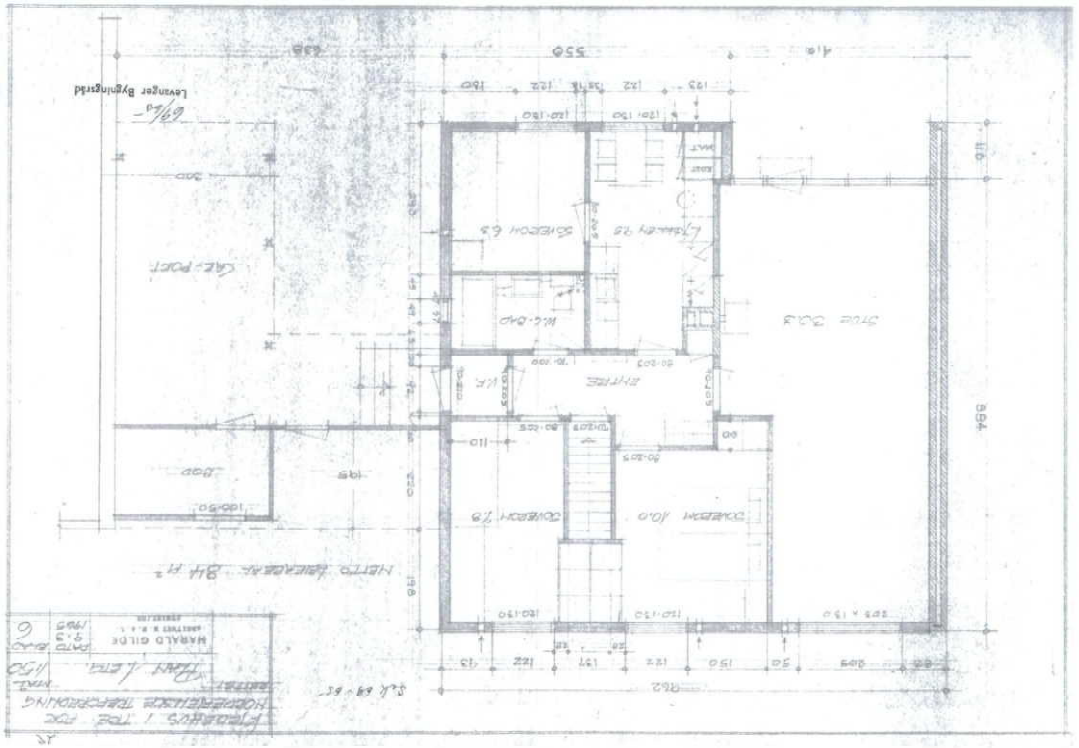
V0EQF/52087191
34/65 Tegninger
Geomatikk




69/65
Levanger Bygningsråd


69/65
Levanger Bygningsråd

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1965/6436/67
Uthentet 2024-10-23 14:46



22

Henvisning:

6436

J.nr. .....

Kart .....

Tekst .....

Kart- og oppmålings- samt skylddelingsforretning.[1]

Ons dag den 8 des. 19 65 ble i henhold til skylddelingslovens § 11 holdt en kombinert kart- og oppmålingsforretning og skylddelingsforretning over

gården Holan østre Byggefelt I. gr.nr. 34 br.nr. 43

av skyld mark 2.62 i Levanger herred.

Forretningen er forlangt av Boligstiftelsen ved Nordenfjelske Treforedling

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt. [2]

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen i overvær av vitnene

Arnold Pedersen og Trygve Bratli

Av vitnene — som begge er oppført i utvalget for skjønnsmenn — har følgende gitt forsikring som skjønnsmenn: [3] Begge.

Ved forretningen møtte: [4]

Av partene: Boligstiftelsen ved godkj. Tomtedelingsplan

Bygaler: blir oppgitt senere.

Av naboer: Ingen.

Over de..... del..... av gården som er fraskilt meddeles her følgende opplysninger.

---

[1]) Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 17, 7de ledd.

[2]) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1).

[3]) Har noen av mennene ikke gitt sådan forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20 skal vedk. før forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen: «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den 19

N. N.»

[4]) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer **ikke** møter, må det i forretningen opplyses, om det er godtgjort at varsel er gitt dem.

