

Velkommen til

Kvasshaugen 16, 7510 Skatval

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Kvasshaugen 16
7510 Skatval

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	4 300 000,-
Omkostninger	kr	108 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 590,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1980
BRA/BRA-i	264 / 222 m²
Soverom	4

Energimerke 

Egenskaper verdt å fremheve:
2 stuer av god størrelse
4 soverom
Moderne kjøkken
2 pene og romslige baderom
Praktisk vaskerom
Rikelig med lagringsplass
Gode solforhold hele dagen
Parkering i garasje samt oppstillingsplasser på egen tomt

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!



Lise Alstad
Eiendomsmegler

+47 924 58 557
anne-lise.alstad@em1.no

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kvasshaugen 16, 7510 Skatval

Registerbetegnelse
Gnr. 40, Bnr. 81, Stjørdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	4 300 000,-
Omkostninger	kr	108 590,-
Totalpris inkl. omk.	kr	4 408 590,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 426 890,-

Omkostninger
Tinglysing skjøte kr 545,-
Tinglysing pantedokument kr 545,-
2,5% dokumentavgift kr 107 500,-

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

Sum omkostninger kr 108 590,- 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
Kr 9 885,-
Kommunale avgifter inkluderer:
- Avløp: kr. 5.121,-
- Vann: kr 4.208,-
- Feiing (Hvert 2.år): kr. 555,-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader
Renovasjon: kr 5 051.25,- pr. 2025

Areal
BRA - i: 222 m²
BRA - e: 42 m²
BRA totalt: 264 m²
TBA: 77 m²

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

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

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

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

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

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

Antall soverom
4
Se for øvrig informasjon under punkt "Areal", og ev. kommentarer under "Innhold" eller "Andre relevante opplysninger".

Eierform
Eier

Boligtype
Enebolig

Parkering
I garasje samt oppstillingsplass på egen tomt

Tomt
Tomtestørrelse er 796 m² på eiet tomt.
Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Byggeår
1980 ifølge takstmann.

Innhold
Primærrom:
1. etasje: Entre, gang, bad, 2 soverom, omkledningsrom, kjøkken, stue.

Kjeller: Gang, 2 soverom, hobbyrom, vaskerom, bad, kjellerstue.

Sekundærrom:
Kjeller: 3 boder.

Standard
1. etasje
Entre: Flis på gulv og panel på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderobe.

Gang: Laminat på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.

Bad: Belegg på gulv og våtromsplater på vegger. Malte plater i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, servantskap, mekanisk avtrekk, wc, dusjhjørne og innfellbare dusjdører.

Soverom 1: Laminat på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.

Soverom 2: Laminat på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Omkledningsrom: Laminat på gulv og tapet på vegger. Takess i himling.

Kjøkken: Laminat på gulv, laminatplater på vegg over benk og panelplater på vegger. Takess og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekovn, platetopp, oppvaskmaskin, kjøl/fryseskap og mikroovn.

Stue: Laminat på gulv og tapet på vegger. Takess i himling. Vedovn og varmepumpe. Trapp og sikringsskap. Utgang til altan.

Kjeller
Gang: Belegg på gulv, panelplater og panel på vegger. Malte plater i himling. Pelletsovn. Trapp, stoppekrane og vannmåler.

Soverom 1: Belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Soverom 2: Teppe på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling. Panelovn.

Hobbyrom: Malt overflate på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling.

Vaskerom: Belegg på gulv og malte plater på vegger. Takess i himling. Utstyrt med opplegg for vaskemaskin, skyllekum, bereder og naturlig avtrekk.

Bod 1: Malt overflate på gulv og malte plater på vegger. Malte plater i himling.

Bod 2: Malt overflate på gulv og malte plater på vegger. Panel i himling.

Bod 3: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Panel i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Panel i himling. Gulvvarme. Utstyrt med servant, wc, mekanisk avtrekk, dusjkabinett og rørfordelingsskap.

Kjellerstue: Belegg på gulv og panel på vegger. Panel i himling. Gulvvarme og vedovn.

Beliggenhet
Eiendommen har en rolig og familievennlig beliggenhet på Skatval. Boligen ligger i et naturskjønt og rolig område. Her har du kort avstand til matvarebutikk, barnehage og barneskole. Skog og mark ligger rett utenfor døren, noe som gir deg et bredt utvalg av friluftsmuligheter i umiddelbar nærhet. Stjørdal sentrum ligger kun en kort kjøretur fra boligen på ca. 10 minutter, hvor du finner alt du måtte trenge av servicefasiliteter.

Adkomst
Følg E6 nordover. Sving av ved avkjørsel mot Skatval. Følg Skatvalsvegen til du kommer til Coop Extra, her svinger du opp Åsvegen. Sving av ved fjerde avkjørsel til venstre og følg Kvasshaugen parr hundre meter.

Det vil bli skiltet i regi av EiendomsMegler 1 ved annonsert fellesvisning.

Byggemåte
Enebolig er oppført i én etasje over kjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående panel. Taket er et saltak og er tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og 3-lags isolerglass.

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 03.01.2024.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse fra 08.09.1980. Ferdigattest utstedes ikke lenger for tiltak som er omsøkt før 01.01.1998, jfr. plan- og bygningslovens §21-10, 5.ledd. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes slik de opprinnelig ble godkjent, selv om det ikke foreligger ferdigattest.

Oppvarming
- Bio-energi
- Elektrisk
- Varmepumpe
- Vedfyring

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

Internett- og tv-leverandør
InternettTv

Adgang til utleie
Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon
Denne boligen har ingen utleie og er derfor ikke radonmålt.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert for fasteraunet boligfelt datert 13.01.1971 og den ligger og i et område for boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

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

Skattemessig formuesverdi
Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.
kr 1 052 302,- for 2023
Sekundærverdi kr 4 209 206,-.

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
Bjørn Carlsen og Ruth Helga Carlsen

Heftelser og servitutter
Registrering av grunn
Dagboknr.: 6722
Dato: 10.07.1979
Registrering av grunn

Rettigheter iflg. skjøte
Dagboknr.: 9891
Dato: 03.10.1979
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Elektriske kraftlinjer
Dagboknr.: 6033
Dato: 25.07.2001
Elektriske kraftlinjer
Ovenstående heftelser vil følge eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud aksepteres disse av budgiver/kjøper. Kommunen har

panterett som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. Selger bærer risikoen for at kjøper kan overta boligen uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av at det ikke er heftelser som ikke lar seg innfri.

Andre relevante opplysninger
Utdrag fra selgers egenerklæringsskjema:

VÅTROM, TAK OG FASADE
2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Bademiljø ved Kringen Rør AS
Beskrivelse av arbeidet: Ombygd bad i 1 etasje. Plater på vegg og belegg på gulv. Elektrisk installasjon og varmekabler utført av El mann. Bad i kjeller har flis på vegger og gulv. Varmekabler i gulv.
Vet du om tettsjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Ja
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Vaskerom i kjeller har ikke membran rundt sluk.

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?
- Ja
Det var fuktinntrengning i kjeller. Det ble gravet opp rundt hele huset og støp hulkile mellom såle og lekastein . slammet på vegg 2 lag lagt på grunnmurplast. Ny drenering.
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1987
Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av meg selv sommeren 1987

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2007
Firmanavn: ARB Snekkering
Beskrivelse av arbeidet: Skiftet bordkledning og vindu på vestvegg

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?
- Ja
2 Små vindu i stuen har kondens

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1987
Beskrivelse av arbeidet: Satt opp garasje av meg selv

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE
10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?
- Ja
Som nevnt under punkt 4, Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1987
Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 4

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1987
Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering i forbindelse med arbeid med grunnmursplast og slamming av mur.
Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?
- Hele boligen

TEKNISKE INSTALLASJONER
15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1988
Beskrivelse av arbeidet: Lagt avløpsledning til vaskerom og baderom i
kjeller

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Ufaglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1988
Beskrivelse av arbeidet: Satt in inføringsgrør til ildsteder i kjeller og stue i 1 etasje av meg selv. Kontrollert av av feier.

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

Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 1988
Firmanavn: Helge Kristensen
Beskrivelse av arbeidet: El-installasjon i kjeller.

EIENDOMMEN OG OMGIVELSENE
26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Hele kjeller er innredet med Kjellerstue, soverom , bad, vaskerom og boder.
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja
Har fått bruksgodkjenning av kommunen.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?
- Ja
Innredning av kjeller med 2 soverom , kjellerstue boder og vaskerom .
Er tiltaket godkjent av kommunen?
- Ja
Det er sendt in søknad med tegninger od dette er godkjent av kommunen.

GENERELT
37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Ja
Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

Opplistingen over er ikke nødvendigvis uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

- Enebolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk. Eier opplyser om at det ble søkt bruksendring til dagens bruk av kjeller i 2024 samt at det er innsendt nye planskisser til
første etasje. Dette er godkjent hos kommunen. I første etasje er det utført en omrokkering av bruken av rom uten at dette utløser søknadsplikt.

- Garasje
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som
stemmer med dagens bruk. Det foreligger godkjente tegninger hos kommunen. Det er utført et mindre tilbygg med vedbod og redskapsbu på
garasje i ettertid etter opprinnelig byggeår.

- Anmerkning bruksenhet / Vedrørende pipe

Det skal være minst 1 godkjent slokkeapparat i hver boenhet. Pulverapparat skal inn på kontroll hvert 5. årog inn på service hvert 10. år. Skumapparat skal på service hvert 5 år. Alternativt kan nytt apparat anskaffes. Slokkeapparat skal være på minimum 6 kilo eller 6 liter med minimumslokkeklasse 21A. Høyest muligslokkeklasse er anbefalt, da maksimum er 55A.

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

Meglers rett til å kreve dekning av utlegg:
Tinglysing av sikr.obl/hj.erkl m.v kr. 500,- pr. stk.
Kommunal informasjon kr. 4,600 ,-
Fotograf kr. 2.990,-
Tilstandsrapport kr. 19.730,-
Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 265,- pr. stk.
Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

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

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

Tilstandsrapport/takst
Utført 27-06-2025 av Nils Kringen i Takst-Forum Trøndelag AS.
Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG 2) eller 3 (TG 3).

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK (TG3):

- Generell (kjeller, vaskerom)
Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
Vaskerommet har belegg på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak. Det er etablert bereder, skyllekumme og uttak for vaskemaskin.
Konsekvens/tiltak
• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer.

Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Vaskerommet er i bruk, men det vil være behov for fornyelse av rommet.
Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):
- Taktekking
Taktekkingen er av aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.
Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Taktekking fra byggeår som har passert sin normale levetid. Takplater er innfestet med takspiker, disse har en tendens til å bli utette ved pakning på
spikerhode over tid. Ingen synlige utettheter på befaringsdagen.
Konsekvens/tiltak
• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

- Nedløp og beslag
Renner/nedløp av plast.
Det er montert oppsamler for løv på en side i 1987.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i beslagløsninger.
• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Beslag på tak er med rust. Snøfangere foran inngangsparti mangler. Renner/nedløp av plast er med større aldersslitasje.
Andre tiltak:
Overflatebehandling av beslag på tak grunnet rust er påregnelig. Det anbefales etablering av snøfangere over inngangsparti på bakgrunn av sikkerhet. Renner og nedløp er med slitasje.

