



**LOKALMEGLEREN  
PARTNERS**



STORSVEDALEN 54

04

Velkommen til Storsvedalen 54

08

Nøkkelinformasjon/Megler

44

Beliggenhet

46

Plantegning

49

Eiendommen

58

Tekniske dokumenter



## STORSVEDALEN 54

Velkommen til Storsvedalen 54! En meget innholdsrik eiendom med mange bruksmuligheter. Eiendommen er perfekt for å drive med hestesport, ridesenter, hunder etc. med en stor tomt, flott stall, utstyrshus, ridebane og store oppgruset paddocks.

Eiendommen ligger skjermet og fint til på Skatval med flott utsikt, gode solforhold og lite innsyn fra naboer. Det er kun ca. 10 min til Stjørdal og ca. 40 min til Trondheim. Det bygges nå ny 4- felts motorvei fra Trondheim - Stjørdal, noe som etter ferdigstillelse vil korte ned kjøretiden betraktelig.

Eiendommen er vesentlig oppgradert i de 9 årene selger har eid eiendommen. Det er blant annet bygd stall på 76 kvm med 4 bokser, ordnet oppgruset paddocks med overbygd skur til hestene, ridebane og ombygd uthus til utstyrshus.

Av kvaliteter kan man nevne:

- Stor hovedbolig med uinnredet kjeller
- Garasje
- Hundegård
- Totalt ca. 415 kvm BRA
- Stor stue på hele 45 kvm
- Pent og moderne kjøkken
- Stor delvis overbygd terrasse
- Flott utsikt
- Gode solforhold
- Flotte turmuligheter
- Kort vei til sjøen
- Eiendommen er svært godt egnet til å drive med hest, hund eller annet som trenger stor tomt.

- Flott ridebane (20x40 meter)
- Store økologiske hestebeiter
- Det er lagt opp strøm til varmebaljer ute slik at hestene har frosfritt drikkevann hele året.
- Romslig tomt på ca. 30 233,4 kvm



STORSVEDALEN 54

Prisantydning	6 490 000
Omkostninger	178 242
Totalpris	6 668 242
P-rom	148 m2
Bruksareal	415 m2
BRA-I	233 m2
BRA-E	182 m2
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Selveier
Byggeår	1972
Eiet tomt	30233 m2



Jonas Sønnestyn

Eiendomsmegler

97 51 61 02 / jonas.sonnestyn@partners.no

&

LOKALMEGLEREN

PARTNERS

Skippergata 14 7042 Trondheim



































## STANDARD

-- ENEBOLIG --

Kjeller

Gang: Støpt gulv, panel og sponplater på vegger og panel i himling.

Vaskekjeller: Flis på gulv og panelplater på vegger. Panel i himling. Bereder, skyllekum, opplegg for vaskemaskin og mekanisk avtrekk.

Bod 1: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Sponplater på en vegg og i himling.

Bod 2: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling. Dør til uteområde.

Bod 3: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Panel i himling. Stoppekran.

Bod 4: Støpt gulv og pusset overflate på vegger. Sponplater på en vegg og i himling.

1. etasje

Entre: Belegg på gulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Trapp opp til stue/spisestue.

Stue: Flis og laminat på gulv, panelplater på vegger. Malt panel i himling. Vedovn.

Spisestue: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt panel i himling. Varmepumpe. Utgang til veranda.

Kjøkken: Laminat på gulv og malt panel på vegger. Malt panel i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen, opplegg for oppvaskmaskin, stekeovn og platetopp.

Gang: Laminat på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Malt panel i himling.

Innredet rom: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling.

Soverom 1: Laminat på gulv, panelplater og malt panel på vegger. Malt overflate i himling. Skyvedørsgarderobe og utgang til terrasse.

Soverom 2: Laminat på gulv og panelplater på vegger. Malt overflate i himling.

Bad: Flis på gulv og flis på vegger. Malt panel med downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med dusjkabinett, veggmontert wc, mekanisk avtrekk, dobbel servant i skap og opplegg for badekar.

Eneboligen er oppført i én etasje over kjeller/grovkjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag, det er betongdekke under entre, wc og vaskerom. Vinduer med 2-lags glass.

Garasje

Garasjen er oppført i én etasje. Bygningen har støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Det er en malt leddport i treverk.

Uthus

Uthuset er oppført i én etasje. Bygningen har plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med metallplater.