Nr. 147 a Lager: Sem & Stenersen A.s, Oslo
Finansdepartementets formular

1. AREAL Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog .....dekar, annet areal .....dekar. I alt .....dekar.

2. Grensebeskrivelse [1]) .....

Grenselinjer, grenseretninger, sidelengder m.v. se omstående kart.

Parsellen skal anvendes til: [2]) Byggetomt.

Skylden for de .....fraskilte del .....ble bestemt til 0,05 sk.m.

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 2,57 Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord .....dekar, naturlig eng og kulturbeite .....dekar, produktiv skog ..... dekar, annet areal ..... dekar. I alt .....dekar.

De ..... fraskilte del ..... er gitt bruksnavn: [3]) Holan østre Byggefelt I. Vei A nr. 17

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen, og at krav herom må være fremsatt til sorenskriveren (herredskriveren) innen 3 måneder fra denne forretnings tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning, for kartvitnenes vedkommende i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Bygningssjefen skal besørge forretningen levert (sendt) sorenskriveren (herredskriveren) til tinglysing.

Forretningen sluttet.

Levanger den 8 desember 1965

Ingvar Brata Arnold Pedersen

At ovenstående er overensstemmende med oppmålingsprotokollen bekreftes herved.

Ole Dønvold

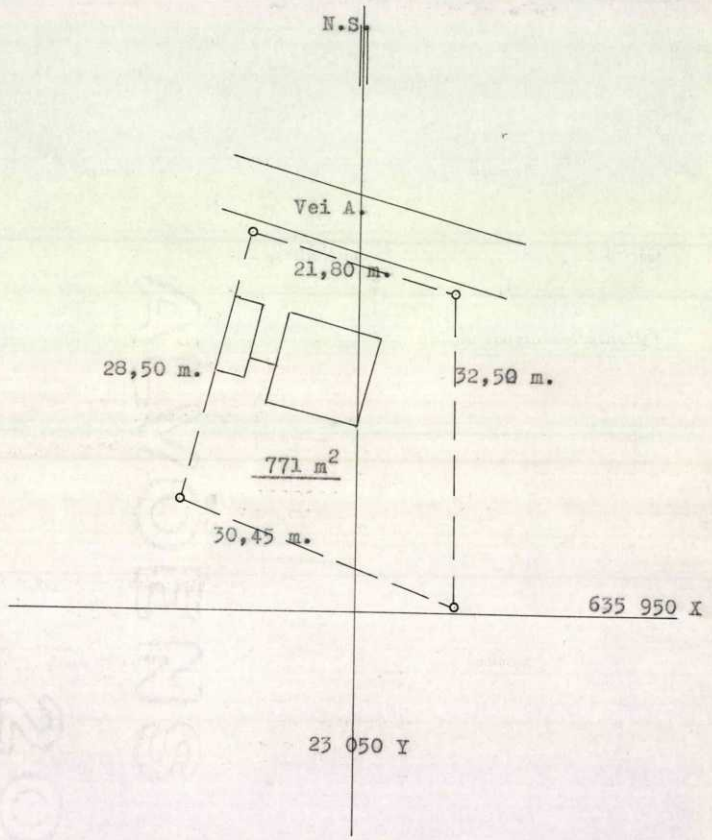
---

[1]) Se skylddelingslovens § 3. I tilfelle av tvist om beliggenheten av en grenselinje er partene berettiget til å få sine påstander i beskrivelsen og de påstätte grenser avmerket på kartet. Hvis partene er enige, kan administrator avsi kjennelse for hvor grensen skal gå.
[2]) Utfylles med: byggetomt, vei, industrielt anlegg, oppdyrking eller annet øyemed.
[3]) Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. L. av 9/2 1923 nr. 2 § 21.)

Kart

over parsell nr. Vei A nr. 17 av gr.nr. 34 br.nr. 43

Holan østre Byggefelt I. (eiendommens navn) i Levanger



Er delingen godkjent av bygningsrådet? Ja

Går til ..... jordstyre.[1])

Jordstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

formann. sekretær.

Går til ..... landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den ..... 19.....

formann. fylkeslandbrukssjef.

Den fraskilte del har fått g.nr. 34 b.nr. 55

[1]) Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder et areal på under 2 dekar.