-Veggkonstruksjon
Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning. Eier opplyser at vegg mot vest er skiftet i 2007.
Siste overflatebehandling opplyses utført for 3-4 år siden.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Det registreres begynnende råte i noen enkeltbord. Museklosser er med liten åpning for lufting, men det er ingen tegn til at dette har forårsaket skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kommende behov for skifte av enkelte kledningsbord med råte.
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

- Vinduer
Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass. Vinduer i bygningen er fra 1986, og 2007 - 2022.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik: 2 minste vinduer på stue, 2 miste vinduer på soverommene i kjeller og vinduer på kjellerstue er fra 1986. Resterende er fra mellom 2007 - 2022.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak: Kommende skifte av vinduer fra 1986 er påregnelig grunnet oppnådd alder. Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

-Ytterdør
Bygningen har malt hovedytterdør.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Døren er med noe utvendig overflateslitasje.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Overflatebehandling er påregnelig. Eier opplyser at overflatebehandling vil bli utført før salg..

- Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Terrasse/trapp foran inngangsparti.
Det er skiftet ett bord med råte i 2025.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik: Rekkverket er med 80 cm høyde. Kravet ved byggeår var 90 cm. Overflater fremstår som aldersslitte.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Tiltak:
Vedlikehold av overflater er påregnelig. Eier opplyser at overflatebehandling vil bli utført før salg.

- Altan
Altan foran stue.
Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:
Rekkverket er med 80 cm høyde. Kravet ved byggeår var 90 cm.
Det er aldersslitte overflater.
Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Tiltak:
Vedlikehold av overflater er påregnelig. Eier opplyser at overflatebehandling vil bli utført før salg.

-Markterrasse
Markterrasse i hage. Det er skiftet gulvbord med råte i 2025.
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Overflater er noe aldersslitte.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Vedlikehold av overflater er påregnelig. Eier opplyser at overflatebehandling vil bli utført før salg.

- Rom Under Terreng
Gulvet har belegg og teppe. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i hobbyrom.
Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,3. Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.
Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ikke behov for tiltak da det ikke registreres skader.

- Vannledninger
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Rør i rør er besiktiget i tak i bod i kjeller og i rørskap på bad i kjeller. Rør i rør er fra fornyelse av badene i 2009 og 2023. Kobberrør er fra byggeår og 1988 (vaskerom).
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
Kobberrør har passert over halvparten av normal levetid.
Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør i tak på bod er ikke ført til sluk eller annen løsning.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
Det blør etableres aquastop i forbindelse med rør i rør i tak på bod i tilfelle lekkasjer.

- Avløpsrør
Det er avløpsrør av plast.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Normal levetid er ca 60 år.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Varmtvannstank
Varmtvannstanken er på 194 liter.
Vurdering av avvik:
• Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

- Elektrisk anlegg
Se vedlagt tilstandsrapport.

- Fuktsikring og drenering
Dreneringen er fra 1987. Eier opplyser at det det er etablert ny drenering med fuktsikring og slemming av murer i 1987. Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
Normal levetid på drenering/fuktsikring er 60 år.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.

- Utvendige vann- og avløpsledninger
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.
Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger. Normal levetid er ca 60 år.
Videre vurdering er ikke utført da stikkledninger ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for kontroll.
Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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

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

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

Boligkjøperforsikring
EiendomsMegler 1 formidler Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Det er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og

profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler de neste fem årene. Du kan ta kontakt med megler for å få informasjon om boligkjøperforsikring eller lese mer på help.no. Forsikringen tilbys kun til privatpersoner som kjøper eiendom til eget eller nærmeste families bruk, og det er en forutsetning at kjøpsavtalen reguleres av avhendingsloven. Ved kjøp av landbrukseiendom/ småbruk, er det kun forhold tilknyttet til våningshuset som omfattes av forsikringen. For nærmere detaljer henvises det til forsikringsvilkårene. Megler mottar tegningsprovisjon fra HELP.

Avtalebetingelser
Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Vedlegg
- Plantegning(er)
- Nabolagsprofil
- Egenerklæringsskjema
Datert: 19.06.2025
- Tilstandsrapport
Datert: 27.06.2025
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Byggegodkjente tegninger
- Situasjonskart
- Tinglyste erklæringer

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
Lise Alstad
Eiendomsmegler
Telefon: 924 58 557
Epost: anne-lise.alstad@em1.no

Foretakets adresse og organisasjonsnummer
EiendomsMegler 1 Stjørdal
Org.nr. 936159419
Besøksadresse: Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal
Postadresse: Postboks 6054, Torgarden, 7434 Trondheim


16


































LONDON






EPSON












SAMSUNG
Diamond Drum
Electrolux
































16

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Kvasshaugen 16

1. Etasje

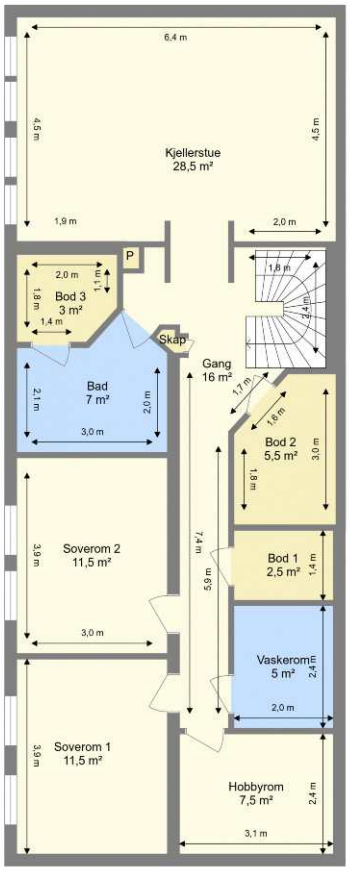


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

TAKST-FORUM TRØNDELAG

Kvasshaugen 16

Kjeller



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.
Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

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

KVASSHAUGEN 16

Nabolaget Skatval - vurdert av 34 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Skatval stasjon Linje R70	4 min 0.4 km
Tangen nord Linje 70, 90, 311	9 min 7.2 km
Trondheim Værnes	12 min

SKOLER

Skatval skole (1-7 kl.) 207 elever, 13 klasser	7 min 0.6 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 488 elever, 36 klasser	12 min 8.8 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 312 elever, 24 klasser	12 min 8.8 km
Aglo videregående skole 8 klasser	5 min 4.4 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	13 min 9.5 km

«Stille og rolig, trygt for barn og mange barnefamilier!»

Sitat fra en lokalkjent

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

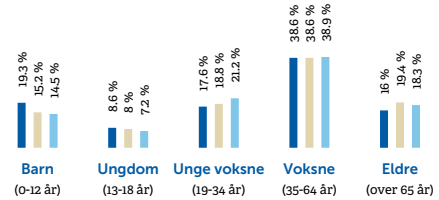
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 89/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 78/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Skatval	1 100	444
Stjørdal kommune	24 287	10 882
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Skatval barnehage (1-5 år) 65 barn	3 min 0.2 km
Aglo barnehage Eventyrhuset (1-5 år) 38 barn	5 min 4.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Skatval	4 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil

STØYNIVÅET

Lite støynivå 97/100

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 95/100

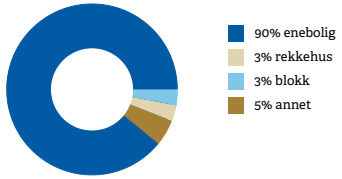
TRAFIKK

Lite trafikk 92/100

SPORT

Skatval skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 0.6 km
Framnes stadion Fotball	9 min 0.8 km
Hit Padel Stjørdal	9 min
Impulse Treningssenter Stjørdal	10 min

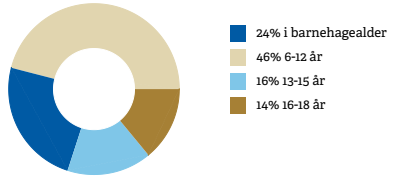
BOLIGMASSE



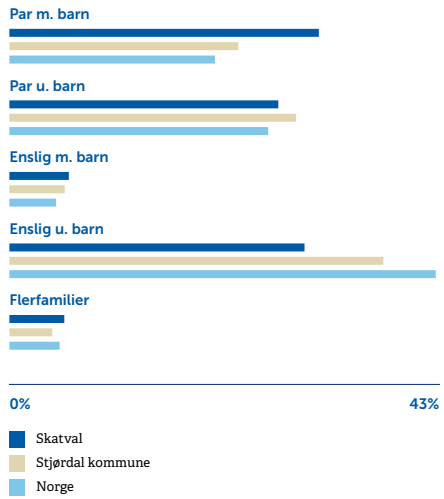
VARER/TJENESTER

Sjøsiden	8 min
Apotek 1 Stjørdal	11 min

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

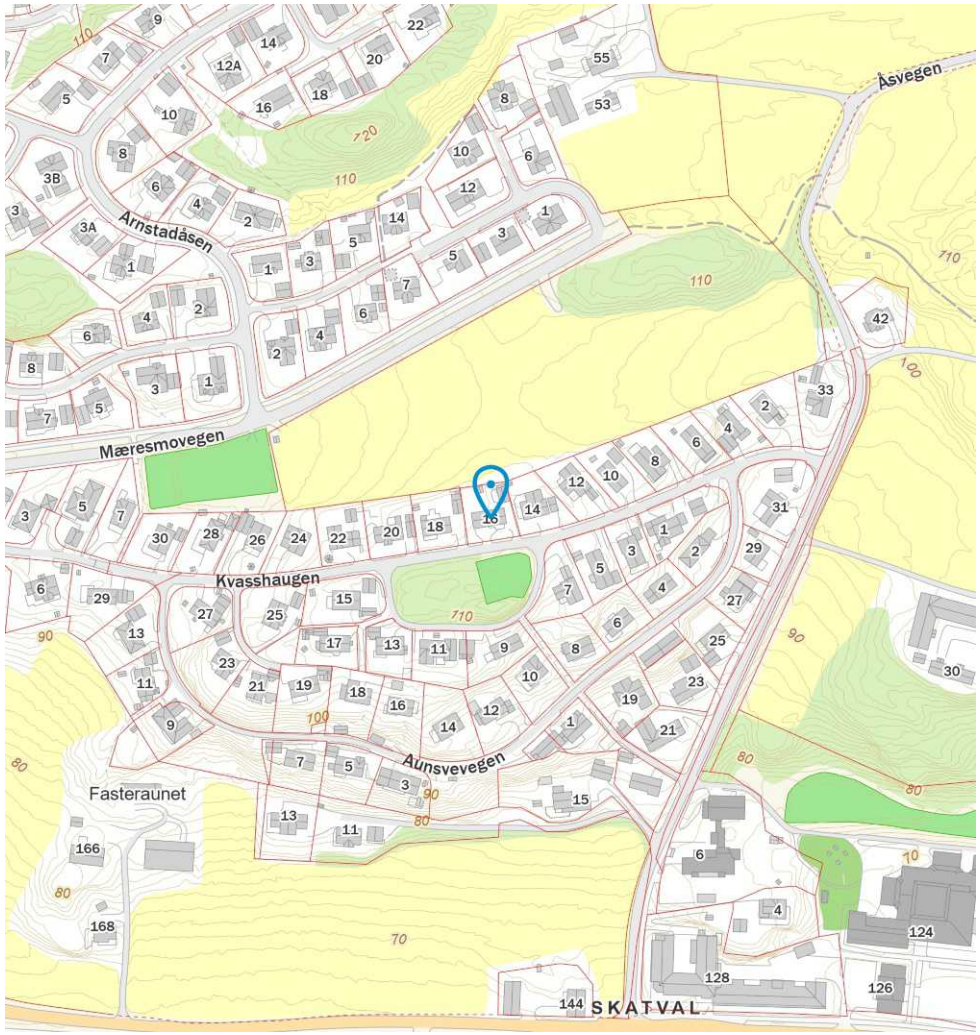


SIVILSTAND

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	56%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

bankID SIGNERT 19.06.2025 Carlsen, Bjørn

bankID SIGNERT 19.06.2025 Carlsen, Ruth Helga

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Bjørn Carlsen

Ruth Helga Carlsen

Boligen

Kvasshaugen 16
7510 Skatval

5035-40/81/0/0

- Boligen ble kjøpt 1987
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1923

