



Velkommen til
Elvevegen 18, 7520 Hegra

EiendomsMegler **1**

Velkommen til
Elvevegen 18
7520 Hegra

Informasjon om eiendommen

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	3 890 000,-
Omkostninger	kr	101 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 991 090,-
Totalt inkl. omk. og fellesgj.	kr	3 991 090,-

Boligtype	Enebolig
Eierform	Eier
Byggeår	1957
BRA/BRA-i	235 / 178 m ²
Soverom	3

Energimerke



Eiendomsmegler 1 ved Lise Alstad presenterer Elvevegen 18, Innbydende enebolig med pent opparbeidet tomt.

Egenskaper verdt å fremheve:

- 2 stuer
- 3 soverom
- Moderne og delikat bad med gulvvarme
- Stilren kjøkkeninnredning
- Peis og varmepumpe
- Praktisk vaskerom
- Romslig garasje med bod
- Flott uteområde med gode solforhold

Velkommen til visning!

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

Elvevegen 18, 7520 Hegra

Registerbetegnelse

Gnr. 228, Bnr. 82, Stjørdal kommune.

Pris

Prisantydning	kr	3 890 000,-
Omkostninger	kr	101 090,-
Totalpris inkl. omk.	kr	3 991 090,-
Totalpris inkl. omk. og andel fellesgjeld	kr	3 991 090,-
Totalpris inkl. HELP forsikring basert på prisantydning	kr	4 009 390,-

Omkostninger

Gebyr forretningsfører kr 2 750,-

Tinglysing skjøte kr 545,-

Tinglysing pantedokument kr 545,-

2,5% dokumentavgift kr 97 250,-

Valgfri omkostninger:

Help Boligkjøperforsikring kr 15 500,-

Help Boligkjøperforsikring - PLUSS kr 2 800,-

Sum omkostninger kr 101 090,- 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 9 887,98,-

Kommunale avgifter inkluderer:

Feiing kr. 555,50,-

Kloakk kr. 9332,48,-

Oppgitte avgifter kan være avhengig av bruk.

Andre faste kostnader

Renovasjon: kr 6 448.75,- pr. 2025

Ulstadvatnet vasslag kr. 2500,- i fastavgift og kr. 16,- pr. m³ i forhold til forbruk.

Areal

BRA - i: 178 m²

BRA - e: 57 m²

BRA totalt: 235 m²

TBA: 41 m²

GUA: 180.00 m²

ALH: 2.00 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, loftssrom, 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

3

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 1 255 m² på eiet tomt.

Opparbeidet hage med plen og prydbusker.

Eiendommen er ikke oppmålt, kun skylddelt, jf. vedlagte skylddelings forretning. Eiendommens grenser er mindre nøyaktige og oppgitt areal er basert på arealberegninger foretatt av kommunen. Kjøper kan ikke legge til grunn oppgitt areal og inntegnede grenser som annet enn veiledende.

Byggeår

1957 ifølge takstmann.

Innhold

Enebolig

Primærrom:

1. etasje: Stue, kjøkken, bad, vaskerom, entre.

Loft: 3 soverom, stue.

Sekundærrom:

Kjeller: 2 boder.

Garasje

Sekundærrom:

1. etasje: 2 boder, garasje.

Bod

Sekundærrom:

1. etasje: Bod.

Standard

Enebolig

1. etasje

Stue: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Mdf panel. Vedovn. Utgang til terrasse.

Kjøkken: Laminat på gulv og laminatplater på vegg over benk på vegger spiler på vegg. Malt panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert oppvaskmaskin, platetopp, stekovn og mikroovn.

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

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

Entre: Flis på gulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Gulvvarme.

Loft

Soverom 1: Tregulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Garderobeskap.

Soverom 2: Tregulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Utgang til takterrasse.

Soverom 3: Tregulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Garderobeskap.

Stue: Tregulv og malt panel på vegger. Malt mdf panel. Vedovn. Trapp og garderobeskap.

Kjeller

Bod 1: Støpt gulv, og panel og ubehandlet vegger. Panel i himling. Trapp og sikringsskap.

Bod 2: Støpt gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Rørfordelingsskap, stoppekran og vannmåler.

Garasje

1. etasje

Bod 1: Ubehandlet gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling.

Bod 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Ubehandlet himling.

Garasje: Støpt gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Leddport i tre.

Bod

1. etasje

Bod: Tregulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling.

Beliggenhet

Eneboligen ligger fint til i et rolig nabolag i Hegra. I Hegra har du blant annet barnehage, barneskole, ungdomsskole og idrettshall som ligger omtrent 2,7 km. fra boligen. Matbutikken Spar ligger kun 2 km. unna boligen. Det er ca. 1 km. til Hegra stasjon. Nærmeste busstopp ligger 8 minutters gange unna boligen ved fotballbanen. Ca. 15 minutters kjøretur til Stjørdal sentrum.

Adkomst

Fra E14:

Kjør mot Hegra. Når du ankommer Hegra sentrum tar du til høyre. Kjør over broen og ta til venstre. Følg veien helt til du kommer til fotballbanen. Svin til høyre. Følg veien og hold deg til høyre på Elvevegen. Boligen ligger på høyre side av veien.

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

Byggemåte**Enebolig**

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Garasje

Garasje er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med eternitt.

Bod

Bod er oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i stål og er kledd med liggende panel. buet tak. Tre.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

boligselger-/boligkjøperforsikring, straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.

Brukstillatelse/ferdigattest

Det foreligger ikke midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest i Stjørdal kommunes arkiv. Boligen er oppført i ca 1957, noe som er før bygningsloven trådte i kraft for hele landet i 1965, og det er ikke uvanlig at det i mange kommuner er mangelfulle arkiv for tiden før 1965. Det foreligger heller ingen tegninger fra byggeår i Stjørdal kommunes arkiv, og megler har derfor ikke kunnet foreta kontroll av dagens bruk opp mot eventuelle godkjente tegninger.

Oppvarming

- Elektrisk
- Varmepumpe
- Ved

Det er ikke inngått avtale om Norgespris på strøm for boligen.

Informasjon om Norgespris:

<https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris/id3089310/?expand=factbox3113088>

Energimerking

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

Adgang til utleie

Det er kun en bruksenhet i boligen.

Radon

Denne boligen er radonmålt i 2013. Det er ikke framlagt noe dokumentasjon.

Regulering

Eiendommen ligger i et område i Kommuneplanens arealdel avsatt til boligbebyggelse, samt byggeforbud rundt veg, bane og flyplass. Kopi av situasjonskart, kommuneplanens arealdel kan fås v/ hnv megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med denne.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei og avløp via private stikkanlegg.

Privat vann via Ulstadvannet vasslag.

Skattemessig formuesverdi

Skattemessig formuesverdi er oppgitt av Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

kr 665 325,- for 2023

Sekundærverdi kr 2 661 301,-.

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Meglerforetaket er videre forpliktet til å rapportere "mistenkkelige transaksjoner" til Økokrim. Med "mistenkkelig 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 mistenkkelig. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Budgivning

Eiendomsmevlere 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

Ted Roald Mathisen og Elfrid Mathisen

Heftelser og servitutter

Registrering av grunn

Dagboknr.: 2589

Dato: 26.08.1957

Registrering av grunn

Rettighet

Dagboknr.: 3729

Dato: 20.10.1959

LEIEAVTALE

Bestemmelse om bebyggelse

Dagboknr.: 6896

Dato: 05.07.1978

Byggetillatelse på nærmere angitt avstand.

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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Lagt flis på flis; gulv og vegg Spilevegg utenpå flisvegg(1 vegg) Nytt dusjhjørne Ny armatur dusj og servant

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

- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Øverste del på trippelvindu i stuen (nede) mener vi er punktert

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?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Terrasse, vinduer Ny bod 2024) Frittstående bod med terrasse (på plen) -2025 Glassgjerder på alle terrasser (2022-2024) Nytt tak over deler av terrasse-utgang fra stue (2024)

DRENERING, FUKT OG LEKKASJE

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

- Ja

Lite punkt i grovkjeller (under sikringsskap

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Revet panelvegg mot mur; dette var årsaken til fukt på dette stedet; murveggen fikk ikke 'pustet'.

TEKNISKE INSTALLASJONER

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

- Ja

Pålegg til tidligere ble ikke fulgt opp.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn brannplater og fjernet treverk; godkjent av Stjørdal Brann/ Feiervesen (2024)

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

- Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Firmanavn: Steinvik Bygg

Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ildsted/ovn i 2.etg Satt inn ny ovn i stue nede

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?: 2023

Firmanavn: Elektriker 1

Beskrivelse av arbeidet: Montert elbillader

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Firmanavn: NTE

Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmepumpe

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

Påbygg vaskerom

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- Ja

Vet ikke når dette er gjort

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

- Ja 2013

GENERELT

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- Ja

Generell eldre modell/porten er treg
Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?
- Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja

Byttet koketopp og kjøleskap

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

- Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet koketopp og kjøleskap

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

INFO FRA TAKSTMANN:

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.

Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Meglers vederlag

Prosentprovisjon med 1,4 % av kjøpesum (inkl. mva).

Oppgjørshonorar kr 5 900,- (inkl. mva).

Utleggshonorar kr 1 250,- (inkl. mva).

Honorar diverse registersøk pr bruksnummer kr 1 750,- (inkl. mva).

Tilretteleggings- og AHV-honorar kr 17 500,- (inkl. mva).

Visningshonorar kr 2 500,- (inkl. mva).

Markedspakke standard kr 17 900,- (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. 545,- pr. stk.

Kommunal informasjon kr. 5.194,-

Fotograf kr. 3.980,-

Tilstandsrapport kr. 17.750,-

Ev. innhenting av tinglyste erklæringer kr. 285,- pr. stk.

Ev. gebyr for restansesjekk legalpant ca kr. 700,-

Eierskiftegebyr Ulstadvatnet vasslag kr. 2.750,-

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

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

Andre rettigheter og forpliktelser

Denne eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl).

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

Tilstandsrapport/takst

Utført 02-10-2025 av Anders Tannvik 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):

- Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taktekkingen har glatt overflate og det er krav om snøfangere.

Det opplyses i tidligere salgsoppgave at taktekkingen er fra 1998.

Ved oppgraderingsår 1998 var det krav om snøfangere.

Beslag, renner og nedløp har nådd en høy alder. Beslag på tak har avskallende overflater og nådd over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må etableres snøfangere for å tilfredsstille krav ved oppgraderingsår.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er foretatt en kontroll av kaldloft via takluke på loft.

Ved kontroll av loft ble det påvist et område med 25% fuktkvote vekt i treverket. Fra underliggende etasje er det påvist 100% fuktighet i himling.

Dette vurderes å være enten en aktiv lekkasje på tak eller kondensproblemer da det ikke er etablert ventilering eller dampsperre mot kaldloft.

Det registreres spor etter biller i treverket, men ingen tegn til aktivitet på befaringsdag.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må foretas ytterligere undersøkelser.

Det registrerte område med fukt er i nærheten av takstige.

Et fuktnivå som registrert vil kunne over tid føre til ytterligere skader og råte i konstruksjonen. Det er behov for raske tiltak.

Ved oppgradering av loft bør det etableres dampsperre mot kalde rom og ventilering av kaldloft. Kasser er tette og det er ikke registrert ventilering på kaldloft.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Nivillering av stue viser lokale kuler på 1cm og et retningsavvik rundt pipe på 2 cm. Fra trapp mot garderobevegg er det 2 cm innenfor 2 meter.

Ved nivillering av gulv i 1. etasje er det registrert et retningsavvik på 2cm innenfor 2 meter. Det er flere steder mindre ujevnheter som kan føre til behov for tiltak ved legging av nytt gulv. Det bemerkes stedvis knirk ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

- Overflater Gulv (bad)

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3. Eier har i 2024 lagt nye fliser på opprinnelige fliser

Vurdering av avvik:

• Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

• Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

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

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres at enkelte fliser har hulromslyd og at en flis er løs.

Det er ikke etablert avrenning til sluk for installasjoner utover dusj da det er benyttet tett bunnskinne i dusjsone. Dette vil gi en risiko for at lekkasjevann renner ut dør.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Utskifting av løs flis anbefales.

Det bør etableres enten et dusjkabinett eller dusjdører for å sikre avrenning til sluk. Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Overflater Gulv (vaskerom)

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 0.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist at gulvoverflaten har sprekker.

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

- Det registreres at gulvbelegget rundt sluk har skader slik at tettesjiktet er utett. Gulvet er flatt.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Sluk, membran og tettesjikt (vaskerom)

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Tettesjiktet (gulvbelegg) er avsluttet mot vegger uten oppbrett.

Det er derfor ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsoner.

Konsekvens/tiltak

• Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK (TG2):

- Taktekking

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besikket fra bakkenivå og på tak.

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Det er avvik:

Det registreres på tak at overflater har avskallende overflatebehandling og rustdannelser. Det bemerkes at kontrollen er kun utført i takstige.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det må påregnes tiltak på sikt. Med tanke på at det ble registrert høyt fuktnivå på loft kan det ikke utelukkes at det er behov for skifte av taktekking og undertak.

- Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning. Store åpninger mellom kledning og lekt. Ikke museband. Enkelte steder tett.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ved stikkontroll påvist at fasade mot gårds plass (vaskerom) ikke har etablert ventilering da det er tette lekter bak kledningen. I øvrige fasader registreres det stor glippe slik at mus kan ha mulighet for å klatre inn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting av vegg bør forbedres der det ikke er tilfredsstillende. Manglende lufting kan føre til at fukt som kommer bak kledning ikke tørker opp og danner skader over tid.

I områder med store åpninger bør det etableres en musesperre.

- Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Vurdering av avvik:

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

- Det er avvik:

Vindu på loftstue har svelling i foring. Vindu i trappeoppgang har sprekker/ slitasje i utvendig omramming.

Selger opplyser om at vindu på stue er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.

- Tiltak:

Utskifting av foring må påregnes for å lukke avviket samt vedlikehold av vinduer. Utskifting av punktert glass må påregnes.

- Vinduer - Kjeller

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fremstår med slitasje grunnet manglende vedlikehold og høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av vinduer eller utskifting må påregnes.

- Takterasse

Terrasse over vaskerom.

Tekket med ukjent tekking, rekkverk med slitasje, 98cm rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

- Det er avvik:

Det registreres algedannelser på overflater.

Det er ukjent type tettesjikt over innredet rom. En slik konstruksjon er ofte skadeutsatt da det plutselig kan oppstå utettheter grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

- Tiltak:

Det er ikke behov for å heve rekkverk opp til dagens krav.

Vedlikehold og rengjøring av overflater anbefales.

- Radon

Det opplyses i egenerklæring at det har blitt utført radonmåling i 2013, men dokumentasjon er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å foreta en ny radonmåling.

- Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Det registreres at ildfast stein i vedovn har sprekker. (1. etasje).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Tiltak:

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

- Rom Under Terreng

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21%.

Kjelleren er en grovkjeller og deler av den har utlektet vegg med panel.

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.

- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det foretatt en kontroll med fuktmåling i utlektet vegg. Selger påviste til undertegnede en fuktskade i panel under trapp.

Fuktmålinger i det gitte området viste en fuktkvotevekt på 21% som er over hva man bør ha i treverk (tørt treverk har en fuktkvotevekt under 16%). En slik fuktkvotevekt vil kunne føre til sopp og råtedannelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjelleren er en grovkjeller slik den står i dag med tanke på byggeår og oppbyggingsmetode. Med bakgrunn i registrerte forhold og byggemåte bør treverk på vegger fjernes for å kunne lufte muren tilstrekkelig. Det er montert en avtrekksvifte i pipe som drar luft ut av kjelleren.

Fuktnivået kan komme av sviktende drenering og kapillært opptrekk fra grunnen da betonggulvet er oppført uten bruk av fuktsperre mot grunnmasser. Dagens eier har etter befaringen fjernet deler av panelet under trapp der det ble påvist fuktskade. Det anbefales jevnlig kontroll av kjelleren for å avdekke en eventuell endring. Ytterligere tiltak kan ikke utelukkes, noe som avhenger av tiltenkt bruk av kjelleren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

- Kryp kjeller

Bygningen har kryp kjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Kryp kjeller/ rom under vaskerom er luftet med ventiler i vegg.

Kryp kjeller under inngangsparti er ikke luftet. Det er etablert en vifte monter i pipe for avtrekk i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke adkomst til deler av kryp kjelleren. Kryp kjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Kryp kjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med kryp kjelleren.

- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller.

- Det er avvik:

Ved kontroll av kjellerrom/ kryp kjeller under vaskerom er det registrert manglende fuktsperre mot grunn. Det er også områder med misfarging grunnet fukt i grunnmasser. På lecamur er det registrert saltutslag.

Det er i stubbeloft registrert en fuktkvotevekt på 15% som vurderes å være tørt. I kryp kjeller under inngangsparti er det foretatt en begrenset kontroll da det ikke er tilgang til hele kryprommet. Det er manglende fuktsperre mot grunnmasser og det registreres synlig isopor som ikke er tildekket.