Stall

Bygget er oppført i én etasje. Bygningen har støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i 90 mm maskinlaft. Taket er et saltak tekket med pappshingel.

Storsvedalen 54

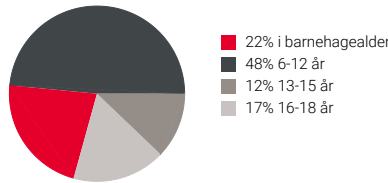
Offentlig transport

🚶 Skatval stasjon Linje 26	5 min 🚶 3 km
🚶 Tangen nord Linje 70, 90, 311	12 min 🚶 9.7 km
✈ Trondheim Værnes	15 min 🚶

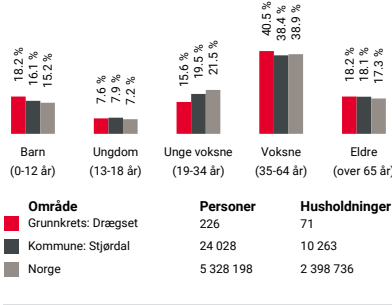
Skoler

Skatval skole (1-7 kl.) 300 elever, 21 klasser	6 min 🚶 3.2 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 334 elever, 13 klasser	14 min 🚶 11 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 405 elever, 15 klasser	16 min 🚶 11.5 km
Fagerhaug International School (1-9 kl.) 90 elever	16 min 🚶 12.3 km
Aglo videregående skole 8 klasser	8 min 🚶 4.9 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	17 min 🚶 11.9 km

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Aldersfordeling



Barnehager

Skatval barnehage (0-5 år) 54 barn, 2 avdelinger	6 min 🚶 3.1 km
Aglo barnehage Eventyrhuset (0-6 år) 2 avdelinger	7 min 🚶 4 km
Fagerhaug barnehage 46 barn, 3 avdelinger	7 min 🚶 4.2 km

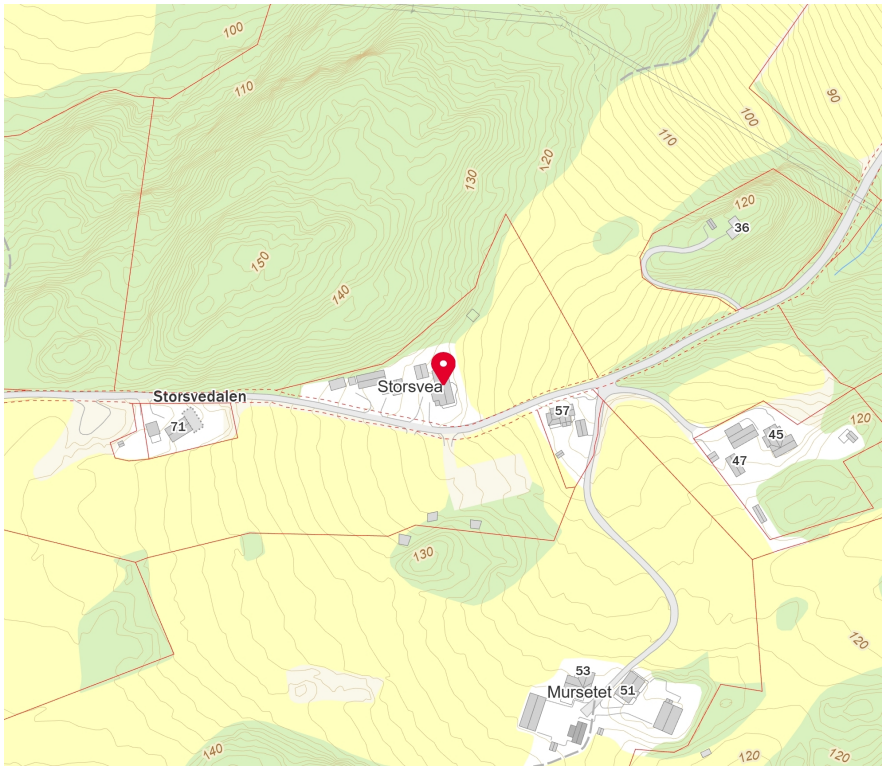
Dagligvare

Coop Extra Skatval PostNord	5 min 🚶 2.9 km
Kiwi Holmen	13 min 🚶

Sport

🏆 Framnes stadion Fotball	5 min 🚶 2.8 km
🏆 Skatval skole Aktivitetshall, ballspill	6 min 🚶 3.2 km
🏊 Impulse Treningssenter Stjørdal	14 min 🚶
🏊 Fitnesspoint Stjørdal	14 min 🚶

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Eiendomsprofil AS, FINN.no AS eller Aktiv Trondheim kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Eiendomsprofil AS 2022



## BELIGGENHET

Svært idyllisk og landlig beliggenhet med nærhet til det meste man trenger i hverdagen. Eiendommen ligger skjermet og fint til med lite trafikk og innsyn fra naboer. Området består av flotte turløyper både sommer og vinter. Det er også kort vei ned til sjøen.