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
- Boligbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- LNFR - areal - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Planområde
- Planens begrensning
- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Grense for arealformål

Levanger kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 34/55
Adresse: Øvre alle 17
Dato: 16.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33



©Norkart 2024

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

Grunnkart

Levanger kommune

Eiendom: 34/55
Adresse: Øvre alle 17
Dato: 16.05.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-33

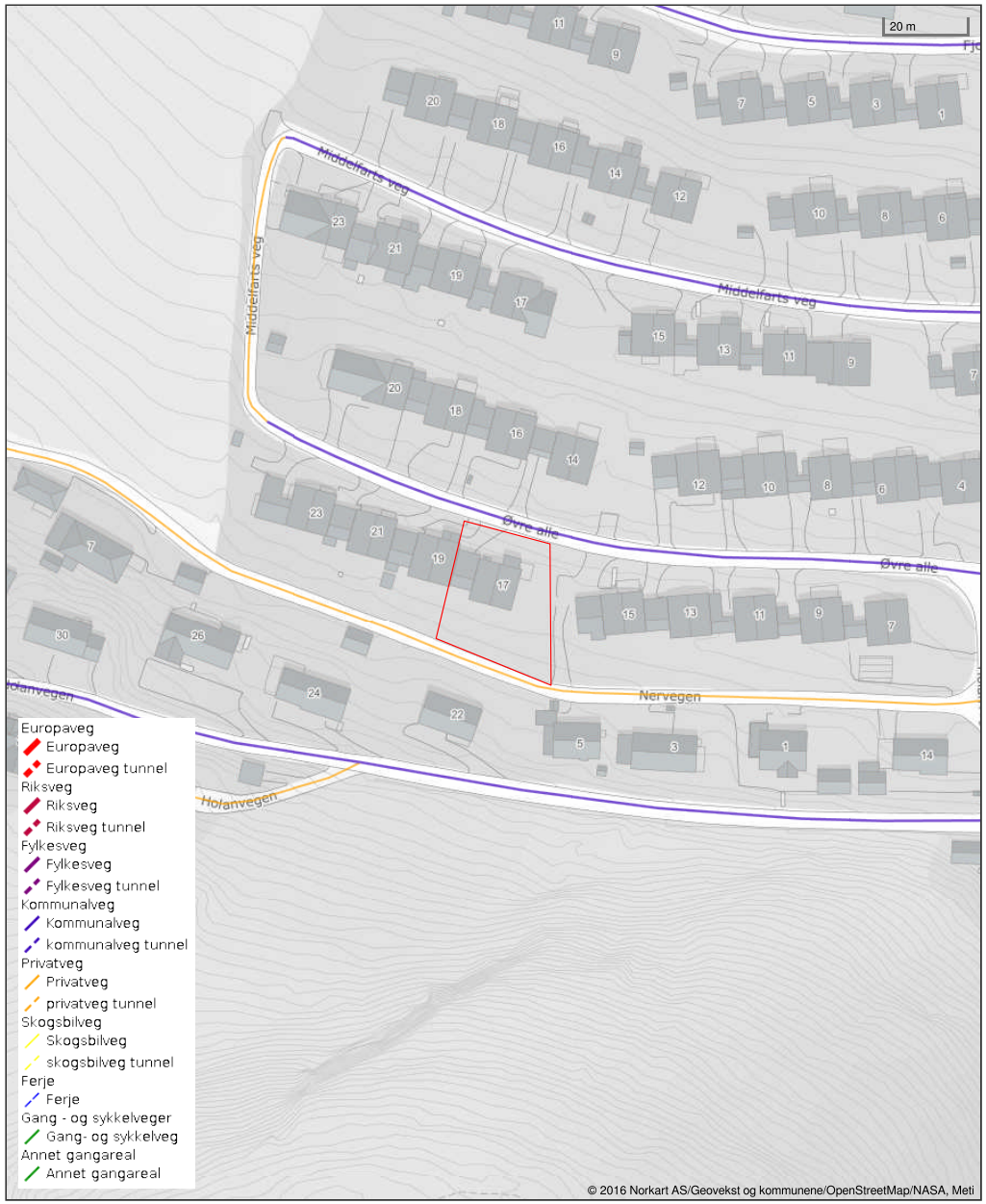
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Utskriftsdato: 16.05.2024

Vegstatuskart for eiendom 5037 - 34/55//



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

ØVRE ALLE 17

Nabolaget Holan - vurdert av 10 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Godt voksne
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Skogn sentrum	Linje 635, 741	8 min / 0.6 km
Skogn stasjon	Linje R70	11 min / 0.7 km
Trondheim Værnes		39 min