I det ene rommet var det på befaringsdag trematerialer med råteskader, fuktmålingen viste at området var tørt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnmasser for å hindre avdamping. Ventiler bør etableres i kryp kjeller under inngangsparti for å sikre god ventilering. Nærmere undersøkelser anbefales av kryprom som ikke er tilgjengelig. Isopor bør tildekkes med for eksempel murpuss.

Jevnlig kontroll anbefales for å avdekke en endring raskt da det kan utvikle seg skader over tid. Kryp kjellere er en spesielt utsatt konstruksjon for skader. Treverk med råteskader bør fjernes.

- Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

- Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

- Sluk, membran og tettesjikt (bad)

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Vurdering av avvik:

- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Soilsluk fra byggeår med membran smurt over uten klemring.

Konsekvens/tiltak

- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.

- Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

- Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber. Det er besikket i rørskap. Boligen har rør i rørskap med vannbåren varme i kjeller.

Det er lagt opp rør i rør til kjøkken og vaskerom, samt deler av strekket til bad.

Vurdering av avvik:

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

Kobberrør fra ukjent årstall har nådd over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak

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

- Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soillrør.

Vurdering av avvik:

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

Ved kontroll i krypkjeller er det registrert kloakklukt rundt avløpsrør.

Lufting over tak er ikke påvist fra kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

- Varmesentral - Luft til vann pumpe

Det er installert luft til vann pumpe tilkoblet gulvvarme og bereder.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

- Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Reserve tank ikke tilkoblet.

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.

Det er lagt vannbåren varme på kjøkken og stue i 1. etasje.

Fordelerskap er plassert i kjeller.

- Elektrisk anlegg

Se vedlagt tilstandsrapport.

- Fuktsikring og drenering

Dreneringen er fra 1957.

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Vurdering av avvik:

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

Det er ved utvendig kontroll ikke påvist grunnmursplast.

Det er heller ikke gitt opplysninger om dreneringens alder.

I kjeller er det registrert symptom på at dreneringen har en begrenset effekt da det er påvist synlig fuktmerker ved grunnmur under trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen står foran en oppgradering da den har nådd en høy alder og har dårlig effekt.

Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført på et tidspunkt der det ikke var vanlig med fuktsikring i støpt betongplate og at det kan fortsatt ved oppgradering av drenering forekomme en viss fuktgjennomgang i gulv.

- Grunnmur og fundamenter

Bygningen har betonggrunnmur og lecamur.

Det er foretatt en begrenset kontroll av grunnmur på boligen. Innvendig er grunnmuren påforet enten med panel eller treullsement plater og isopor.

Utvendig er det kun deler av muren som er synlig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at utvendige overflater stedvis har avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes. eventuelle mindre riss anbefales gjenpusset for å observere over tid om det er bevegelse i konstruksjonen.

- Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig

vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Deler av informasjonen i dette avsnittet er hentet fra tilstandsrapporten. Oppstillingen 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 bygningssakkyndiges 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 mangelsansvar kan 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: 02.10.2025
- Tilstandsrapport
- Datert: 02.10.2025
- Energiattest
- Kommunal informasjon
- Situasjonsskart

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

Avdeling

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























































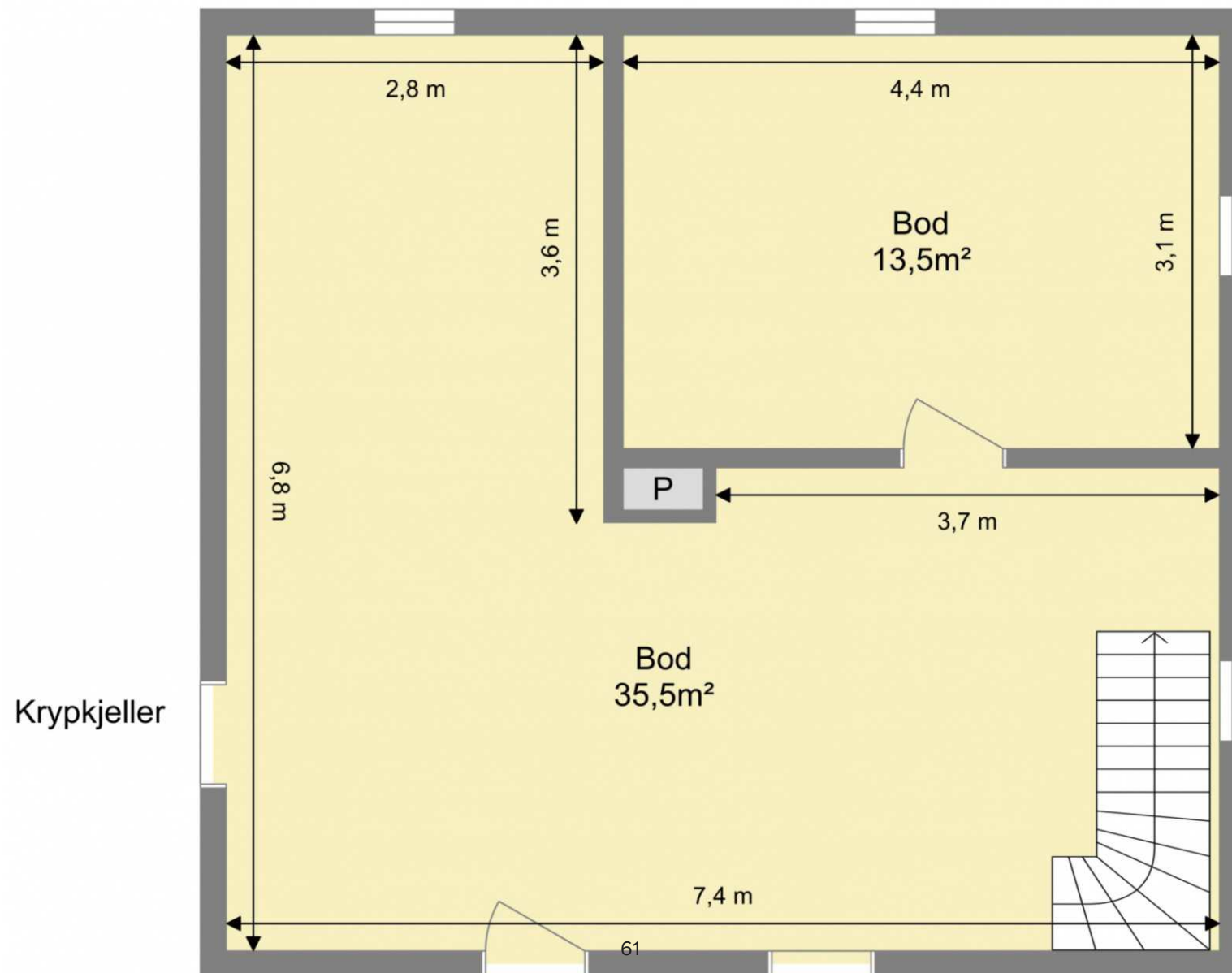










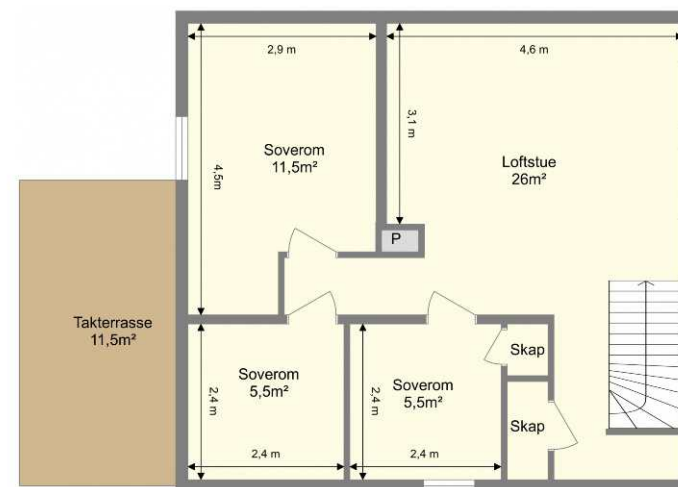


Elvevegen 18
1. Etasje



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.