Firmanavn: Bademiljø ved Kringen Rør AS

Beskrivelse av arbeidet: Ombygd bad i 1 etasje. Plater på vegg og belegg på gulv. Elektrisk installasjon og varmekabler utført av El mann. Bad i kjeller har flis på vegger og gulv. Varmekabler i gulv.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Vaskerom i kjeller har ikke membran rundt sluk.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er eller har vært vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Ja**

Det var fuktinntrengning i kjeller. Det ble gravet opp rundt hele huset og støp hulkile mellom såle og lekastein . slammet på vegg 2 lag lagt på grunnmurplast. Ny drenering.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1987

   Beskrivelse av arbeidet: Arbeidet ble utført av meg selv sommeren 1987

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

   Firmanavn: ARB Snekkering

   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet bordkledning og vindu på vestvegg

6. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader, vanninntrengning? Eller om noen av vinduene i boligen er punktert?

• **Ja**

2 Små vindu i stuen har kondens

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1987

   Beskrivelse av arbeidet: Satt opp garasje av meg selv

8. Vet du om det er eller har vært skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er eller har vært feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er eller har vært fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Ja**

Som nevnt under punkt 4,

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1987

   Beskrivelse av arbeidet: Se punkt 4

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1987

   Beskrivelse av arbeidet: Ny drenering i forbindelse med arbeid med grunnmursplast og slamming av mur.

Gjelder dreneringsarbeidet hele eller deler av boligen?

• **Hele boligen**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988

   Beskrivelse av arbeidet: Lagt avløpsledning til vaskerom og baderom i kjeller

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det er eller har vært feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 1988

Beskrivelse av arbeidet: Satt in inføringsgrør til ildsteder i kjeller og stue i 1 etasje av meg selv. Kontrollert av av feier.

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er eller har vært feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1988

   Firmanavn: Helge Kristensen

   Beskrivelse av arbeidet: El-installasjon i kjeller.

Eiendommen og omgivelsene

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Ja**

Hele kjeller er innredet med Kjellerstue, soverom , bad, vaskerom og boder,

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Har fått bruksgodkjenning av kommunen.

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Innredning av kjeller med 2 soverom , kjellerstue boder og vaskerom .

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• **Ja**

Det er sendt in søknad med tegninger od dette er godkjent av kommunen.

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller er utført målinger for boligen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan øke utgifter som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehør som følger med eiendommen?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

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

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

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

Tilstandsrapport

Enebolig
Kvasshaugen 16 , 7510 SKATVAL
STJØRDAL kommune
gnr. 40, bnr. 81

Sum areal alle bygg: BRA: 264 m² BRA-i: 222 m²



Befaringsdato: 24.06.2025 **Rapportdato:** 27.06.2025 **Oppdragsnr.:** 14246-1149 **Referansenummer:** GD5130

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS **Vår ref:**

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-Forum Trøndelag er et selskap bestående av over 40 takstmenn fordelt på seks avdelinger i Trøndelag.

Tung fagkompetanse gjør oss til et trygt valg for et bredt spekter av kunder. Vi bistår like gjerne private boligeiere og bedrifter som eiendomsmeglere, forsikringsselskaper og entreprenører.

Våre tjenester omfatter alt fra verditakst, tilstandsrapporter og uavhengig kontroll ved boligkjøp til taksering av for eksempel vannskader eller naturskader. Som uavhengige kontrollører har vi ingen økonomisk vinning ved eventuell skadeutbedring.

Rapportansvarlig

Nils Kringen

nils.kringen@tft.no
913 37 318

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Kvasshaugen 16 , 7510 SKATVAL
Gnr 40 - Bnr 81
5035 STJØRDAL

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

Enebolig - Byggeår: 1980

UTVENDIG Gå til side

Taktekkingen er av aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.
Renner/nedløp av plast.
Det er montert oppsamler for løv på en side i 1987.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår.
Fasade/kledning har stående bordkledning.
Eier opplyser at vegg mot vest er skiftet i 2007.
Siste overflatebehandling opplyses utført for 3-4 år siden.

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, undertak av armert plast.
Ingen tegn til skader, bortsett fra stedvise kondensmerker i overflater på papp til isolasjon.

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.
Vinduer i bygningen er fra 1986, og 2007 - 2022.
Bygningen har malt hovedytterdør.

INNVENDIG Gå til side

Innvendig er det gulv av laminat, teppe, betong, fliser og belegg.
Veggene har tapet, trepanel, malte plater, betong, skifer og Strie.
Innvendige tak har malte plater, trepanel og himlingsplater.
Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller.
Boligen har elementpipe.

Kjeller: Gulvet har belegg. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved i hobbyrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,3.

Boligen har malt tretrapp i lukket konstruksjon.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM Gå til side

Bad første etasje.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.
Veggene har baderomsplater. Taket er malt.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vaskerom
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilliggende hobbyrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,9.

Bad kjeller.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: faktura.
Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.
Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.
Det er mekanisk fuktstyrt avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilliggende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Rør i rør er besiktiget i tak i bod i kjeller og i rørskap på bad i kjeller.
Rør i rør er fra fornyelse av badene i 2009 og 2023.
Kobberrør er fra byggeår og 1988 (vaskerom).
Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Varmtvannstanken er på 194 liter.
Eier opplyser at det er etablert ny innmat i sikringsskap i 2014.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Det er byggegrunn av fjell og leire.
Dreneringen er fra 1987.
Eier opplyser at det det er etablert ny drenering med fuktsikring og slemming av murer i 1987.
Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Ingen synlige tegn til sprekker eller skjevheter.

Skrånende gårdsplass foran boligen.
Noe skrånende bort fra grunnmur i hage.
Det er etablert helling til drenering fra gårdsplass som går videre til drenering for taknedløp.
Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Kvasshaugen 16 , 7510 SKATVAL
Gnr 40 - Bnr 81
5035 STJØRDAL

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Eier opplyser om at det ble søkt bruksendring til dagens bruk av kjeller i 2024 samt at det er innsendt nye planskisser til første etasje. Dette er godkjent hos kommunen.
I første etasje er det utført en omrokkering av bruken av rom uten at dette utløser søknadsplikt.

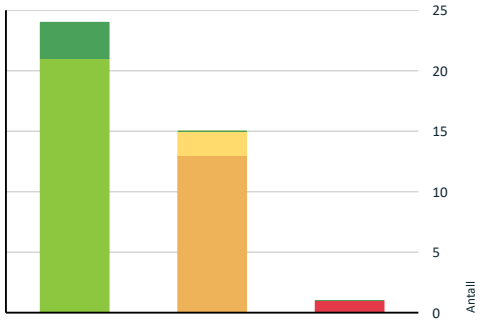
Garasje

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger hos kommunen. Det er utført et mindre tilbygg med vedbod og redskapsbu på garasje i ettertid etter opprinnelig byggeår.

Sammendrag av boligens tilstand

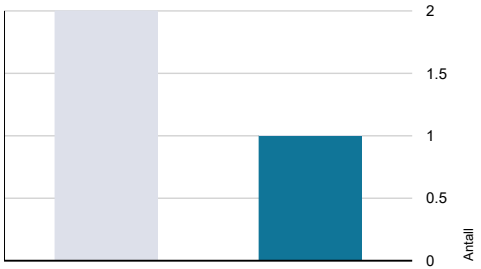
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Kjeller > Vaskerom > Generell	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Ytterdør	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Utvendig > Altan	Gå til side
Utvendig > Markterrasse	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Kvasshaugen 16 , 7510 SKATVAL
Gnr 40 - Bnr 81
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar

Anvendelse
Beboelse.

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

Taktekkingen er av aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra taknivå.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Taktekking fra byggeår som har passert sin normale levetid. Takplater er innfestet med takspiker, disse har en tendens til å bli utette ved pakning på spikerhode over tid. Ingen synlige utettheter på befaringsdagen.

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



TG 2 Nedløp og beslag

Renner/nedløp av plast.
Det er montert oppsamler for løv på en side i 1987.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist avvik i beslagløsninger.
- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Beslag på tak er med rust.
Snøfangere foran inngangsparti mangler.
Renner/nedløp av plast er med større aldersslitasje.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Overflatebehandling av beslag på tak grunnet rust er påregnelig.
Det anbefales etablering av snøfangere over inngangsparti på bakgrunn av sikkerhet.
Renner og nedløp er med slitasje.

Tilstandsrapport



Løvsamler på nedløp.



Rust i beslag.

TG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har stående bordkledning.
Eier opplyser at vegg mot vest er skiftet i 2007.
Siste overflatebehandling opplyses utført for 3-4 år siden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres begynnende råte i noen enkeltbord.
Museklosser er med liten åpning for lufting, men det er ingen tegn til at dette har forårsaket skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kommende behov for skifte av enkelte kledningsbord med råte.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har W-takstoler i tre, undertak av armert plast.
Ingen tegn til skader, bortsett fra stedvise kondensmerker i overflater på papp til isolasjon.

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2 og 3-lags glass.
Vinduer i bygningen er fra 1986, og 2007 - 2022.

Årstall: 2007 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

2 minste vinduer på stue, 2 miste vinduer på soverommene i kjeller og vinduer på kjellerstue er fra 1986.
Resterende er fra mellom 2007 - 2022.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Kommende skifte av vinduer fra 1986 er påregnelig grunnet oppnådd alder.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Terrassedør

Bygningen har malt altandør i tre.

Årstall: 2018 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Kvasshaugen 16 , 7510 SKATVAL
Gnr 40 - Bnr 81
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport

TG 2 Ytterdør

Bygningen har malt hovedytterdør.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Døren er med noe utvendig overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overflatebehandling er påregnelig.
Eier opplyser at overflatebehandling vil bli utført før salg..

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse/trapp foran inngangsparti.
Det er skiftet ett bord med råte i 2025.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Rekkverket er med 80 cm høyde. Kravet ved byggeår var 90 cm.
Overflater fremstår som aldersslitte.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Tiltak:

Vedlikehold av overflater er påregnelig.
Eier opplyser at overflatebehandling vil bli utført før salg.



TG 2 Altan

Altan foran stue.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
• Det er avvik:

Rekkverket er med 80 cm høyde. Kravet ved byggeår var 90 cm.
Det er aldersslitte overflater.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Vedlikehold av overflater er påregnelig.
Eier opplyser at overflatebehandling vil bli utført før salg.