Noen sentrale avstander:

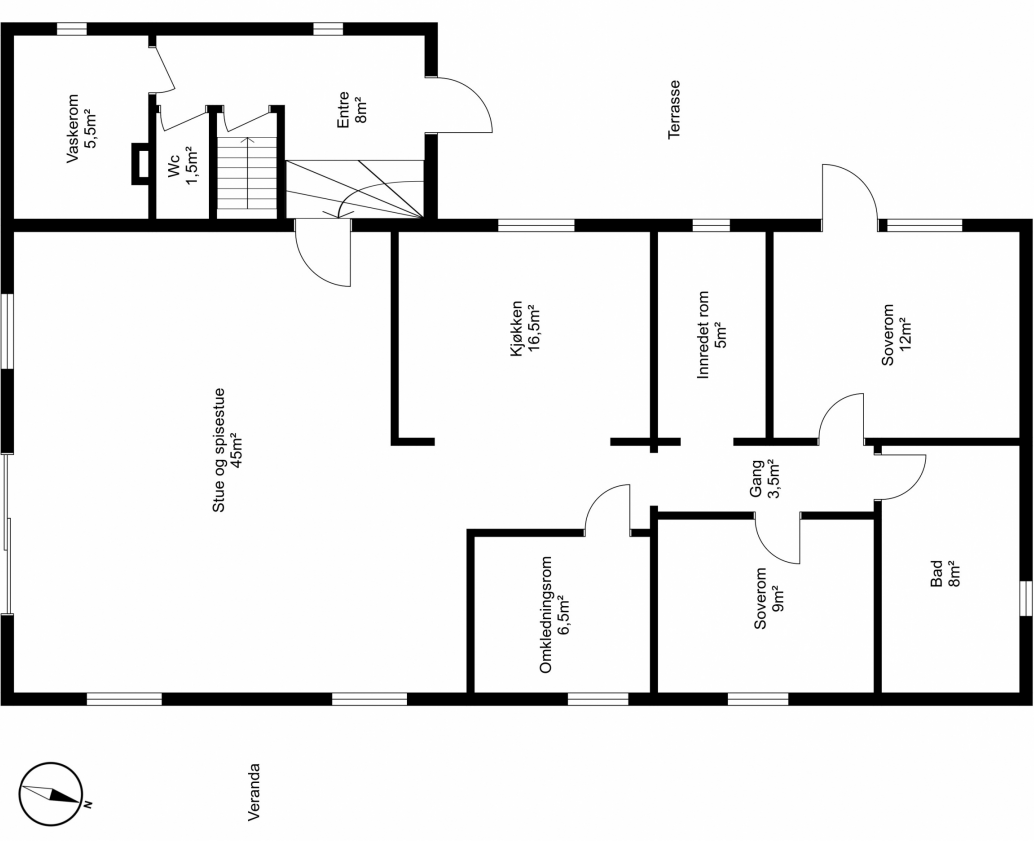
- Coop Extra (Ny i 2019): 2,9 km- Skatval Stasjon: 3 km
- Skatval Skole 3,2 km
- Fotballbane: 2,8 km
- Trondheim: ca. 40 km
- Stjørdal: ca. 10 km
- Storlien: ca. 1 time og 15 min