SKOLER

Skogn barne- og ungdomsskole (1-10 kl.)	469 elever, 21 klasser	23 min / 1.7 km
Levanger videregående skole	1000 elever, 60 klasser	10 min / 8.1 km
Verdal videregående skole	550 elever	23 min / 21.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

NTE-bygget Skogn	7 min
Skogn stasjon	11 min

KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 81/100

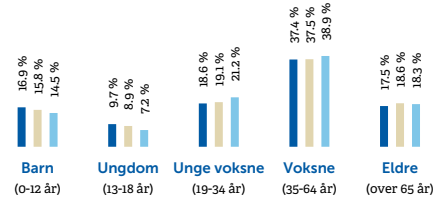
OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 78/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Holan	361	161
Skogn	2 090	956
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skogn menighetsbarnehage (1-5 år)	51 barn	16 min / 1.2 km
Holåsen barnehage (1-5 år)	29 barn	6 min / 2 km
Kårstua barnehage (1-5 år)	42 barn	7 min / 4.1 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skogn	Post i butikk	8 min / 0.6 km
Bunnpris Skogn	PostNord	12 min / 0.8 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Levanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Tog

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 82/100

GATEPARKERING

Lett 81/100

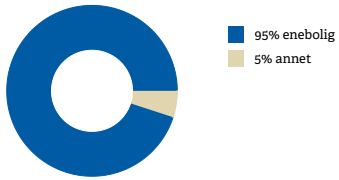
TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 81/100

SPORT

Reemyra stadion	Ballspill, fotball, friidrett	16 min / 1.2 km
Skognhallen og utebaner	Hall, ballspill	21 min / 1.6 km
Skogn Fysio- og Manuellterapi		9 min
Gråmyra Gym		6 min

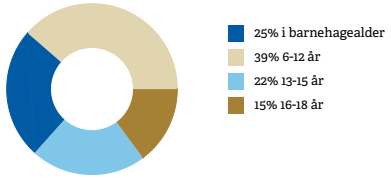
BOLIGMASSE



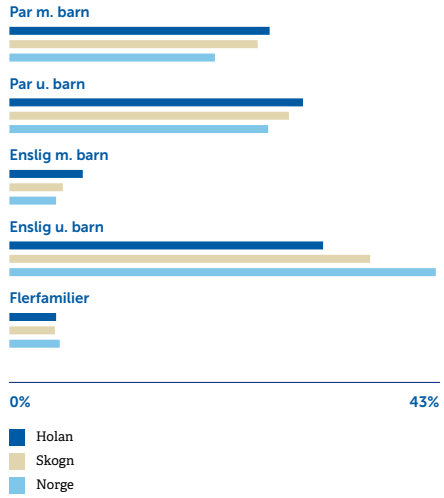
VARER/TJENESTER

Magneten	9 min
Vitusapotek Magneten	9 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