TG 2 Markterrasse

Markterrasse i hage.
Det er skiftet gulvbord med råte i 2025.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater er noe aldersslitte.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vedlikehold av overflater er påregnelig.
Eier opplyser at overflatebehandling vil bli utført før salg.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag. Støpt gulv i kjeller.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.
Ingen synlige avvik på befaringsdagen.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Kvasshaugen 16 , 7510 SKATVAL
Gnr 40 - Bnr 81
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport



Pelletsovn i kjellergang



Klæbersteinsovn i kjellerstue



Vedovn på stue

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet har belegg og teppe. Veggene har plater og panel. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i hobbyrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 14,3.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Påforede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ikke behov for tiltak da det ikke registreres skader.



TG 1 Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp i lukket konstruksjon.

Årstall: 1987

Tilstandsrapport



TG 1 **Innvendige dører**

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 1987

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: faktura.

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Veggene har baderomsplater. Taket er malt.

Årstall: 2023

ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Årstall: 2023

ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Det er slukrenne ved vegg i dusjsonen og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 2023

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Kvasshaugen 16 , 7510 SKATVAL
Gnr 40 - Bnr 81
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Årstall: 2023 **Kilde:** Eier

ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2023

ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i entre. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Årstall: 2023



KJELLER > VASKEROM

TG 3 **Generell**

Årstall: 1988 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Vaskerommet har belegg på gulv, malte plater på vegger og himlingsplater i tak.
Det er etablert bereder, skyllekumme og uttak for vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Vaskerommet er i bruk, men det vil være behov for fornyelse av rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



KJELLER > VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilliggende hobbyrom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 8,9.

Årstall: 1988



KJELLER > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: faktura.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 25 mm.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Kvasshaugen 16 , 7510 SKATVAL
Gnr 40 - Bnr 81
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport

KJELLER > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier



Sluk under dusjkabinett

KJELLER > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har servant, toalett og dusjkabinett.

Årstall: 2009 **Kilde:** Eier

KJELLER > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk fuktstyrt avtrekk.

KJELLER > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt fra tilliggende soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Tilstandsrapport

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, komfyr, platetopp og micro.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.
Rør i rør er besiktiget i tak i bod i kjeller og i rørskap på bad i kjeller.
Rør i rør er fra fornyelse av badene i 2009 og 2023.
Kobberrør er fra byggeår og 1988 (vaskerom).

Årstall: 1980

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør har passert over halvparten av normal levetid.
Eventuelt lekkasjevann fra rør i rør i tak på bod er ikke ført til sluk eller annen løsning.

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

Det blør etableres aquastop i forbindelse med rør i rør i tak på bod i tilfelle lekkasjer.


Rørkoblinger i tak på bod 2.


Rør i rør skap plassert på bad i kjeller.


Rørkoblinger fra byggeår i sjakt ved sikringsskap


Stoppekran i skap i gang i kjeller.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Kvasshaugen 16 , 7510 SKATVAL
Gnr 40 - Bnr 81
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport

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

Normal levetid er ca 60 år.

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

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på 194 liter.

Årstall: 1996 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

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

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Eier opplyser at det er etablert ny innmat i sikringsskap i 2014.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1980

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Siste El-kontroll opplyses utført i 2016.

Generell kommentar

På generelt grunnlag anbefales det å utføre en el-kontroll for full visshet om anleggets tilstand.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

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

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Kvasshaugen 16 , 7510 SKATVAL
Gnr 40 - Bnr 81
5035 STJØRDAL

Tilstandsrapport

Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell og leire.

Årstall: 1980 **Kilde:** Eier

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1987.
Eier opplyser at det det er etablert ny drenering med fuktsikring og slemming av murer i 1987.

Årstall: 1987 **Kilde:** Eier

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

Normal levetid på drenering/fuktsikring er 60 år.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak.



Synlig topplist på fuktsikring

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i lettklinkerblokker.
Ingen synlige tegn til sprekker eller skjevheter.

TG 0 Terrengforhold

Skrånende gårdsplass foran boligen.
Noe skrånende bort fra grunnmur i hage.
Det er etablert helling til drenering fra gårdsplass som går videre til drenering for taknedløp.

Årstall: 1987

Tilstandsrapport



Drenering fra asfalt ved grunnmur.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 1980. Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 1980. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Normal levetid er ca 60 år.
Videre vurdering er ikke utført da stikkledninger ligger under bakkenivå og er ikke tilgjengelig for kontroll.

Konsekvens/tiltak

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

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

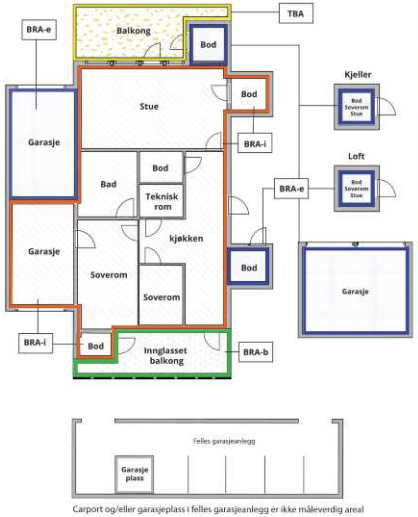
Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	116			116	77
Kjeller	106			106	
SUM	**222**				**77**
SUM BRA	**222**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, Gang, Bad, Soverom, Soverom 2, Omkledningsrom, Kjøkken, Stue		
Kjeller	Gang, Soverom, Soverom 2, Hobbyrom, Vaskerom, Bod, Bod 2, Bod 3, Bad, Kjellerstue		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Eier opplyser om at det ble søkt bruksendring til dagens bruk av kjeller i 2024 samt at det er innsendt nye planskisser til første etasje. Dette er godkjent hos kommunen.
I første etasje er det utført en omrokkering av bruken av rom uten at dette utløser søknadsplikt.

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: Nytt bad i første etasje.

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje		42		42	
SUM		**42**			
SUM BRA	**42**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Bod, Vedbod, Garasje, Bod 3	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger hos kommunen. Det er utført et mindre tilbygg med vedbod og redskapsbu på garasje i ettertid etter opprinnelig byggeår.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

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	210	12
Garasje	0	42

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.6.2025	Nils Kringen	Takstingeniør
	Bjørn Carlsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5035 STJØRDAL	40	81		0	796.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Kvasshaugen 16

Hjemmelshaver
Carlsen Bjørn

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
570 000	1987

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Biloppstillingsplass.

Byggeår **Kommentar**
1988

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	19.06.2025		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	19.06.2025		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	23.06.2025		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	25.06.2025		Gjennomgått		Nei
Standard	27.06.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Kvasshaugen 16 , 7510 SKATVAL
Gnr 40 - Bnr 81
5035 STJØRDAL

Takst-Forum Trøndelag AS
Vestre Rosten 69
7072 HEIMDAL

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

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

Areal

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

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

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

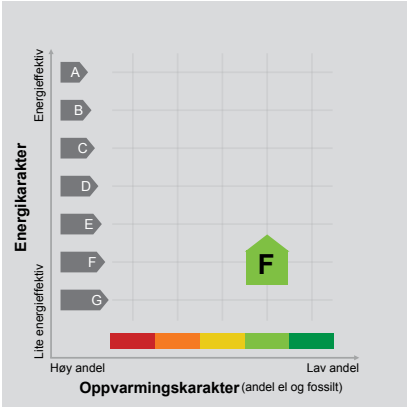
Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

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

ENERGIATTEST

Adresse	Kvasshaugen 16
Postnummer	7510
Sted	SKATVAL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	40
Bruksnummer	81
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185291405
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-140841
Dato	26.06.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 22 256 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

18 281 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	3 000 liter ved

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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Montere automatikk på utebelysning
- Følg med på energibruken i boligen

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	222
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Bio-energi Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/lister-til-energimerking).

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.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 3: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: 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 6: 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 7: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 16: 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 17: Tiltak utendørs

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

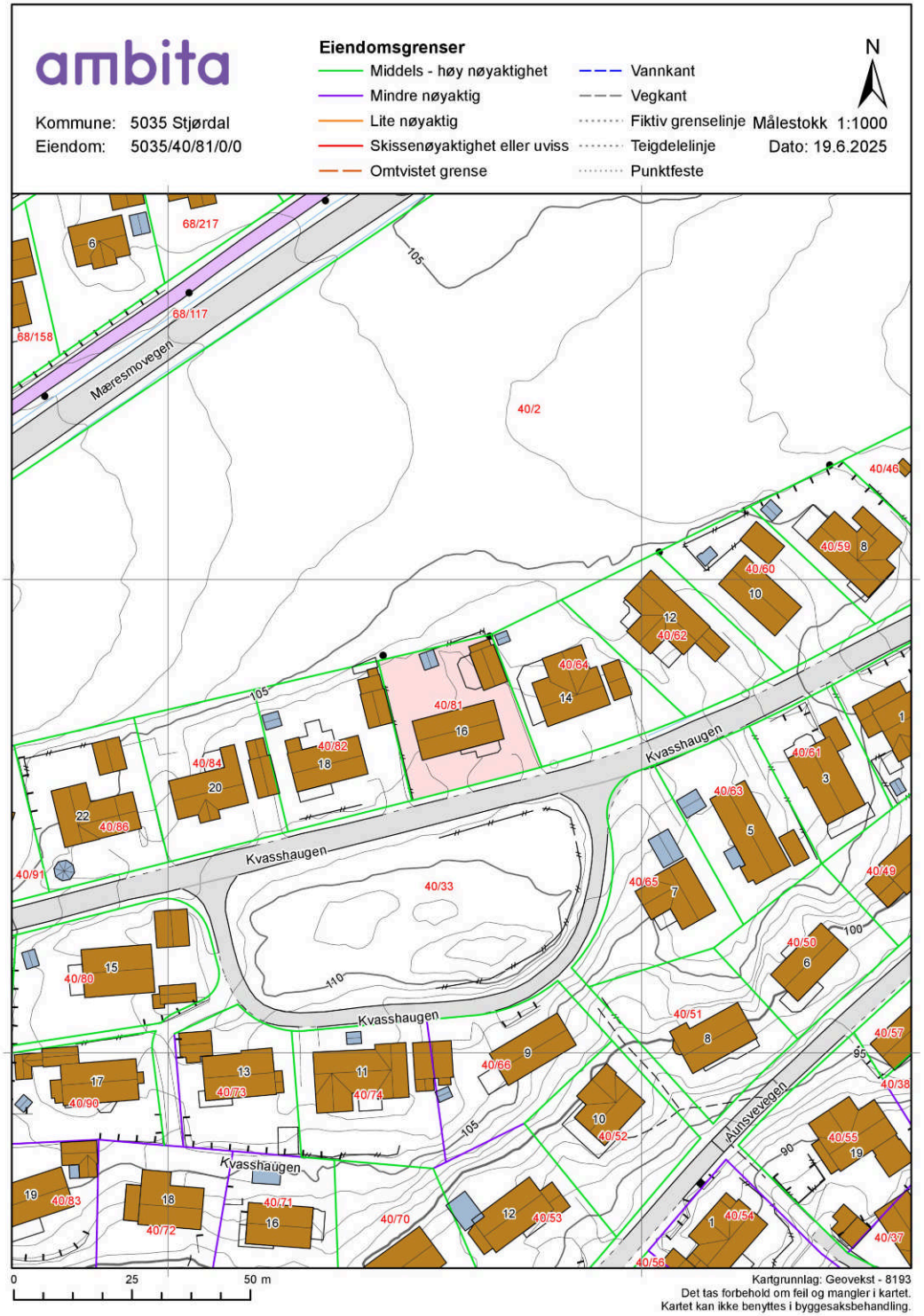
Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 20: Randsoneisolering av etasjeskillere