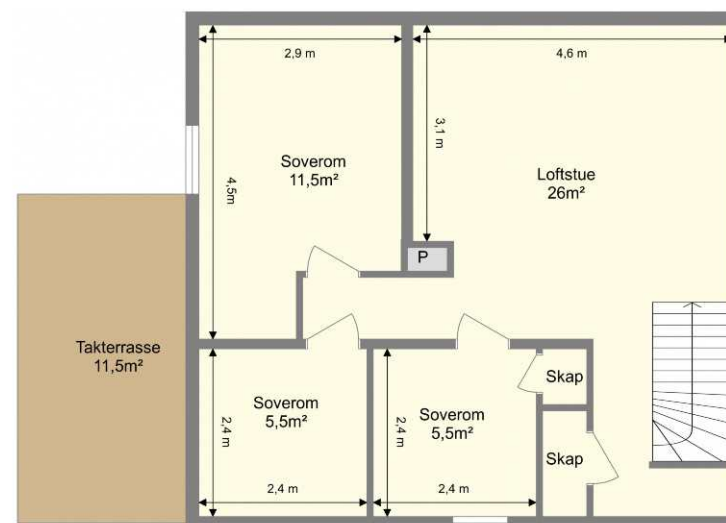
Elvevegen 18
Loft



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.

Elvevegen 18 Loft



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.

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.

ELVEVEGEN 18

Nabolaget Hegra - vurdert av 12 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere

OFFENTLIG TRANSPORT

Hegra stasjon	11 min	
Linje R71	1 km	
Hegramo	4 min	
Linje 670	2.1 km	
Trondheim Værnes	15 min	

SKOLER

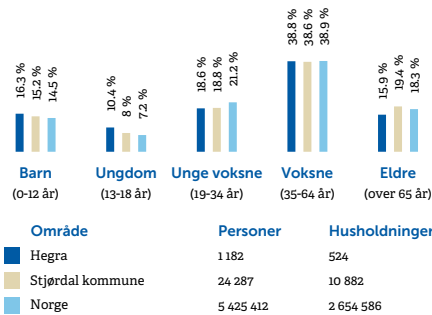
Hegra barneskole (1-7 kl.)	4 min	
142 elever, 9 klasser	2.7 km	
Hegra ungdomsskole (8-10 kl.)	4 min	
160 elever, 9 klasser	2.7 km	
Ole Vig videregående skole	13 min	
82 klasser	11.9 km	
Aglo videregående skole	24 min	
8 klasser	22.4 km	

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 87/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 75/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Bra 70/100

ALDERSFORDELING



BARNEHAGER

Hegra barnehage (1-5 år)	5 min	
72 barn	3 km	
Sagatun barnehage (1-5 år)	11 min	
17 barn	10.1 km	
Lånke barnehage (1-5 år)	11 min	
76 barn	10.3 km	

DAGLIGVARE

Spar Hegra	4 min	
Post i butikk, PostNord	2.1 km	
Coop Prix Hell	11 min	

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 92/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

TRAFIKK

Lite trafikk 88/100

SPORT

Hegra stadion	4 min	
Fotball, friidrett	0.4 km	
Hegra barne- og ungdomsskole	4 min	
Aktivitetshall, ballspill, fotball	2.2 km	
Hell Treningstudio	13 min	
Fitnesspoint Stjørdal	14 min	

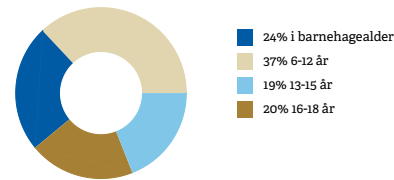
BOLIGMASSE



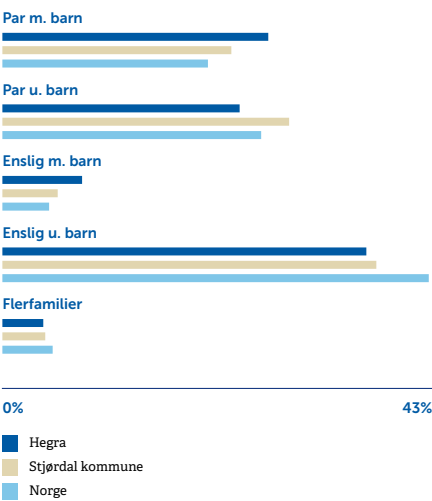
VARER/TJENESTER

Hellsenteret	13 min	
Apotek 1 Stjørdal	13 min	

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)

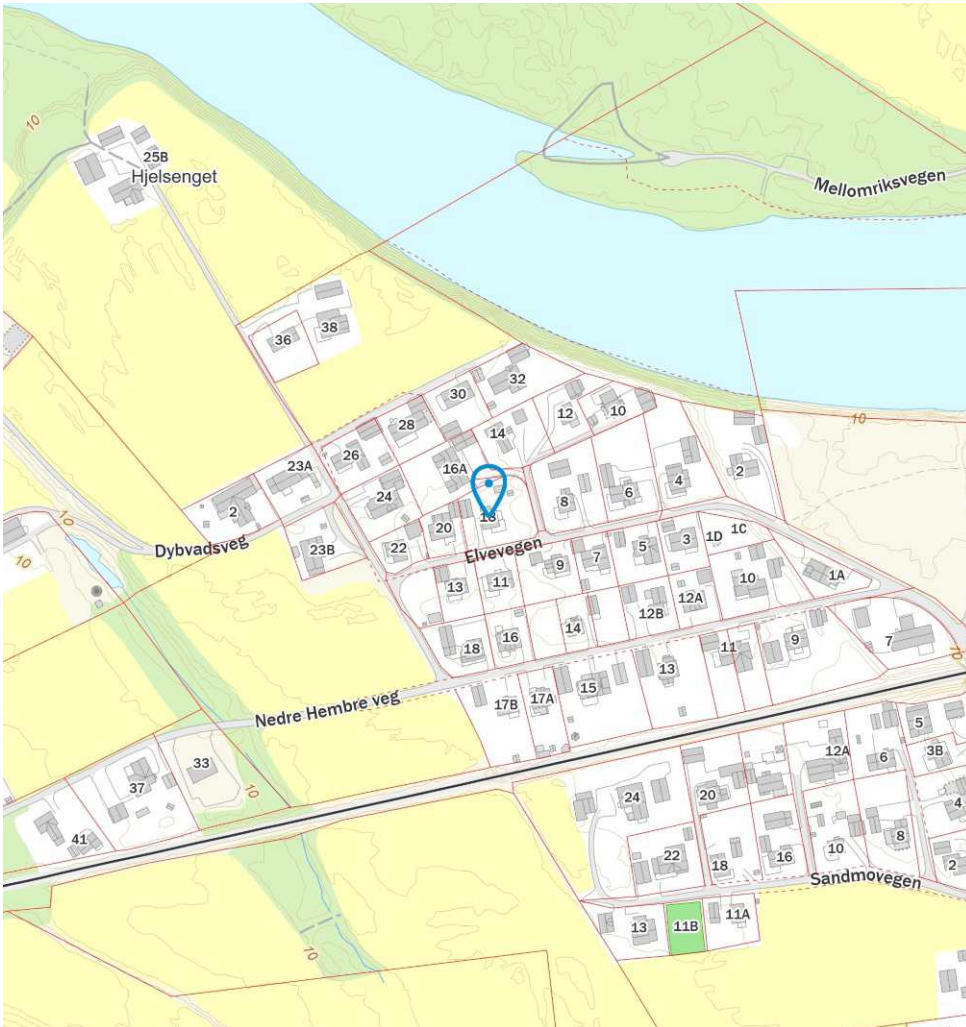


FAMILIESAMMENSETNING



SIVILSTAND

		Norge
Gift	31%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



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

Elfrid Mathisen
Ted Roald Mathisen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2021
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Elvevegen 18

7520 Hegra

5035-228/82/0/0



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

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Lagt flis på flis; gulv og vegg Spilevegg utenpå flisvegg(1 vegg) Nytt dusjhjørne Ny armatur dusj og servant

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Øverste del på trippelvindu i stuen (nede) mener vi er punktert

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?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Terrasse, vinduer Ny bod (2024) Frittstående bod med terrasse (på plen) -2025 Glassgjerder på alle terrasser (2022-2024) Nytt tak over deler av terrasse-utgang fra stue (2024)

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

Lite punkt i grovkjeller (under sikringsskap

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Beskrivelse av arbeidet: Revet panelvegg mot mur; dette var årsaken til fukt på dette stedet; murveggen fikk ikke ‘pustet’.

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

• Ja

Pålegg til tidligere ble ikke fulgt opp.

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

Beskrivelse av arbeidet: Lagt inn brannplater og fjernet treverk; godkjent av Stjørdal Brann/ Feiervesen (2024)

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

• Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023
Firmanavn: Steinvik Bygg
Beskrivelse av arbeidet: Satt inn ildsted/ovn i 2.etg Satt inn ny ovn i stue nede

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?: 2023
Firmanavn: Elektriker 1
Beskrivelse av arbeidet: Montert elbil-lader
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: NTE
Beskrivelse av arbeidet: Montert ny varmepumpe

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

Påbygg vaskerom

Er tiltaket godkjent av kommunen?