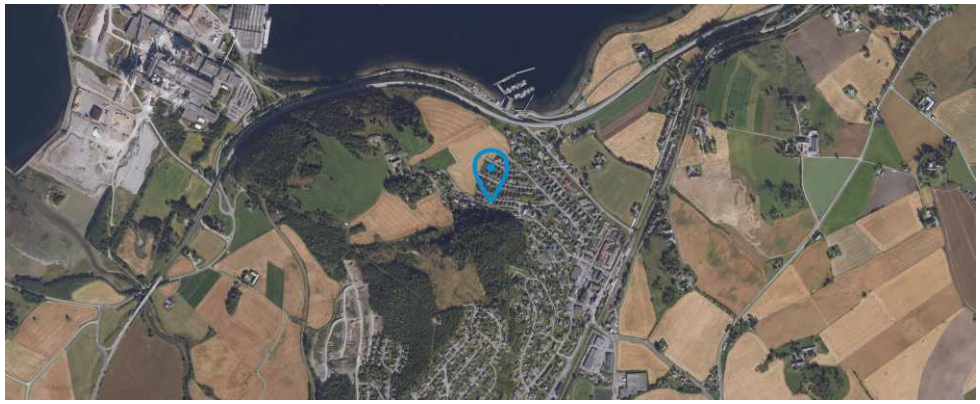
FAMILIESAMMENSETNING

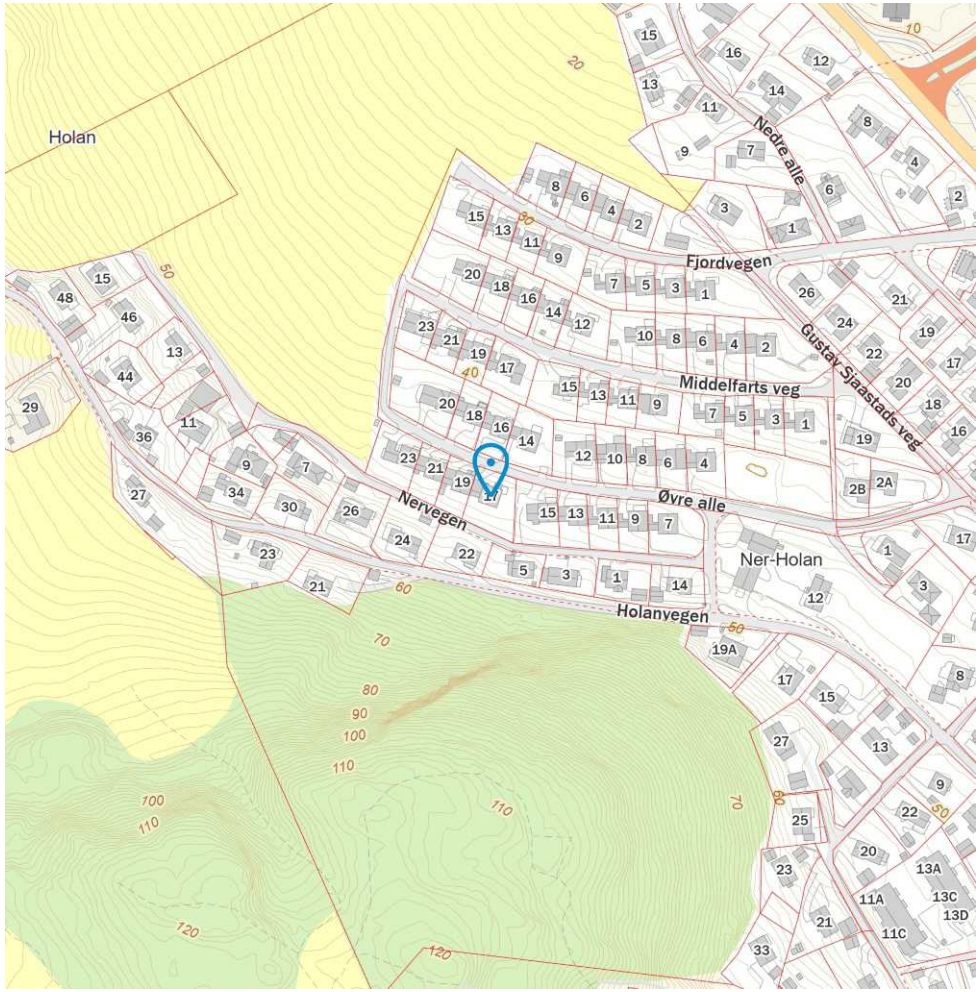


SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Levanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023





Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Eiendomsmegler 1 Midt-Norge AS Avd. Levanger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

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.

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



Priseksempel: Nom.rente 6,04 %. Eff. rente 6,29 %. 2 mill o/25 år. Kostnad kr 1.899.344. Totalt kr 3.899.344.

SpareBank 1 SMN

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.

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Forbrukerinformasjon om budgiving
Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften. Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6–3 og § 6–4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgiving

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens Adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansierings plan, 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 for beholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 51230242 / Gaute Gravaune Heimdal, tlf. 913 75 182
Øvre alle 17, 7620 Skogn.
Gnr. 34, Bnr. 55, Levanger 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 14 900,- 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 2800,- 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 forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse 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, signeres, 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

Notater

Notater

Oppdragsnr: 51230242
Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.04.2025

EiendomsMegler 1

Gaute Gravaune Heimdal
Salgsleder / Eiendomsmegler

913 75 182
gaute.heimdal@em1.no

EiendomsMegler 1 Levanger
Moafjæra 6 I, 7606 Levanger

eiendomsmegler1.no