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



Tegnforklaring

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

Eiendomsgrenser

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

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

Høydekurver

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

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

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

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

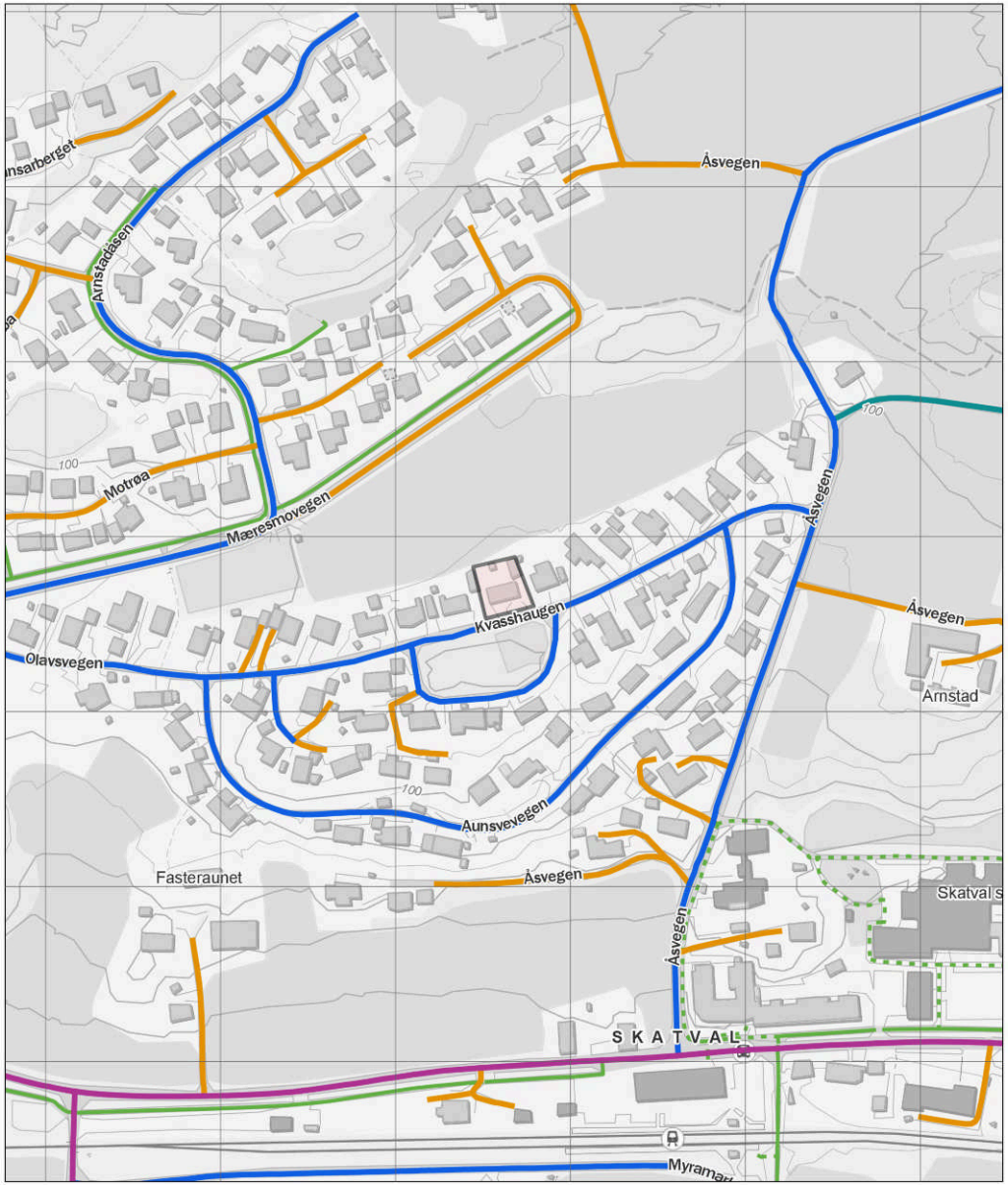
ambita

Vegstatuskart

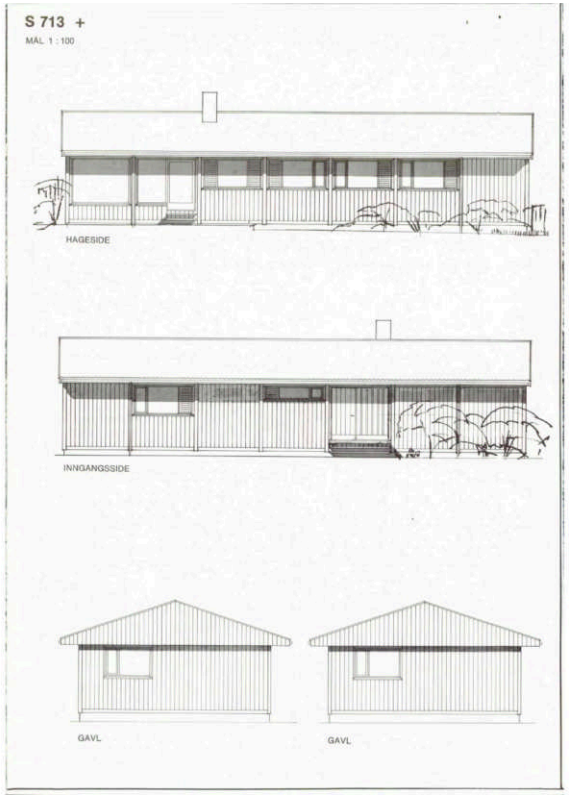
Kommune: Stjørdal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 40/81/0/0
Adresse: Kvasshaugen 16, 7510 SKATVAL

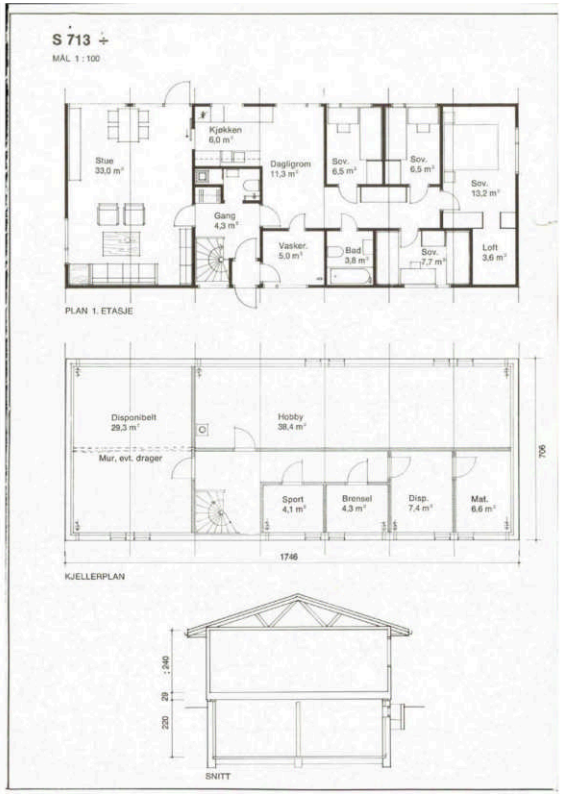
N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 19/06/2025



- Europaveg
- Riksveg
- Fylkesveg
- Kommunal veg
- Privat veg
- Gang- og sykkelveg
- Tunnel, Europaveg
- Tunnel, riksveg
- Tunnel, fylkesveg
- Tunnel, kommunal veg
- Tunnel, privat veg
- Annet gangareal
- Bilferje
- Annet


S 713 +
MÅL 1 : 100
HAGESIDE
INNGANGSSIDE
GAVL
GAVL

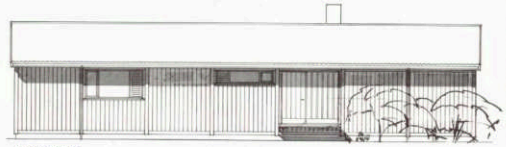

S 713 +
MÅL 1 : 100
Stue 33,0 m²
Kjøkken 6,0 m²
Dagligrom 11,3 m²
Gang 4,3 m²
Vasker. 5,0 m²
Bad 3,8 m²
Sov. 6,5 m²
Sov. 6,5 m²
Sov. 13,2 m²
Sov. 7,7 m²
Loft 3,6 m²
PLAN 1. ETASJE
Disponibelt 29,3 m²
Mur, evt. drager
Hobby 38,4 m²
Sport 4,1 m²
Brensel 4,3 m²
Disp. 7,4 m²
Mat. 6,6 m²
706
1746
KJELLERPLAN
240
29
220
SNITT