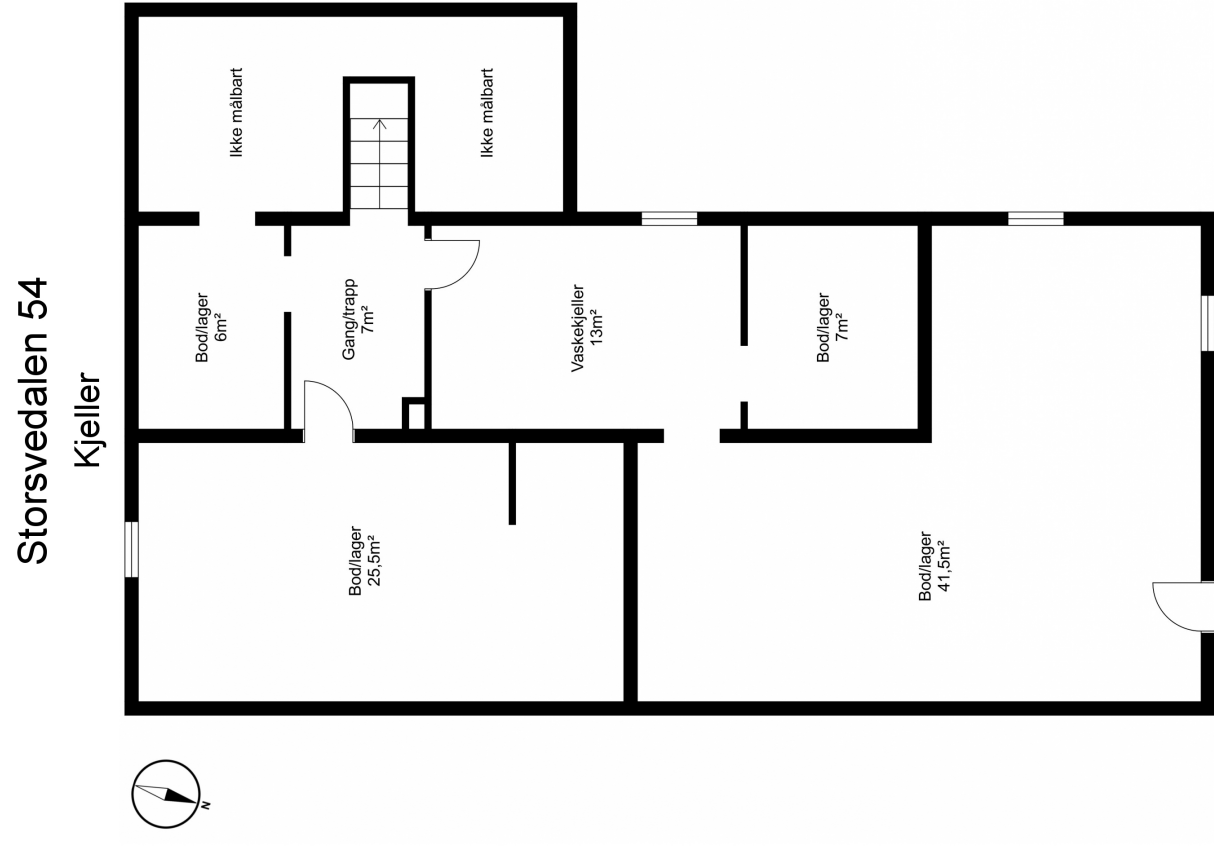
Se vedlagt nabolagsprofil or ytterligere informasjon.

PLANTEGNING

Storsvedalen 54  
1. Etasje

Takoverbygd veranda





Tegningen er en planskisse og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer eller målestokk.

# EIENDOMMEN

Utstyr

Det vises til Norges Eiendomsmeglingsforbund sin liste over løsøre og tilbehør, som legges til grunn for salget dersom annet ikke fremkommer av salgsoppgaven.

Beregnet totalkostnad

6 490 000,- (Prisantydning)

Omkostninger  
162 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 6 490 000,-))  
172,- (Pantattest kjøper)  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
14 650,- (Boligkjøperpakke If (valgfritt))  
-----  
178 242,- (Omkostninger totalt)  
-----  
6 668 242,- (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.

Løpende kostnader

Faste løpende utgifter for denne boligen er strøm, bygg- og innboforsikring og kommunale avgifter i tillegg til tidligere opplyste fellesutgifter. Strøm og innbo varierer utifra personlig forbruk og ønsker.

Forsikring

Gjensidige  
Polisenummer: 6887

Tilstandsgrader (tg2/tg3) fra tilstandsrapport:

I tilstandsrapport er følgende elementer gitt tilstandsgrader 2:  
-Drenering  
-Støttemur  
-Rom under terreng  
-Vinduer og dører  
-Løst (konstruksjonsoppbygging)  
-Trapp  
-Avløpsrør  
-Vannledninger  
-Elektrisk  
-Varmtvannsbereder  
-Våtrom: Vaskekjeller  
-Våtrom: Bad  
-Våtrom: Vaskerom

I tilstandsrapporten er følgende elementer gitt tilstandsgrader 3:  
-Balkong, terrasse og platting  
-Toalettrom  
-Våtrom: Vaskekjeller

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:  
-Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
"Råte i treverk kjellertrapp som nå er utbedret."

-Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
"Det er skiftet baderomsinnredning og dusjkabinett."

-Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
"Saltutslag på veggen som er normalt for alderen."

-Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
"Det har vært mus tidligere. Dette er utbedret med musebånd og vi har ikke sett mus siden."

-Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?  
"Det er montert glass i rekkverket av huseier."

-Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
"Bakken elektro og vintervoll. Skiftet ut alt av dårlige kabler og brytere.

-Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
"Bakken elektro."

-Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
"NTE kontroll."

-Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?  
"Taksforum har rapport om eiendommen."

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som: rotter, mus, maur eller lignende?  
"Det har vært mus tidligedet , utbedret med musebånd."

Boligens areal

Enebolig:

Kjeller:  
BRA-i: 105 m²

1. etasje:  
BRA-i: 128 m²  
TBA: 197 m²

Garasje:  
BRA-e: 28 m²

Uthus:

Første etasje:  
BRA-e: 39 m²

Løft:  
BRA-e: 39 m²

Stall:

Første etasje:  
BRA-e: 76 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Adkomst

Fra Stjørødal følger du E6 retning Skatval til du får til avkjøring mot Fv39 på venstre side. Følg så Fv39 i ca. 2,3 km til veien går over i Fv 38, Følg så denne veien i ca. 1,4 km til du kommer til avkjøring mot Storsvedalen på venstre side. Følg så Storsvedalen i ca. 550 meter til du får nr. 54 på høyre side.

Tomt

Tomteareal er ca. 30233,4 kvm på eiet tomt. Tomtearealet er i følge gårdskart fordelt på følgende måte: ca. 21,6 mål dyrka mark, ca. 2,5 mål produktiv skog, ca. 3,6 mål annet markslag og ca. 2,4 mål bebygd.

**Garasje / parkering**

Parkering i garasje, samt oppstillingsplasser på egen tomt.

**Byggemåte**

-- ENEBOLIG --  
Eneboligen er oppført i én etasje over kjeller/grovkjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag, det er betongdekke under entre, wc og vaskerom. Vinduer med 2-lags glass.

-- GARASJE --  
Garasjen er oppført i én etasje. Bygningen har støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Det er en malt leddport i treverk.

-- UTHUS --  
Uthuset er oppført i to etasjer. Bygningen har plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med metallplater.

-- STALL --  
Bygget er oppført i én etasje. Bygningen har støpt plate på mark. Veggkonstruksjonen er oppført i 90 mm maskinlaft. Taket er et saltak tekket med pappshingel.

**Ferdigattest / brukstillatelse**

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for boligen datert 05.04.72

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

Det foreligger godkjenning for nybygg garasje datert 30.07.2008

Det foreligger godkjenning for nybygg stall datert 26.06.12

Ferdigattest er ikke omsøkt. I de tilfeller hvor ferdigattest ikke er innhentet for tiltak omsøkt etter 01.01.1998, vil byggesaken ikke være korrekt avsluttet. Stjørdal kommune kan pålegge eier å igangsette tiltak for å få brakt byggetiltakene i samsvar med lovens krav, slik at ferdigattest kan omsøkes og utstedes. Kjøper overtar ansvar og risiko vedrørende dette.

**Adgang til utleie**

Det er kun en boenhet i boligen.

Selger opplyser om at de har hatt følgende leieinntekter av stall og uteområde:  
Stallen og utegang kr. 20 000,- per mnd (kr. 2 500,- per stallplass og kr. 1 500,- per hest på utegang)  
Utleie av beiter for 10 hester: Ca. kr. 45 000,- per sesong.

**Oppvarming**

Varmepumpe, elektrisk og vedfyring.

**Energimerking**

Oppvarmingskarakter Gul - Energikarakter F

**Kommunale avgifter**

Kr. 15 327,25 pr 2023  
Kommunale avgifter fordeles på følgende poster:  
kr. 713,76 (Feiing)  
kr. 2 716,25 (Slam)  
kr. 8 221 (Vann)  
kr. 3 676,25 (Renovasjon)  
Tallene er basert på 2023 og kan derfor ha økt nå.

**Formuesverdi**

Kr 237 044 for 2022.  
Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten/Altinn. Verdien gjelder som primærbolig.