• Ja

Vet ikke når dette er gjort

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

• Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

• Ja

2013

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



37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

• Ja

Generell eldre modell/porten er treg

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• 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?

• Ja

Byttet koketopp og kjøleskap

Er det gjort tiltak eller er feilen/skaden utbedret?

• Ja

Ufaglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2023

Beskrivelse av arbeidet: Byttet koketopp og kjøleskap

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



Elvevegen 18 , 7520 HEGRA



STJØRDAL kommune



gnr. 228, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 235 m² BRA-i: 178 m²



Befaringsdato: 23.09.2025

Rapportdato: 30.09.2025

Oppdragsnr.: 21411-1299

Referansenummer: SJ8179

Autorisert foretak: Takst-Forum Trøndelag AS



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

Takst Forum Trøndelag AS er Norges største takstfirma, med over 30 ansatte og 20 års erfaring innen byggeteknisk taksering i Midt-Norge.

Vi tilbyr alt innen taksering og rådgivning knyttet til fast eiendom, for både private, næringsliv og offentlige aktører. Vår virksomhet omfatter blant annet vurdering av tilstand, kontroll og dokumentasjon ved eierskifte, seksjonering og opprettelse av sameier, samt faglige vurderinger i forbindelse med skader, reklamasjoner, byggeprosjekter og verdivurderinger.

I tillegg leverer vi tekniske tjenester som målinger, kontroller og analyser relatert til fukt, energi, tetthet, el og areal. Vi bistår gjennom hele livsløpet til en eiendom, fra planlegging og bygging til kjøp, salg og forvaltning.

Vi er kjent for høy kvalitet i leveransene, rask oppfølging og solid fagkompetanse. Våre takstmenn arbeider i tråd med gjeldende standarder og regelverk, og håndterer både standardoppdrag, hasteoppdrag og komplekse saker med høy presisjon.



Rapportansvarlig

Anders Tannvik

Uavhengig Takstingeniør

at@tft.no

919 13 498



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 fuktøk.

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, annek, 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteteyter.

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: 1957

UTVENDIG

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater.
Nedløp og beslag i metall.

[Gå til side](#)

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.
Terrasse i 1. etasje oppført på piler.
Terrasse over vaskerom.

INNVEDIG

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel og malte plater.
Innvendige tak har trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har mursteinspipe og vedovn.
Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.
Boligen har malt tretrapp.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad

Veggene har fliser. Taket har panel.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Det er elektrisk styrt vifte.

[Gå til side](#)

Vaskerom

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.
Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde.
Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.
Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.
Det er naturlig ventilering.

KJØKKEN

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

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) og kobber.

Det er avløpsrør av plast og soilrør.

Boligen har naturlig ventilasjon.
Det er installert varmepumpe i trappeoppgang.
Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er tilkoblet luft til vann pumpe.

Fordelerskap er plassert i kjeller.
Elektrisk anlegg fra ukjent oppgraderingsår. Sikringsskapet er plassert i kjeller med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av løsmasser.
Dreneringen er fra 1957.
Bygningen har betonggrunnmur og lecamur.
Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger
Utvendige vannledninger er av ukjent type
Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

[Gå til side](#)

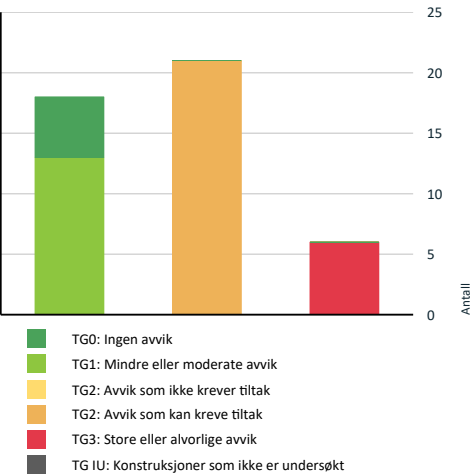
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt.
Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

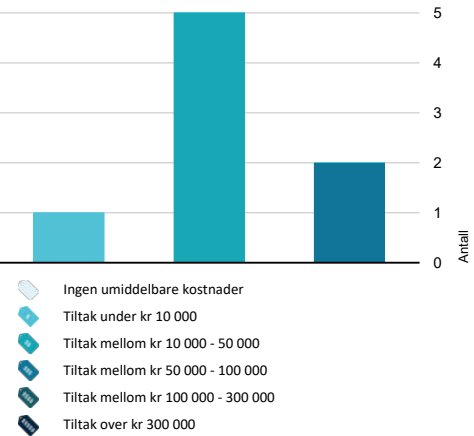
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

!	Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

!	Utvendig > Taktekking	Gå til side
!	Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer	Gå til side
!	Utvendig > Vinduer - Kjeller	Gå til side
!	Utvendig > Takterrasse	Gå til side
!	Innvendig > Radon	Gå til side
!	Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
!	Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
!	Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	Tekniske installasjoner > Varmesentral - Luft til vann pumpe	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank - 2	Gå til side
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
!	Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
!	Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
!	Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > Etasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår

1957

Anvendelse

Standard

Enebolig er oppført i to etasjer over kjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong og lecastein. Veggkonstruksjon er oppført i tre og er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og er tekket med stålplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass og koblet glass.

Vedlikehold

Tilbygg / modernisering

1986	Tilbygg	Vaskerom
------	---------	----------

Kommentar

Tidligere salgsrapport

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå og på tak.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres på tak at overflater har avskallende overflatebehandling og rustdannelser. Det bemerkes at kontrollen er kun utført i takstige.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes tiltak på sikt. Med tanke på at det ble registrert høyt fuktnivå på loft kan det ikke utelukkes at det er behov for skifte av taktekking og undertak.

Nedløp og beslag

Nedløp og beslag i metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Taktekkingen har glatt overflate og det er krav om snøfangere. Det opplyses i tidligere salgsoppgave at taktekkingen er fra 1998.

Ved oppgraderingsår 1998 var det krav om snøfangere.

Beslag, renner og nedløp har nådd en høy alder.

Beslag på tak har avskallende overflater og nådd over halvparten av forventet brukstid.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Det må etableres snøfangere for å tilfredsstille krav ved oppgraderingsår.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Manglende snøfangere

TEG 2 Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har liggende bordkledning.

Store åpninger mellom kledning og lekt. Ikke museband.
Enkelte steder tett.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

Det er ved stikk kontroll påvist at fasade mot gårds plass (vaskerom) ikke har etablert ventilering da det er tette lekter bak kledningen.

I øvrige fasader registreres det stor glippe slik at mus kan ha mulighet for å klatre inn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lufting av vegg bør forbedres der det ikke er tilfredsstillende. Manglende lufting kan føre til at fukt som kommer bak kledning ikke tørker opp og danner skader over tid.

I områder med store åpninger bør det etableres en musesperre.

TEG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen lufting i konstruksjonen.
- Det er påvist fukt-/råteskader i takkonstruksjonen.
- Det er avvik:

Det er foretatt en kontroll av kaldloft via takluke på loft.

Ved kontroll av loft ble det påvist et område med 25% fuktkvote vekt i treverket. Fra underliggende etasje er det påvist 100% fuktighet i himling.

Dette vurderes å være enten en aktiv lekkasje på tak eller kondensproblemer da det ikke er etablert ventilering eller dampspærre mot kaldloft.

Det registreres spor etter biller i treverket, men ingen tegn til aktivitet på befaringsdag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det må foretas ytterligere undersøkelser.
Det registrerte område med fukt er i nærheten av takstige.

Et fuktnivå som registrert vil kunne over tid føre til ytterligere skader og råte i konstruksjonen. Det er behov for raske tiltak.
Ved oppgradering av loft bør det etableres dampspærre mot kalde rom og ventilering av kaldloft.

Kasser er tette og det er ikke registrert ventilering på kaldloft.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TEG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.
- Det er avvik:

Vindu på loftstue har svelling i foring. Vindu i trappeoppgang har sprekker/ slitasje i utvendig omramming.

Selger opplyser om at vindu på stue er punktert.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas lokal utbedring.
- Tiltak:

Utskifting av foring må påregnes for å lukke avviket samt vedlikehold av vinduer.

Utskifting av punktert glass må påregnes.

TEG 2 Vinduer - Kjeller

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer fremstår med slitasje grunnet manglende vedlikehold og høy alder.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold av vinduer eller utskifting må påregnes.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør og malt balkongdør i tre.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i 1. etasje oppført på pilarer.
Det er adkomst fra stue.

Takterrasse

Terrasse over vaskerom.
Tekket med ukjent tekking, rekkverk med slitasje, 98cm rekkverk.