S 713 +

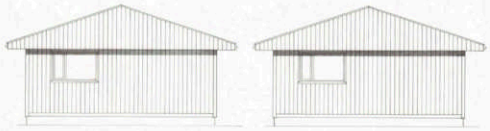
MÅL 1 : 100



HAGESIDE



INNGANGSSIDE



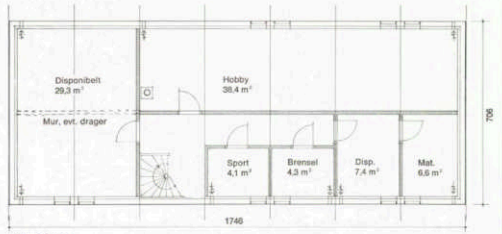
GAVL GAVL

S 713 ÷

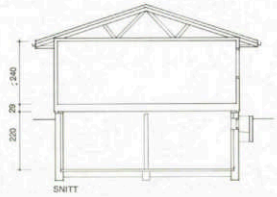
MÅL 1 : 100



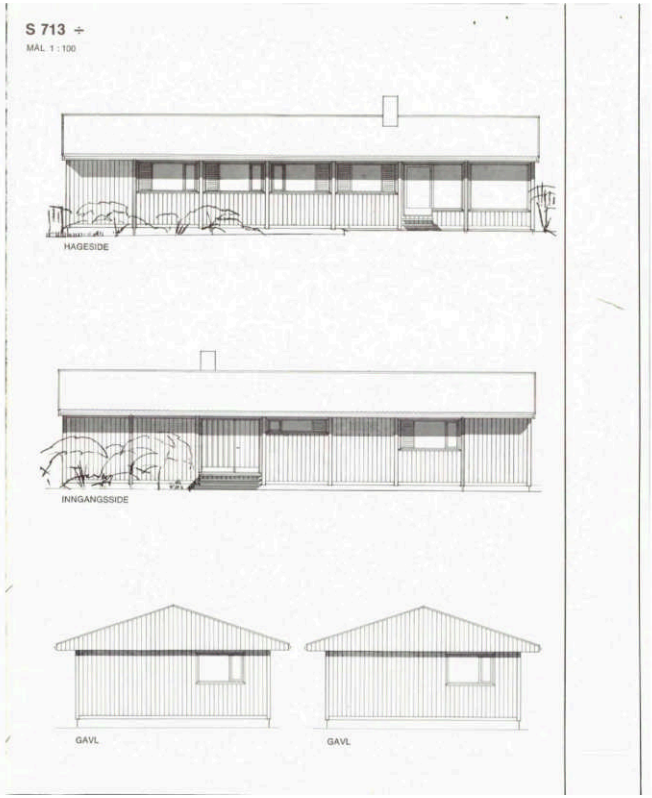
PLAN 1. ETASJE



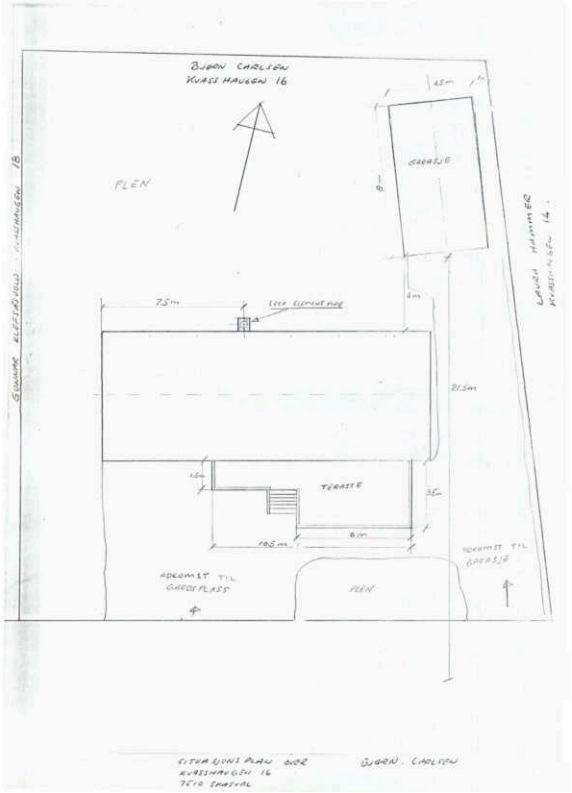
KJELLERPLAN

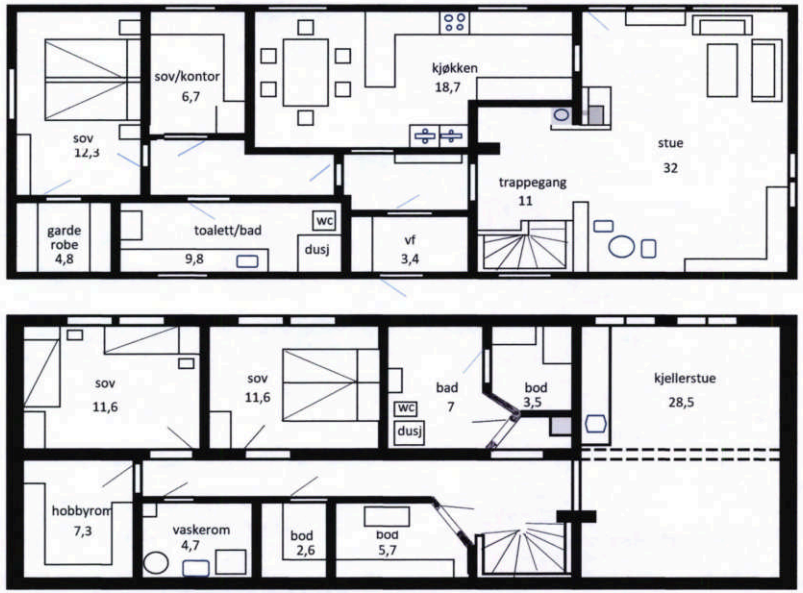


SNITT


S 713 ÷
MÅL 1 : 100
HAGESIDE
INNGANGSSIDE
GAVL
GAVL


S 713 '+
MÅL 1 : 100
Sov. 6,5 m²
Sov. 6,5 m²
Dagligrom 11,3 m²
Kjøkken 6,0 m²
Stue 33,0 m²
Sov. 13,2 m²
Gang 4,3 m²
Loft 3,6 m²
Sov. 7,7 m²
Bad 3,6 m²
Vasker. 5,0 m²
PLAN 1. ETASJE
Hobby 38,4 m²
Disponibelt 29,3 m²
Mur, evt. drager
706
Mat. 6,6 m²
Disp. 7,4 m²
Brensel 4,3 m²
Sport 4,1 m²
1746
KJELLERPLAN
240
29
220
SNITT





Bjørn Carlsen
Kvasshaugen 16
7510 Skatval

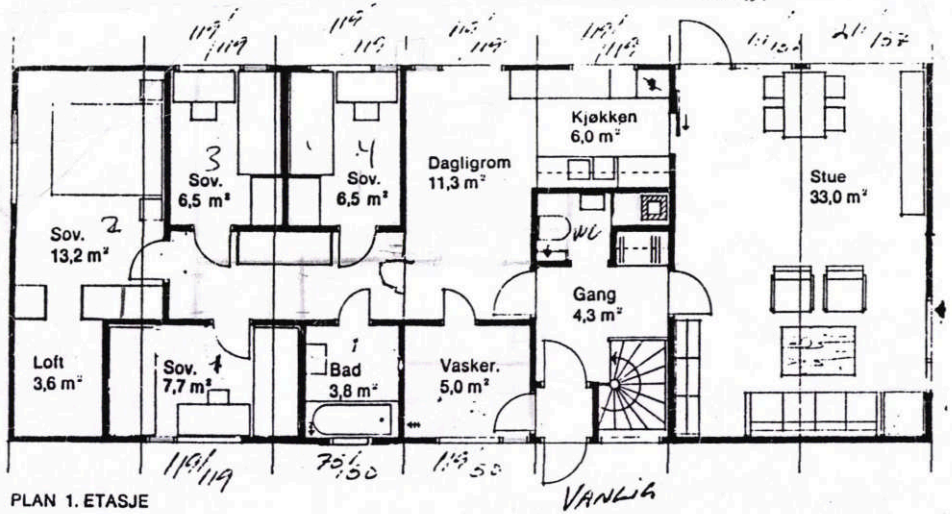
Gnr: 40
bnr:81

bjorn.carlsen2@ntebb.no
tlf: 92085724

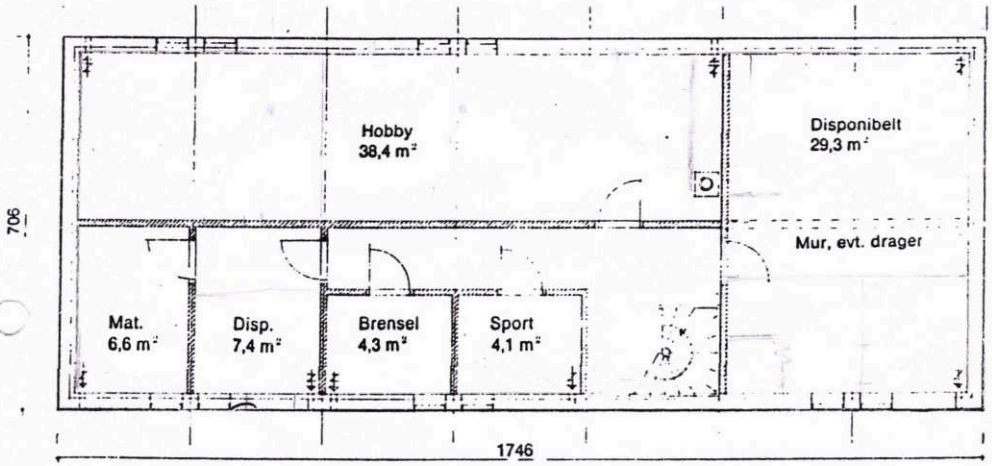
Vedlegg 4

ORIGINAL TEGNING FRA SELBUHUS Vedlegg 3

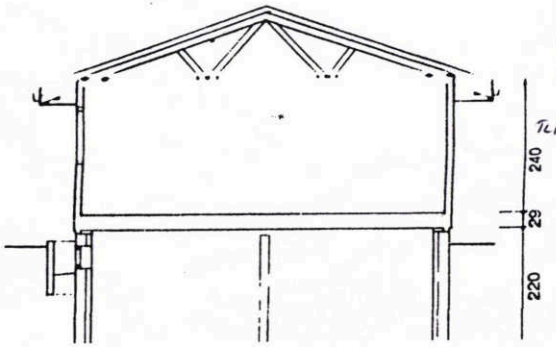
1:100



PLAN 1. ETASJE

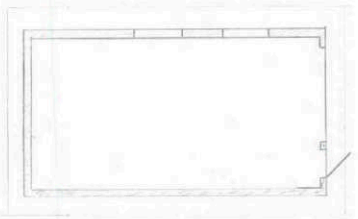


KJELLERPLAN



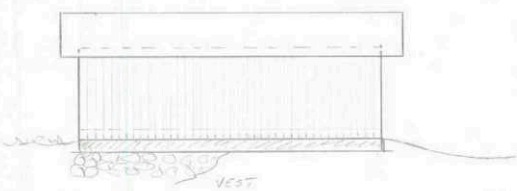
Bjørn Carlsen
Krasshaugen 16
7510 SKATVAL

Tlf. 92085724



GARASJE 8m x 4.5m. HØYDE CA. 3,50m.
BANKET (SÅLE) STØPET OVER STEINFYLLING.
LEKA-BLOKK RUNDT I EN HØYDE MED UTSPARING FOR KJØRE PORT OG DØR.
2 STK VINDU MOT ØST, CA 1.20m x 0.5m
DØR 1 FRONT 0.70m x 2m
PORT 1 FRONT 2.5m x 2m
TAK: TAKSPERRE OG METALLPLATER

BYGGHERRE: BJØRN CARLSEN
KRASSHAUGEN 16
7510 SKATVAL





Stjørdal kommune
Sektor Areal og miljø

Bjørn Carlsen
Kvasshaugen 16
7510 SKATVAL

Deres ref	Vår ref	Saksbehandler	Dato
	2023/10356-7	Øyvind Lindstad Strømme	03.01.2024

Godkjenning - Ferdigattest - 40/81 - Kvasshaugen 16 - Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel

Vedtak
Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd utstedes det ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i bolig på eiendommen gnr/bnr 40/81, Kvasshaugen 16, 7510 Skatval.

Saksopplysninger
Søknad om ferdigattest for bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel etter plan- og bygningsloven § 21-10 første og annet ledd ble mottatt 18.12.2023.

Ferdigattesten gjelder for
Tiltakshaver: Bjørn Carlsen
Adresse: Kvasshaugen 16, 7510 Skatval
Eiendom: 40/81
Byggetiltak:

- Bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i rom i kjeller

Ferdigattesten gjelder for hele tiltaket.

Det er bekreftet fra søker at tiltaket er ferdigstilt, og tilfredsstiller kravene for ferdigattest. Det er videre bekreftet at det er ingen mangler ved tiltaket og at det ikke er utført søknadspliktige endringer. Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen er overlevert byggverkets eier.

Byggverket eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen forutsetter. En slik bruksendring krever særskilt godkjenning, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav d.