**Regulering**

Eiendommen ligger i et området avsatt til LNFR området (landbruk-, natur-friluftsområde og reinsdrift) i hht. til kommuneplanen. Dette kan medføre begrensninger knyttet til bruk og utvikling til eiendommen.

**Konsesjon / odel**

Egenerklæring om konsesjon må undertegnes av kjøper og bekreftes av kommunen.

Alt jordbruksareal (fulldyrka jord, overflatedyrka jord og innmarksbeite) er drivepliktig i henhold til jordlovens bestemmelser, uavhengig av arealets størrelse. Eiendommen har slikt areal og er således underlagt driveplikt.

Driveplikten varer gjennom hele eiertiden, fra man blir eier og til man overdrar eiendommen til noen andre. Driveplikten kan oppfylles på to måter - personlig oppfyllelse og oppfyllelse ved bortleie. Eierens må bestemme seg for om en ønsker å drive jorda selv eller å oppfylle driveplikten ved bortleie innen ett år fra overtakelse av eiendommen. Jordloven oppstiller for øvrig visse vilkår for at en avtale om jordleie skal være gyldig. Handelen er betinget av at kjøper får innvilget konsesjon. Konsesjonsgebyr for kjøper vil utgjøre inntil kr. 5.000,-. Konferer megler ved spørsmål.

**Tinglyste rettigheter og forpliktelser**

1952/2942-2/67 Bestemmelse om vannrett 30.09.1952  
rettighetshaver:Knr:5035 Gnr:61 Bnr:5

1971/4920-1/67 Erklæring/avtale 08.07.1971  
Regulering av areal i forbindelse med vegggrunn/jernbanegrunn

1973/12110-1/67 Rettighet 24.12.1973  
Rettighetshaver:Skatval Vassverk Al  
Lnr: 2065983  
LEIEAVTALE  
Gjelder denne registerenheten med flere

2022/104242-1/200 Jordskifte 27.01.2022 21:00  
20-145222RFA-JTRO/JTRD Rykke  
Gjelder denne registerenheten med flere

Kopi av tinglyste erklæringer ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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.

**Vei/vann/avløp**

Offentlig vann  
Privat vei  
Privat avløp

**Tilbehør**

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Garderobeskap i garderoberoom medfølger ikke.

**Boligselgerforsikring**

Selger har i forbindelse med salget tegnet boligselgerforsikring gjennom Anticimex forsikring. Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven og interessenter må sette seg inn i dette dokumentet før bud inngis.

**Boligkjøperpakke / boligkjøperforsikring**

Partners har i samarbeid med If lansert et nytt og gunstig forsikringskonsept for deg som kunde. Dette innebærer at du får alle relevante dekninger inkludert til en meget konkurransedyktig pris.

Kjøper (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. Husforsikring, Innboforsikring, Dobbel rente dekning, Flytteforsikring og Boligkjøperforsikring. Boligkjøperpakken må senest tegnes på kontraktsmøte og prisen avhenger av boligtypen. Ta kontakt for ytterligere informasjon.

**Budgivning**

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på Partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler per e-post eller SMS: 97 51 61 02 . Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

**Overtagelse**

Etter avtale.

**Diverse**

Takstmannens konklusjon:  
Stall, uthus og garasje er medregnet i arealet.

Boligen er oppbygd av normalt gode materialer med en normal god utførelse. Med bakgrunn i alder og påviste forhold på befaringsdagen, må det i tiden som kommer påregnes flere tiltak og utbedringer. Omfanget av dette er avhengig av forventning, krav og funksjonalitet. Det må foretas ytterligere undersøkelser for å få full visshet om forhold omtalt under punkt rom under terreng og kaldloft.

For nærmere omtale og anbefalte tiltak, henvises det til respektive punkt i rapporten.

Boligen avviker fra tegninger i kommunalt arkiv. Følgende avvik registreres. Kjeller: Rommene dusj/wc, tørk og disponibelt sammenslått til dagens vaskekjeller. 1.etasje: Bod ved vindfang/entre i er idag wc og vaskerom. Etasjen er byggemeldt med fire soverom, dagens løsning har to. Det er idag åpen løsning mellom stue og spisestue, her er gangen og et av soverommene fjernet. Det er etablert et omkleddningsrom, dette på bekostning av arealet av dagligrommet. Byggemeldt bad/wc er et innredet rom og et av soverommene er dagens bad. Endring fra s-rom til p-rom er søknedspiktig. Kjøper overtar ansvar og risiko vedrørende dette. Selger har nylig ombygd tidligere utstyrshus med en ekstra etasje. I følge selger så var det slik bygget var opprinnelig.