Årstall: 1982 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er avvik:

Det registreres algedannelser på overflater.

Det er ukjent type tettesjikt over innredet rom. En slik konstruksjon er ofte skadeutsatt da det plutselig kan oppstå utettheter grunnet alder og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Tiltak:

Det er ikke behov for å heve rekkverk opp til dagens krav.
Vedlikehold og rengjøring av overflater anbefales.

INNSENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av furu. Veggene har trepanel og malte plater. Innvendige tak har trepanel.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Nivillering av stue viser lokale kuler på 1cm og et retningsavvik rundt pipe på 2 cm. Fra trapp mot garderobevegg er det 2 cm innenfor 2 meter.

Ved nivillering av gulv i 1. etasje er det registrert et retningsavvik på 2cm innenfor 2 meter. Det er flere steder mindre ujevnheter som kan føre til behov for tiltak ved legging av nytt gulv.

Det bemerkes stedvis knirk ved kjøkken.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Radon

Det opplyses i egenerklæring at det har blitt utført radonmåling i 2013, men dokumentasjon er ikke fremvist.

Vurdering av avvik:

- Eier opplyser om at det har vært avholdt en radonmåling, men det foreligger ingen dokumentasjon på målingen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å foreta en ny radonmåling.

Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Vurdering av avvik:

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

Det registreres at ildfast stein i vedovn har sprekker. (1. etasje).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Tiltak:

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

Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Gulvet er av betong. Veggene har panel og betong/mur. Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen. Hulltaking er foretatt ved/i Under trapp. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 21%.

Kjelleren er en grovkjeller og deler av den har utlektet vegg med panel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er avvik:

På befaringsdagen ble det foretatt en kontroll med fuktmåling i utlektet vegg. Selger påviste til undertegnede en fuktskade i panel under trapp. Fuktmålinger i det gitte området viste en fuktkvotevekt på 21% som er over hva man bør ha i treverk (tørt treverk har en fuktkvotevekt under 16%). En slik fuktkvotevekt vil kunne føre til sopp og råtedannelser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Kjelleren er en grovkjeller slik den står i dag med tanke på byggeår og oppbyggingsmetode. Med bakgrunn i registrerte forhold og byggemåte bør treverk på vegger fjernes for å kunne lufte muren tilstrekkelig. Det er montert en avtrekksvifte i pipe som drar luft ut av kjelleren. Fuktnivået kan komme av sviktende drenering og kapillært opptrekk fra grunnen da betonggulvet er oppført uten bruk av fuktsperre mot grunnmasser.

Dagens eier har etter befaringen fjernet deler av panelet under trapp der det ble påvist fuktskade. Det anbefales jevnlig kontroll av kjelleren for å avdekke en eventuell endring.

Ytterligere tiltak kan ikke utelukkes, noe som avhenger av tiltenkt bruk av kjelleren.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Kryp kjeller

Bygningen har krypkjeller under trebjelkelag og stubbegulv.

Krypkjeller/ rom under vaskerom er luftet med ventiler i vegg.

Krypkjeller under inngangsparti er ikke luftet. Det er etablert en vifte monter i pipe for avtrekk i kjeller.

- Vurdering av avvik:**
- Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
 - Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
 - Det er avvik:

Ved kontroll av kjellerrom/ krypkjeller under vaskerom er det registrert manglende fuktsperre mot grunn. Det er også områder med misfarging grunnet fukt i grunnmasser. På lecamur er det registrert saltutslag. Det er i stubbeloft registrert en fuktkvotevkt på 15% som vurderes å være tørt.

I krypkjeller under inngangsparti er det foretatt en begrenset kontroll da det ikke er tilgang til hele kryprommet. Det er manglende fuktsperre mot grunnmasser og det registreres synlig isopor som ikke er tildekket.

I det ene rommet var det på befaringsdag trematerialer med råteskader, fuktmålingen viste at området var tørt.

- Konsekvens/tiltak**
- Tiltak:

Det anbefales å etablere fuktsperre mot grunnmasser for å hindre avdamping. Ventiler bør etableres i krypkjeller under inngangsparti for å sikre god ventilering.

Nærmere undersøkelser anbefales av kryprom som ikke er tilgjengelig.

Isopor bør tildekkes med for eksempel murpuss.

Jevnlig kontroll anbefales for å avdekke en endring raskt da det kan utvikle seg skader over tid. Krypkjellere er en spesielt utsatt konstruksjon for skader. Treverk med råteskader bør fjernes.

Tilstandsrapport



Innvendige trapper

Boligen har malt tretrapp.

- Vurdering av avvik:**
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
 - Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

- Konsekvens/tiltak**
- Håndløper bør monteres, men det var ikke krav på byggetidspunktet.
 - Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyder opp til dagens krav.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

- Vurdering av avvik:**
- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

- Konsekvens/tiltak**
- Enkelte dører må justeres.

VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

Eier har i 2024 lagt nye veggfliser.

Årstall: 2006 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3.

Eier har i 2024 lagt nye fliser på opprinnelige fliser.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Tilstandsrapport

- Vurdering av avvik:**
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
 - Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
 - Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
 - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres at enkelte fliser har hulromslyd og at en flis er løs.
Det er ikke etablert avrenning til sluk for installasjoner utover dusj da det er benyttet tett bunnskinne i dusjsone.
Dette vil gi en risiko for at lekkasjevann renner ut dør.

- Konsekvens/tiltak**
- Andre tiltak:

Utskifting av løs flis anbefales.

Det bør etableres enten et dusjkabinett eller dusjdører for å sikre avrenning til sluk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

- Vurdering av avvik:**
- Membran i kombinasjon med gammelt sluk uten klemring. Membran er smurt ned på sluk.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Soilsluk fra byggeår med membran smurt over uten klemring.

- Konsekvens/tiltak**
- Uten tilfredsstillende klemring er det vanskelig å sikre en vanntett overgang mellom smøremembranen og sluket. Dette øker risikoen for at vann kan sive ned langs sidene av sluket og forårsake fuktskader i gulvkonstruksjonen og omkringliggende område.



ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i gang. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11.

Årstall: 2006 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > VASKEROM

Generell

Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

ETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har malte plater. Taket har himlingsplater.

Årstall: 2007

ETASJE > VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har ingen varmekilde. Fall mot sluk er målt til 0. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskel er 0.

Årstall: 2007 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

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

Tilstandsrapport

Det registreres at gulvbelegget rundt sluk har skader slik at tettesjiktet er utett.
Gulvet er flatt.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må foretas utbedring av fallforhold.
 - Sprekker i et vinylbelegg kan føre til at vann trekker ned i gulvkonstruksjonen med påfølgende fukt/råteskader.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > VASKEROM

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

Årstall: 1982 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
 - Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Tettesjiktet (gulvbelegg) er avsluttet mot vegger uten oppbrett.
Det er derfor ikke tilfredsstillende tettesjikt i våtsoner.

- Konsekvens/tiltak**
- Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt/membran på våtrommet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 1957

ETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Det er naturlig ventilering.

- Vurdering av avvik:**
- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Konsekvens/tiltak**
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt.
Det er foretatt fuktmåling i bjelkelag fra krypkjeller og overflatesøk på vaskerom.
Det er ikke registrert indikasjoner eller et fuktnivå som er symptom på skade.

Fuktkvotevkt i bjelkelag ved sluk er målt til 14%.



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, platetopp, micro og stekeovn.

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. Det er besiktiget i rørskap.

Boligen har rør i rørskap med vannbåren varme i kjeller.
Det er lagt opp rør i rør til kjøkken og vaskerom, samt deler av strekket til bad.

- Vurdering av avvik:**
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Kobberrør fra ukjent årstall har nådd over halvparten av forventet levetid.

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

Tilstandsrapport

1.02 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast og soillrør.

Vurdering av avvik:

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

Ved kontroll i krypkjeller er det registrert kloakkluft rundt avløpsrør.
Lufting over tak er ikke påvist fra kaldloft.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

1.01 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

1.04 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i trappeoppgang.

Årstall: 2023 Kilde: Produksjonsår på produkt

1.02 Varmesentral - Luft til vann pumpe

Det er installert luft til vann pumpe tilkoblet gulvvarme og bereder.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

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

1.01 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter. Varmtvannstanken er tilkoblet luft til vann pumpe.

Årstall: 2010 Kilde: Produksjonsår på produkt

1.02 Varmtvannstank - 2

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter. Reserve tank ikke tilkoblet.

Årstall: 2000 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.

1.01 Vannbåren varme

Tilstandsrapport

Det er lagt vannbåren varme på kjøkken og stue i 1. etasje.