Klage
Vedtaket kan påklages etter plan- og bygningsloven § 1-9. Klagefristen er 3 uker fra mottakelsen av vedtaket. Eventuell klage rettes til postmottak@stjordal.kommune.no eller postboks 133, 7501 Stjørdal. Det må komme frem av klagen hva det klages på og begrunnes hvorfor. Ellers vises det til forvaltningsloven §§ 28-32 om klage, samt § 36 om dekning av saksomkostninger.

Med hilsen

Marit Kristine Pedersen
fagansvarlig byggesak

Øyvind Lindstad Strømme
byggesaksrådgiver
45720574

Dette brevet er godkjent elektronisk i Stjørdal kommune og har derfor ingen signatur.

MOTTATT
19 JAN. 2011

STJØRDAL KOMMUNE
Etat teknisk drift

FERDIGMELDING KONTROLL

Byggeplass/eiendom, adresse	Gnr.	Bnr.	Fnr.
KVASSHAUGEN 16,	40	81	

Eier/fester	Adresse
BJØRN CARLSEN	KVASSHAUGEN 16 7510 SKATVAL

Ansvarshavende	Adresse
BJØRN CARLSEN	KVASSHAUGEN 16 7510 SKATVAL

A FERDIGMELDING

Herved meldes sanitæranleggene ferdigstilt i henhold til godkjenning datert .....
Anleggene er utført i samsvar med kommunens reglement for sanitæranlegg.
etterkontrollert og klar for kommunens besiktigelse.

Planene er revidert dato ..... og godkjent dato .....

☐ Utvendig ☐ Innvendig ☐ Slamavskiller utkoblet

Eventuelle merknader .....

.....

MONTERINGSMELDING FOR VANNMÅLERE.

Vannmåler type: AT 1½" Verifiled Installert i: Skap, Vegger

Fabrikat: ABB Fabrikat nr. 30561877

Merke ..... Qmax ..... Qmin .....

Avlest målerstand ..... Dato .....

Sted Skjørdal Dato 19.01.11

.....
Ansvarshavende rørlegger

B KONTROLL/GODKJENNING

Kontrollert dato ..... Sign. .....

Merknader .....

☐ Godkjennes ☐ Godkjennes ikke av følgende grunn: .....

.....

Komm. målernr. Ny ferdigmelding innsendes når manglene er utbedret.

Sign: Sted ..... Dato .....

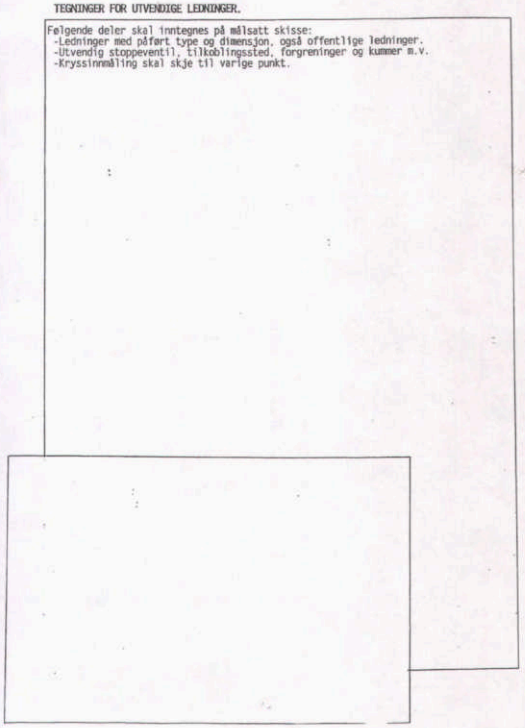
.....
Signatur

Postadresse: Postboks 133 7501 Stjørdal | Kontoradresse: Kjørmannsgt. 9 7500 Stjørdal | Telefon: 74 83 35 00 | Telefax: 74 85 38 99 | Postgiro: 0814 4925905 | Bankgiro: 4435.06.00903 8674.48.00007 | Org. nr.: NO 939 958 851 MVA

2

TEGNINGER FOR UTVENDIGE LEDNINGER.

Følgende deler skal inntegnes på målsatt skisse:
-Ledninger med påført type og dimensjon, også offentlige ledninger.
-Utvendig stoppeventil, tilkoblingssted, forgreninger og kummer m.v.
-Kryssinnmåling skal skje til varige punkt.



Stjørdal kommune
Teknisk avdeling

Vår dato: 24.08.87
Vår ref: 511.5
Arb. sign: IS/gd

Bjørn Carlsen,
7510 Skatval.

Bygningssjefsak nr. 407/87.

BYGGEANMELDELSE FOR OPPPØRING AV GARASJE PÅ EIENDOMMEN KVASSHAUGEN GNR 40 BNR 81.

Brutto areal 36 m2.

Kommentar:
Naboene har ingen anmerkninger til planene.

Vedtak:
Byggeanmeldelsen approberes.
Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjoner fra gjeldende lover og forskrifter.
Garasjen forutsettes tilpasset eksisterende bebyggelse m.h.t. materialvalg, form og farge, og må være godt ventilert.

Garasjen bør plasseres minst 1,o m fra eiendomsgrense m.h.t. utførelse av vedlikehold o.l.

Byggherren er selv ansvarlig for arbeid og utførelse.

Før arbeidet settes igang må gebyr være betalt.

Bygningssjefen i Stjørdal.

Per Tagseth

Ivar Skjelstad

Postadresse: Postboks 133/134 7501 Stjørdal
Kontoradresse: Kjøpmannsgt. 9
Telefon: 07/82 42 11
Postgiro: 4 92 59 05
Bankgiro: 4435.06.00903 8674.48.00007

A 511.2
IS/ef

Stjørdal bygningsråd
Sak nr 323/87

Til Stjørdal bygningsråd

BYGGEANMELDELSE FRA BJØRN CARLSEN FOR OPPFØRING AV BALKONG PÅ BOLIGHUS PÅ EIENDOMMEN KVASSHAUGEN 16; GNR 40 BNR 81

Kommentar:

./. Vedlagte utsnitt av reguleringsplanen for Fastersmo boligfelt viser eiendommens beliggenhet. Huset ligger omtrent i byggelinja på 12,5 m fra senterlinja i Kvasshaugen, slik at balkongen vil bli liggende i sin helhet innenfor byggelinja.

Etter befaring den 04.09.87 kan en fastslå at den omsøkte balkongen neppe vil medføre noen vesentlig ulempe mht. de trafikkale forhold på Kvasshaugen. Huset er plassert nokså lavt i forhold til vegen, og det står mange høye busker inntil vegen som representerer et mye større sikthinder. Det bemerkes at det er oppført balkonger innenfor byggelinja på flere nabobygg uten at det fins vedtak fra bygningsrådet på dispensasjon fra byggelinja i alle tilfellene, men det er flere eksempler på godkjente dispensasjonssaker langs samme veg.

Balkong på sørsiden er eneste funksjonelle og brannmessige tillatte alternativ ettersom bygget er så langt at det gjenstår kun minimumsavstand på 4 m til grensene på begge gavler.

Naboene har ingen merknader til planene.

Forslag til

v e d t a k :

Bygningsrådet viser til andre byggelinjedispensasjoner langs samme veg samt at balkongen ikke representerer noen vesentlig forverring av siktforholdene langs Kvasshaugen pga. beplantning og høydeforskjell vil vegen, og finner med hjemmel i plan- og bygningslovens § 7 å kunne dispensere fra byggelinja for Kvasshaugen med 3,5 m som omsøkt.

Godkjennelsen innebærer forøvrig ingen dispensasjon fra gjeldende lover og forskrifter.

Vedrørende krav til utførelse, henvises det til kap. 43:31 i byggeforskrift 1987

Byggherren er selv ansvarlig for arbeid og utførelse.

Før arbeidet settes igang må gebyr være betalt.

Bygningssjefen i Stjørdal, den 7 september 1987

Per Tagseth

Ivar Skjelstad

Stjørdal kommune
TEKNISK KONTOR

7501 Stjørdal, den 8.september 1980.

Vår referanse: Jnr. 2871. GJK/ihb. A. 530.F.

Vår referanse:
Saksbehandler: Kjeldstad.

Egil Stamli,
Kvasshaugen 16,
7510 Skatval.

Bygningssjefsak nr.: 423/80.

BRUKSTILLATELSE.

Etter fullmakt av bygningsrådet og i medhold av bygningslovens § 99,2, meddeles
De brukstillatelse i Deres nybygg på eiendommen: Kvasshaugen 16, gnr. 40/81.

Byggearbeidet ble påbegynt: Mai 80.
Bygningskontrollen har anmerket følgende arbeid som ikke er fullført:

1. Utvendig puss og planering.
2. Utvendig beising.
3. Taknedløp tilkobles avløp.
4. Montering av kjellertrapp, samt inndeling og puss i kjeller.

Det forutsettes at alle arbeider fullføres etter de godkjente planer innen: 1/9-81.
Spesielle vilkår:

Når alle arbeider er fullført, bes bygningskontrollen varslet slik at ferdigattest kan bli utstedt.

Per Tagseth

Ledningskart

Stjørdal kommune

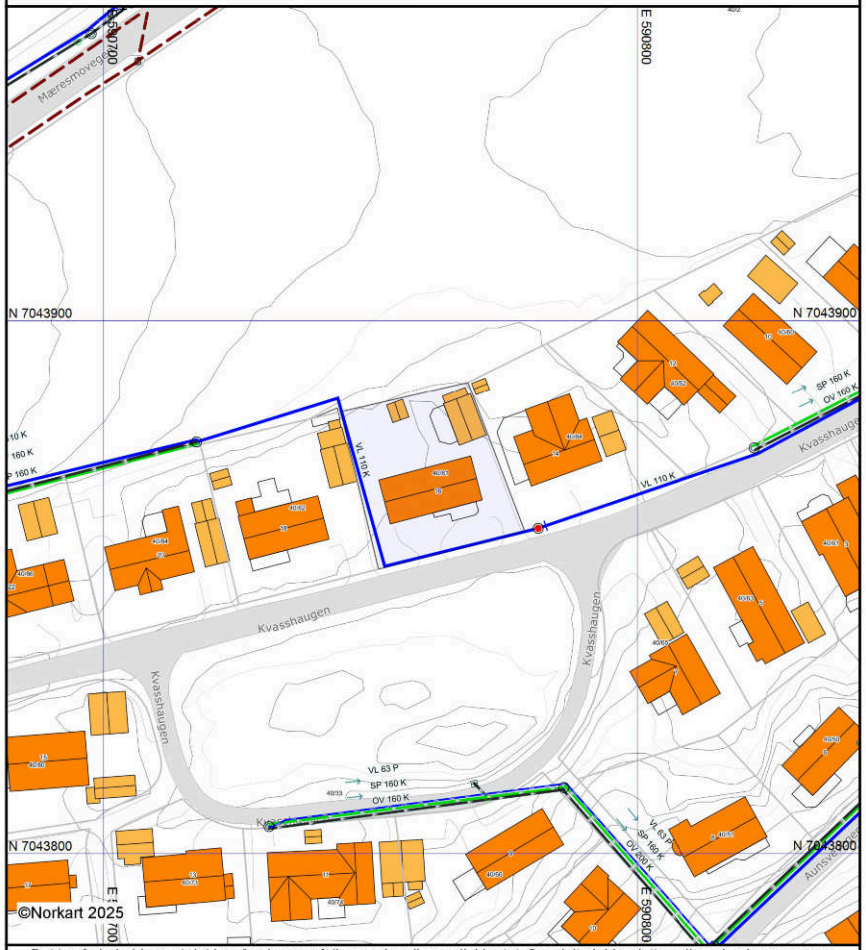
Eiendom: 40/81
Adresse: Kvasshaugen 16
Dato: 19.06.2025
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning — Overvannsledning — Kum — Hydrant
Spillvannsledning — Avløp felles — Sluk

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

REGULERINGSBESTEMMELSER

i tilknytning til reguleringsplan Fasteraunet i Stjørdal kommune.