Megler har ikke mottatt byggetegninger/ferdigattest på opprinnelig bygg eller på bygget etter ombygging, og har derfor ikke fått kontrollert dette. Kjøper overtar ansvar og risiko vedrørende dette.

**Lov om hvitvasking**

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller har plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre ytterligere undersøkelser knyttet til handelen basert på kjøpers egenkapital eller andre forhold knyttet til kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den delen av kjøpesummen som er egenkapital i en overføring fra egen bankkonto i norsk bank.

**Salgsbetingelser**

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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 kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

**Avhendingsloven**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**Finansiering**

Nylander & Partners samarbeider med Selbu Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

**Heftelser**

§ 6-1.Lovbestemt pant i fast eiendom.  
(1) For skattekrav etter lov av 6. juni 1975 nr. 29 om eiedomsskatt til kommunane har vedkommende kommune panterett foran alle andre heftelser i den eiendom skattekravet gjelder.

(2) Samme panterett har en kommune og kommunale etater for følgende særlige eiendomsavgifter:  
a) avfallsgebyr etter lov 13. mars 1981 nr. 6 om vern mot forurensninger og om avfall,  
b) feieavgift etter brann- og eksplosjonsvernloven § 28 annet ledd  
c) årsgebyr for vann og avløp etter lov 16. mars 2012 nr. 12 om kommunale vass- og avløpsanlegg.

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/avtaler som for eksempel rett til kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen ved salg, og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifikasjon av disse.

**Adresse og matrikkel**

Storsvedalen 54, 7510, Skatval, Gnr. 61 bnr. 4 i Stjørdal kommune

**Eier**

Annikken Trønsdal Ottesen  
Rikard Trønsdal Ottesen

**Oppdragsnummer**

67-22-0091

**Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15 000,-, markedsføring kr. 15 000,- oppgjør kr. 4 950,- og visninger kr. 2 500,- pr. stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det reguleringsbestemmelser med kart, tilstandsrapport, egenerklæringsskjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Lokalmegleren & Partners avd Trondheim sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

**Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på [www.partners.no](http://www.partners.no).

TEKNISKE DOKUMENTER

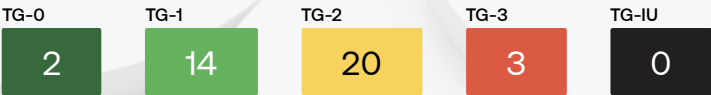
Storsvedalen 54  
7510 SKATVAL

Tilstandsrapport  
Eierskifte

Boligtype: Enebolig  
Byggeår: 1971  
BRA: 233 m²  
BRA-i: 233 m²



Samlet vurdering



GNR: 61 BNR: 4

Espen Wæren  
Takst-Forum Trøndelag

espen.waeren@tft.no  
92251556

Storsvedalen 54  
7510 Skatval

1. Tilstandsgradene

TG-0	<b>Tilstandsgrad 0: Ingen avvik</b> Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.
TG-1	<b>Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik</b> Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	<b>Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik</b> Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	<b>Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik</b> Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

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

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

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://saamtykke.vendu.no/14906>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

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

3. Rapportsammendrag

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

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det er store skjevheter i bjelkelag, dette kan skyldes sig i pillarer. Rekkverksheiden er målt til 85 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Rekkverket er stedvis dårlig festet til verandaen og enkelte glass i rekkverket er løse.

Bærende konstruksjon til takoverbygget mot parkeringen er kraftig underdimensjonert. Bærende pilar hviler kun på topplisten på rekkverket. Det er råteskadet dekkbord på en av søylene i front av takoverbygget.

Anbefalte tiltak

Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Toalettrom

Oppsummering

Rommet mangler ventilering.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

Utbedringskostnader: Under 10 000

Våtrom: Vaskekjeller

Oppsummering av ventilasjon

Det mekaniske avtrekket fungerte ikke på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Avtrekket må skiftes.

Utbedringskostnader ventilasjon: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Terreng rundt boligen er flatt. Enkelte taknedløp er avsluttet over bakken uten utkast. Det er fuktavvik i overgang gulv/grunnmur, kombinert med salt/kalkutslag. Årsak til dette kan skyldes slitt drenering/fuktsikring av grunnmur kombinert med et påregnelig fuktoppptrekk fra grunnen. For videre omtale se "Rom under terreng".