Fordelerskap er plassert i kjeller.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

1.02 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg fra ukjent oppgraderingsår. Sikringsskapet er plassert i kjeller med automatsikringer.

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.
0 Ukjent oppgraderingsår
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
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? Sjøkk 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?

Tilstandsrapport

Ja Grunnet påviste forhold og manglende dokumentasjon bør det foretas en utvidet el-kontroll av en elektrofagkydnig.

Generell kommentar

Dokumentasjon på el-anlegget foreligger ikke.

Kostnadsestimat: Under 10 000

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 brannsløkkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av løsmasser.

Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Dreneringen er fra 1957.

Vurdering av avvik:

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

Det er ved utvendig kontroll ikke påvist grunnmursplast.
Det er heller ikke gitt opplysninger om dreneringens alder.

I kjeller er det registrert symptom på at dreneringen har en begrenset effekt da det er påvist synlig fuktmerker ved grunnmur under trapp.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Dreneringen står foran en oppgradering da den har nådd en høy alder og har dårlig effekt.
Det gjøres oppmerksom på at boligen er oppført på et tidspunkt der det ikke var vanlig med fuktsikring i støpt betongplate og at det kan fortsatt ved oppgradering av drenering forekomme en viss fuktgjennomgang i gulv.

Grunnmur og fundamenter

Tilstandsrapport

Bygningen har betonggrunnmur og lecamur.

Det er foretatt en begrenset kontroll av grunnmur på boligen. Innvendig er grunnmuren påforet enten med panel eller treullsement plater og isopor. Utvendig er det kun deler av muren som er synlig for kontroll.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det registreres at utvendige overflater stedvis har avskalling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold må påregnes. eventuelle mindre riss anbefales gjenpusset for å observere over tid om det er bevegelse i konstruksjonen.

Terrengforhold

Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av ukjent type Det er offentlig avløp via private stikkledninger Utvendige vannledninger er av ukjent type Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

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. Arealat gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

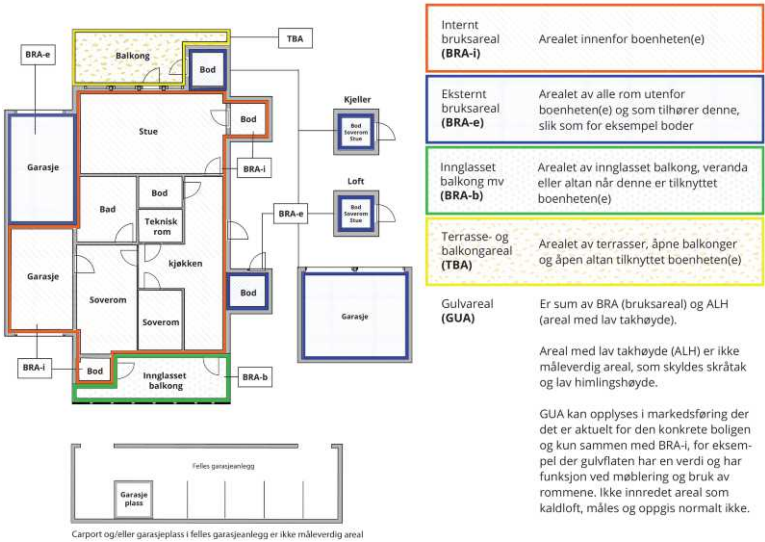
Hva er måleverdig areal?

Aralet 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.



Aralet 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 ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	75			75	30		75
Loft	53			53	11	2	55
Kjeller	50			50			50
SUM	178				41	2	180
SUM BRA	178						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, vaskerom		
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, stue		
Kjeller	Bod, bod 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke framlagt noen byggetegninger og samsvar mellom faktisk bruk og byggetillatelsen er ikke undersøkt. Konsekvensen av eventuelle ulovligheter er derved ikke vurdert.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Bod

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		10		10	
SUM		10			
SUM BRA	10				

Romfordeling

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

Garasje

Arealer

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		47		47	
SUM		47			
SUM BRA	47				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje		Garasje, bod, bod 2	

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	128	50
Bod	0	10
Garasje	0	47

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2025	Anders Tannvik	Takstingeniør
	Ted Roald Mathisen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5035 STJØRDAL	228	82		0	1255.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Elvevegen 18

Hjemmelshaver

Mathisen Elfrid, Mathisen Ted Roald

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 350 000	2021

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Byggeår

2025

Kommentar

Standard

Annet er oppført i én etasje. Bygningen har åpen fundamentering på pilarer. Veggkonstruksjon er oppført i stål og er kledd med liggende panel.

Vedlikehold

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1957

Kommentar

Standard

Garasje er oppført i én etasje. Bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med eternitt.

Vedlikehold

Garasje fremstår med behov for vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at taktekingen er av Eternitt som inneholder asbest og må behandles deretter.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Energirapport	22.09.2025		Innhentet		Nei
Plantegninger	22.09.2025		Innhentet		Nei
Fra Infoland	22.09.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	28.09.2025		Fremvist		Nei
Standardbeskrivelse	28.09.2025		Innhentet		Nei
Tegninger	28.09.2025		Eksisterer Ikke		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	28.09.2025		Eksisterer Ikke		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.09.2025	
2	02.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

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

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Fuktmåling: Måling av fukttinnhold 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 godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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.

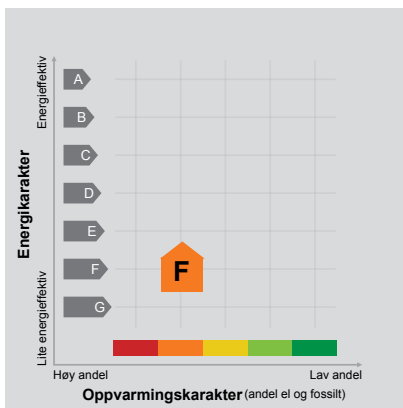
Personvern

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	Elvevegen 18
Postnummer	7520
Sted	HEGRA
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	185386333
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-172780
Dato	24.09.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 18 539 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:

15 889 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	2 000 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 innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Redusér innnetemperaturen

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

- Isolering av varmerør, ventiler, pumper
- Termografering og tetthetsprøving

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Enebolig
Byggeår 1957
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 178
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmpumpe
Ved
Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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.

På www.enova.no/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

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: 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. Kjøll - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmøtt, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 14: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 15: 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 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 17: 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 18: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak utendørs

Tiltak 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 23: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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



STJØRDAL KOMMUNE

Christopher Falck Andersen
Elveveien 18

7520 Hegra.

Arealavdelingen

Besøksadresse
Kjøpmannsgt 9
7500 Stjørdal

Postboks 133
7501 Stjørdal

Tlf 74 83 35 00

Bankgiro:
4435 06 00903
8674 48 00007

NO 939 958 851 MVA

Deres ref:

Vår ref:
2010/4779-3

Bes oppgitt ved henvendelse

Saksbehandler:
Steinar Risberg

Arkiv:
228/82/L42

Dato:
05.07.2010

— Vedr.tilbygg til eksisterende bolig.

Det vises til mottatt melding den 29.06.10 om tilbygg i 2 etasjer med flatt tak til eksisterende bygg. Søknaden mangler plantegninger, 1 og 2 etasje, som viser rominndeling og forskriftsmessig funksjonell planløsning mellom eksisterende bolig og tilbygg. I plan- og bygningslovens §74.2 heter det: Kommunen skal se til at ethvert arbeid som omfattes av loven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha god esterisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for bygde omgivelser ---- , sitat slutt.

Tilbygget med flatt tak bryter vesentlig med eksisterende bolig, som har saltak , og kan virke disharmonisk. For øvrig er eiendommene i området hovedsakelig bebygd med saltakløsninger, så foreslåtte løsning bryter også vesentlig med de bygde omgivelser.

Tilbygg er ikke noe problem å få godkjent med utforming som harmonerer med eksisterende bolig. Imidlertid er byggesakskontoret noe i tvil om omsøkte takløsning og uttrykk kan godkjennes ut i fra lovens estetiske krav. Skal fremlagte planer realiter behandles med flat takløsning og omsøkte volum i 2 etasjer, bes om ytterligere faglige vurderinger og bedre tegningsgrunnlag. Det er også mulig søknaden må forelegges komite plan for behandling med bakgrunn i løsningen med flatt tak i 2 etasjer som omsøkt.

Med henvisning til SAK § 21 heves saken fra melding til tillatelse til tiltak.