(Stadfestet .....)

§ 1 GENERELT

Det regulerte område er vist på planen med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinje skal bebyggelsen plasseres som vist på planen. Husene bør i størst mulig grad planlegges i forhold til hverandre. Byggherrer og arkitekter skal kontakte bygningssjefen før prosjektering for å bli informert om planlegging på de omkringliggende tomter.

§ 2 HUSTYPER

Husene skal være eneboliger i én etasje, eventuelt én etasje + sokkel.
Tillatt etasjetall er påført planen.

§ 3 GESIMSHØYDER

Maksimal gesimshøyde for én-etasjes hus er 3,5 meter. Høyden til gesims måles fra grunnens planerte nivå etter bygningsrådets bestemmelse. For bygninger langs en gatestrekning kan bygningsrådet fastsette gesimshøyder som refererer seg til gatens nivå.

§ 4 HUSENES DETALJUTFORMING

a. Tak: Generelt anbefales saltak eller valmtak. Bygningsrådet kan fastsette takvinkel samlet for en rekke eller gruppe hus som hører naturlig sammen. Det tillates ikke arker eller nedskjæringer i takflaten.

Taktekking: For området i sin helhet bør tilstrebes ens material- og fargebruk.

b. Fasader: Husene skal oppføres med utvendig kledning av uhøvlet panel. Tegl, rød eller slemmet kan også benyttes.

c. Farger: Impregnering, maling eller oljing utføres i samråd med bygningssjefen etter utarbeidet fargeplan.

GARASJER, CARPORTS

Garasjer eller carports skal anbringes i tilknytning til huset eller som frittliggende rekkegarasjer som vist på planen. Garasjer eller carports som er tilknyttet huset skal utføres av samme materialer og farger som dette. Rekkegarasjer skal utformes i harmonisk sammenheng med den omkringliggende bebyggelse og skal godkjennes av bygningsrådet.

KOMMUNETE... 2594 -7.12.7... PL.
STJØRDAL KOMMUNE FORMANNSKAPE 02089 10.10.70
ARKIV

§ 6 TØRKEPLASSER

Utvendige tørkeplasser må skjermes og fortrinnsvis bygges sammen med bolighus eller garasje/carport med samme materialer og farger.

§ 7 SØPPELDUNKER

Søppeldunker skal ha en diskret plassering fra vegen og kan innbygges med samme materialer som huset er oppført av.

§ 8 PERGOLAER

Utvendige pergolaer og solskjermer må underordnes bolighusets material- og fargebruk.

§ 9 TOMT, HAGE, VEGETASJON

Med byggemeldingen skal innsendes situasjonskart som viser hvordan tomten tenkes planert. Eventuell vegetasjon på tomten skal ikke fjernes uten i samråd med arkitekt eller bygningssjef. Synlige sårflater i terrenget skal ikke forekomme etter at anlegget er ferdig. Hvor eksisterende terreng eller planering medfører forstøtningsmurer mot gate eller nabotomt, skal utformingen av disse godkjennes av bygningssjefen.

§ 10 GJERDER

Gjerder tillates bare oppsatt i samråd med bygningssjefen. Skiller mellom tomter og tomt/gate bør imidlertid i den grad det er mulig utføres som lave beplantninger og inngå som en naturlig del av hageplanen.

§ 11 FREMDRIFTSPLAN

I den grad veg/vann/kloakk er ferdig anmodes naboer å sette i gang byggearbeidet samtidig, slik at gatepartier i sin helhet kan gjøres ferdig innenfor et begrenset tidsrom.

§ 12 Ved siden av disse reguleringsbestemmelser kommer bestemmelsene i bygningsloven til anvendelse.

§ 13 Etter at disse reguleringsbestemmelser er trådt i kraft, er det ikke tillatt å etablere forhold som er i strid med disse bestemmelser.

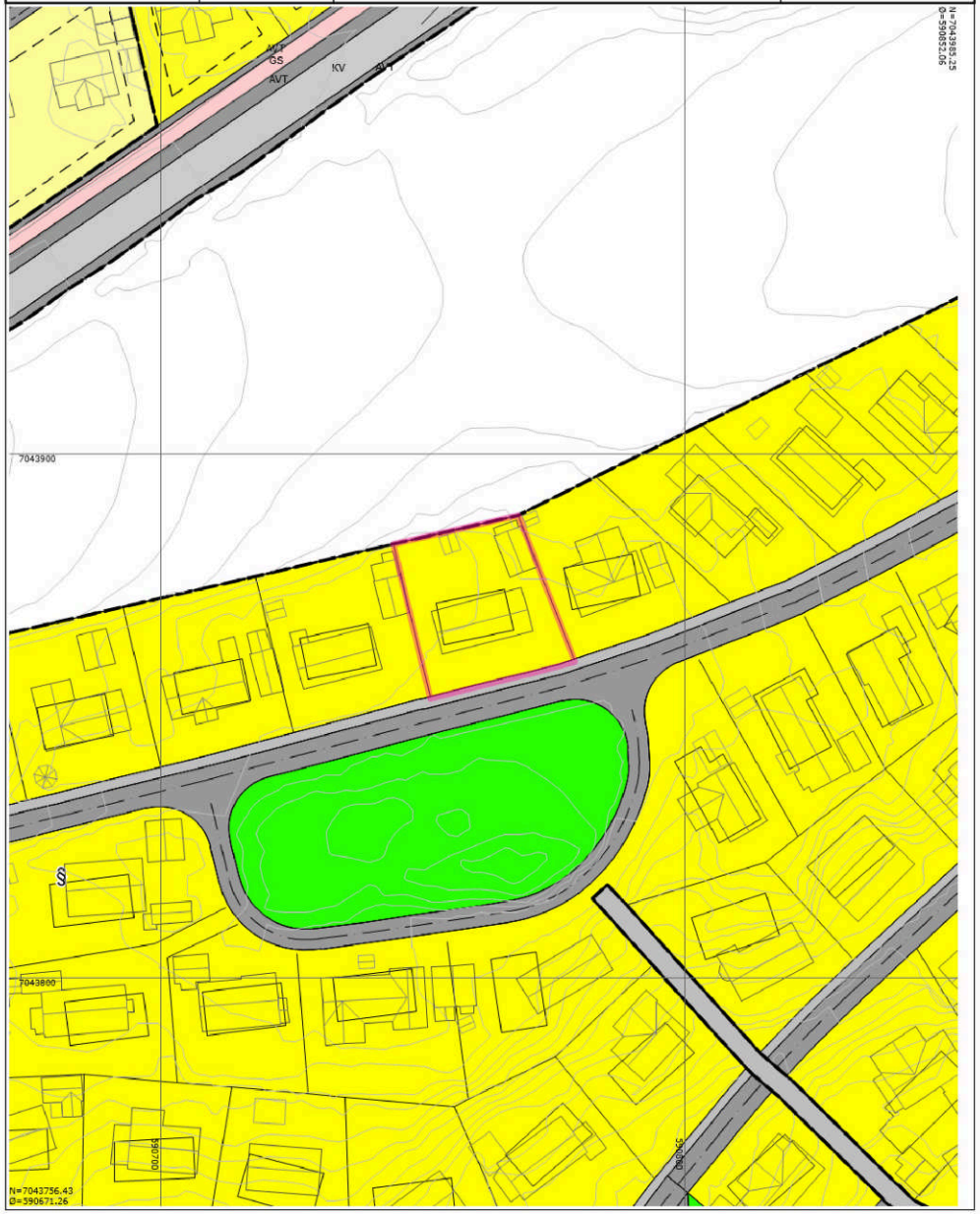
§ 14 Bygningsrådet kan, når særlige grunner taler for det, tillate mindre vesentlige unntak fra disse reguleringsbestemmelser innenfor rammen av bygningsloven og vegloven.

Reguleringsplan

Eiendom:	Gnr: 40	Bnr: 81	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Kvasshaugen 16 7510 SKATVAL			
Annen info:	Fasteraunet boligfelt			

Stjørdal kommune

Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

- RpOmråde vedtatt - på bakkenivå
- Mønelinje
- Udefinert bygning
- Høydekurve
- RpFormålgrense
- Planlagt bebyggelse
- Regulert kant kjørebane
- Kjøreveg
- Parkeringsplass
- Boligbebyggelse
- Annen veggrunn - tekniske anlegg
- Bygningsdelelinje
- TakoverbyggKant
- Bygning
- § Dispensasjon fra planregister
- Regulert tomtegrense
- Regulert senterlinje
- Boligområde
- Gang-/sykkelveg
- Offentlig friområde
- Kjøreveg
- RasterPlaner
- Bygningslinje
- Taksprang
- Gang- og sykkelveg
- RpGrense
- Byggegrense
- Frisiktlinje
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Gangveg
- Anlegg for lek
- Gang-/sykkelveg

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3- 4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. **Heldekkende** TEPPER følger med uansett festemåte.

3. **Varmekilder**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. **Postkasse** medfølger.

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

16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til elbil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

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

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

19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUSS dekker også disse rettsområdene

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

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 800/4 500/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

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



Boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

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

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

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Mellomfinansiering – økonomisk trygghet ved boligbytte

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

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

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

Les mer og søk om mellomfinansiering på smn.no



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

SpareBank 1 SMN

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen



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

Hvorfor velge Boligeierfordelen?

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

Hvordan komme i gang?

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

Vi er her for å hjelpe deg

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

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Velkommen til visning - husk å meld deg på

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

Velkommen til en trygg og godt planlagt visning!

Hilsen oss i

EiendomsMegler 1

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Gjennomføring av budgiving

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

EiendomsMegler 1

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 50250232 / Lise Alstad, tlf. 924 58 557
Kvasshaugen 16, 7510 Skatval.
Gnr. 40, Bnr. 81, Stjørdal kommune.

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

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

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

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

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

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

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

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

HELP Boligkjøperforsikring

Vi anbefaler våre kjøpere å tegne Boligkjøperforsikring. Forsikringen er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp.
Ønsker du å tegne Boligkjøperforsikring for kr 15 500,- dersom du blir kjøper av bolig? ◯ Ja, bestill boligforsikring ved kjøp.
Boligkjøperforsikring PLUSS er en utvidet rettshjelpforsikring som i tillegg gir juridisk hjelp i privatlivet. Pluss koster kr 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: 50250232
Salgsoppgaven er sist oppdatert 15.08.2025

Lise Alstad
Eiendomsmegler

924 58 557
anne-lise.alstad@em1.no

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal

eiendomsmegler1.no