Dette til foreløpig orientering og svar imøteses.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Steinar Risberg
over.ing.
74 83 39 04



Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 19.09.2025

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	Gårdsnr.	228	Bruksnr.	82	Festenr.		Seksjonsnr.	
------------	------	----------	-----	----------	----	----------	--	-------------	--

BruksenhetId	121996108	Bygningstype	Bolig
Bygningsnummer	185386333	Bruksenhetsnummer	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	Bruksenhetsadresse	Elvevegen 18, 7520 HEGRA

Situasjon

Røykvarslere		Slukkerutstyr			
Sammenkoblet	Enkel	Slange	Pulver	Skum	Annet
3	1	0	0	1	0

Ildsteder

Plassering	Type	Produsent	Modell
Stue 1. etasje	Lukket ildsted	Warm	Warm 5
Loft	Lukket ildsted	Jøtul	Jøtul F 220

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		Siste utførte tiltak røykløp	
Dato	Type	Dato	Type
12.01.2023	Tilsyn	07.07.2025	Fresing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 121996108

BruksenhetId	121996189	Bygningstype	Unummerert
--------------	-----------	--------------	------------



Stjørdal kommune

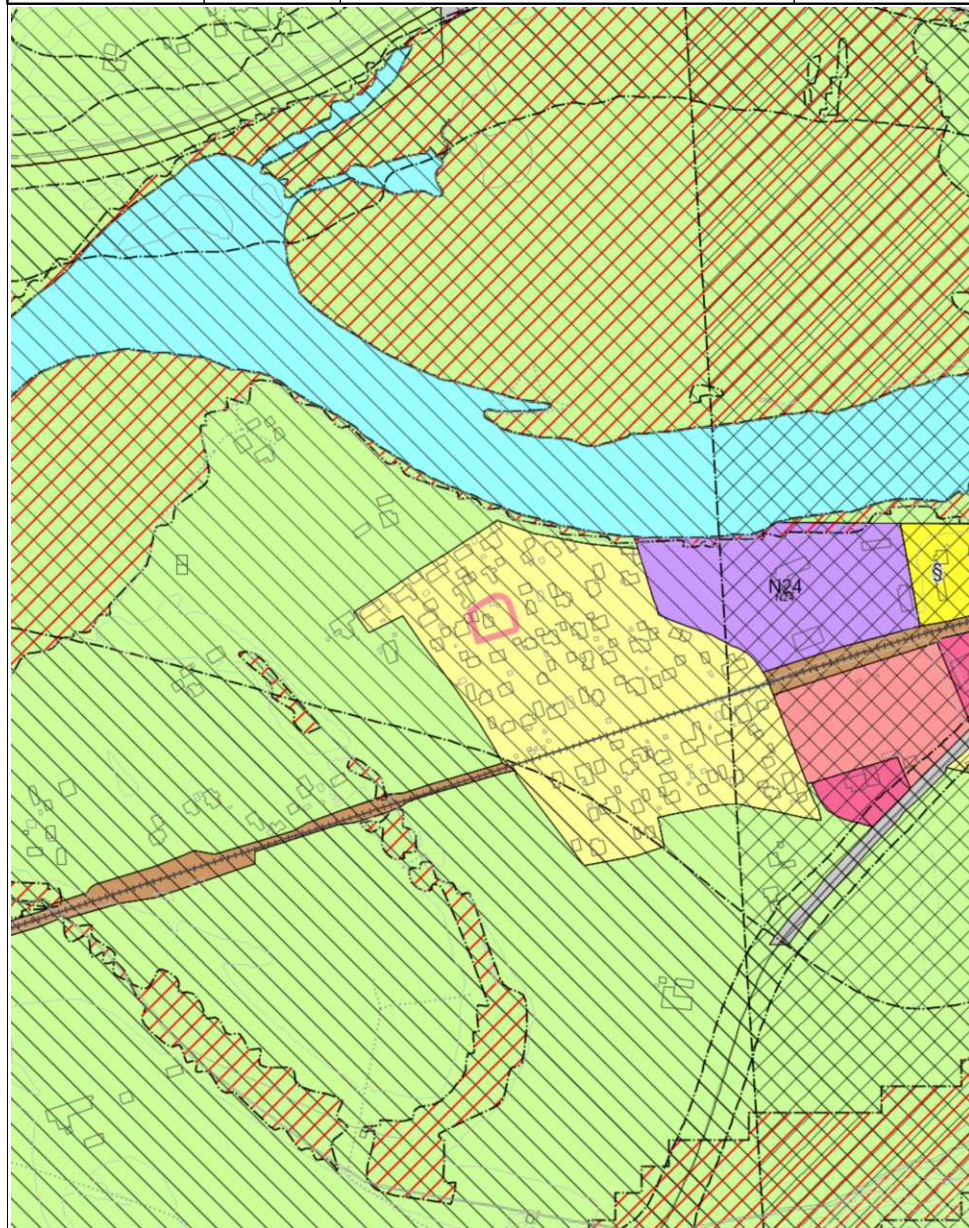
Utsnitt kommuneplan

Eiendom:	Gnr: 228	Bnr: 82	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Elvevegen 18 7520 HEGRA			
Annen info:				



Målestokk

1:5000



Tegnforklaring

ambita

Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/228/82/0/0

Eiendomsgrenser

Dato: 19.9.2025



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: 228/82/0/0

Adresse: Elvevegen 18, 7520 HEGRA

Målestokk v/A4: 1:3000

Dato: 19/09/2025



- | | | | | | |
|-------------------|-----------------|-------------------|----------------------|--------------------|--------------------|
| 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 |

Erklæring.

Som eier av eiendommen Gressetmo gnr. 228, bnr. 82, gir jeg med dette tillatelse til at John Håve, eier av eiendommen, Nyborg gnr. 228, bnr. 34, får oppføre sin enebolig 2,5 meter fra felles grenselinje. Senere bebyggelse på min eiendom blir planlagt slik at det blir lovlig avstand til naboens bygninger. Denne erklæring tinglyses som heftelse på min eiendom.

Hegra, den 9.6.1978.

Alf Gresseth
.....

Til vitnes:

.... Odd, Håve.....

Nora Einang
.....

416

6896

Nr. 859 a.
PÅ LAGER. SEN G. STENFENSEN V.A. OSLO
10-56.

2589 4h

322

Avskrift.
Godkjent til innhefting i grunnboka.

Skylddelingsforretning

Fors dag, den 14-8 1957 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Humber med g-nr. 24 br.-nr. 1 av skyld mark Hegra herred. Forretningen er forlangt av Hegra Kammun.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾ Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønns-menn Pannlige

Ved forretningen møtte:³⁾ Olaf Høgnes, Ingvald Gresseth og Egil Bednæs for Hegra Kam. med Håve Torvald Torvaldson

Mennene valte til formann Egil Bednæs

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

1.4) Areal: Dyrtet jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar. I alt dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁵⁾

Merket for fi ved medbatt sten med høyss ved adhamstorg fi g nr 24 br. nr. 41 Håve, går den fra 39 m. i vest fi medbatt sten med høyss går

- 1) Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvirenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
- 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning» N.N.s den 19
- 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet nødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3.)
- 4) Oppgave over den fraskilte dels areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9.)
- 5) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiendomsdelene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

Derfra 47,5 m i nord til midsatt
sten med kryss, går derfra 44. m i
nordøstlig retning til midsatt
sten med kryss, går derfra 39. m
i syd til utgangspunktet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? *nei*
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornödenhet? *nei*
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? *nei*

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket? *nei*

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen? *ja*

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed? *Bygge samt.*

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæteretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del ble bestemt til *0,06*

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør

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

Den fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ *Gruusethemo*

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av:

Gjærum Alf Gruuseth.

Påtæne ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at *Olaf Hognuss* skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

Ingvald Gruuseth Egil Brådal

Olaf Hognuss

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21.)

Går til jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

..... den 19

formann.

sekretær.

Går til landbruksselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

..... den 19

formann.

fylkeslandbrukssjef.

Antatt til tinglysing den 26/8 19 57.

H. Holm Johansen, d.m.

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 24 b.nr. 83

For tinglysing kr.

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

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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **Baderomsinnredning/utstyr**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **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.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 kostnads- godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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



Rett skal være rett. For alle.

Vi unner ingen å stå alene

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

① 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



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.

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 budgivning

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

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

Gjennomføring av budgivning

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.
2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli

akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.
6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.
8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Viktige avtalerettslige forhold

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

Budskjema Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 50250356 / Lise Alstad, tlf. 924 58 557

Elvevegen 18, 7520 Hegra.

Gnr. 228, Bnr. 82, 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)

Oppdragsnr: 50250356
Salgsoppgaven er sist oppdatert 09.10.2025

Lise Alstad
Eiendomsmegler

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

EiendomsMegler 1 Stjørdal
Kjøpmannsgata 24, 7500 Stjørdal