Støttemur

Anbefalte tiltak

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

Taknedløp bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

Oppsummering

Det registreres sprekker/ setningskader.

Anbefalte tiltak

For å hindre fuktinntrekk/frostspreng, anbefales en gjenpussing. Løpende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

Rom under terreng

Oppsummering

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i vaskekjelleren, dette uten å påvise vesentlige avvik. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det mangler deler av kledning i himlingen i kjelleren, dette til orientering.

Anbefalte tiltak

Jevn temperatur og god ventilering anbefales som forebyggende tiltak.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det er stedvis avflassing utvendig. Det ble ellers ikke registrert vesentlige avvik i 1.etasje. Eldre vindu med koblet glass er følgelig aldringsslitte.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling må påregnes. Vinduer med høy siltasjegrad og skader må utbedres, evt vurdert utskiftet.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Det ble etter kontroll i 2022 registrert spor etter mus. Det opplyses om at det ikke har vært mus i boligen vinteren 2021/2022. Det opplyses om at det er foretatt kontroll av fagmann fra Gjensidige.

Anbefalte tiltak

Det anbefales ytterligere undersøkelser pga registrert aktivitet av mus på kaldloft.

Trapp

Oppsummering

Det er ikke etablert håndlister.

Avløpsrør

Anbefalte tiltak

Håndleper på veggen bør etableres for å bedre sikkerheten.

Oppsummering

Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte. Innvendige solrør og plastrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.

Vannledninger

Oppsummering

Det er ingen rørfordelingsstokk for plastrørene i kjelleren, utførelsen bærer preg av egeninnsats. Vannrør under badet er teipet, det er ikke kjent grunnen til dette.

Anbefalte tiltak

Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost. Det anbefales en gjennomgang av vannrørene av folk.

Elektrisk

Oppsummering

Det registreres enkelte løse kabler. Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 01.01.1999.

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 ellitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkdyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Et-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.

Anbefalte tiltak

Tiltak på kabler. Samsvarserklæring på utført arbeid bør fremskaffes.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Våtrom: Vaskekjeller

Oppsummering av overflater

Det er skader på enkelte gulvfliser under vaskemaskinens plassering. Det er misfarging (svertesopp / muggsopp) på gulv.

Rommet er ikke oppført som et våtrom, det er ikke membran i våtsoner. Panelplater er ikke egnet til bruk på våtrom.

Anbefalte tiltak overflater

Jevnlig rengjøring av sluk anbefales for å sikre god avrenning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Eventuell membran / mansjett er ikke synlig for kontroll.  
Sluklesning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av fukt

Vegg mot våtsone er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.  
Med bruk av fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulvet. Dette kan skyldes et påregnelig fuktopptrekk gjennom grunnen.

Anbefalte tiltak fukt

Jevn temperatur og god luftutskifting anbefales som forebyggende tiltak.

Oppsummering av overflater

Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk.  
Det er fare for av lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Det er ikke tett rundt rørgjennomføringer i gulv.  
Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft.  
Det er riss i enkelte fliser og bom i flis ved det vegghengte toalettet. Det mangler en del av fuge bak toalettet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales tiltak for å bedre vannsikkerheten ved eventuelle lekkasjer.  
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Membran / mansjett er ikke synlig for kontroll.  
Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett i påvente av en oppgradering.

Oppsummering av sanitærutstyr

Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sisterne uten drensåpning.

Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

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

Oppsummering av sanitærutstyr

Vannrør(i plast) på vegg er lagt bak utforinger, og er ikke tilgjengelig for kontroll.  
Det er ikke rør i rør system.

Oppsummering av ventilasjon

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

Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Ventilering av rommet bør etableres.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
7.3.2024	13.3.2024

Hjemmelshavere

Navn:	Rikard Trønsdal Ottesen	Tilstede ved inspeksjon:	Ja
Navn:	Annikken Trønsdal Ottesen	Tilstede ved inspeksjon:	Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn:	Espen Wæren	Telefon:	92251556
Firma:	Takst-Forum Trøndelag	Epost:	espen.waeren@tft.no
Adresse:	Øvre Brannanveg 11, 7657 Verdal		

Informasjon om boligen

Adresse:	Storsvedalen 54, 7510 Skatval				
Kommunenr:	5035	Gårdsnr:	61	Brukanr:	4
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Løslighetsnr:	
Byggeår:	1971				
Boligtype:	Enebolig				

Generell beskrivelse av boligen:  
Byggemåte:  
Eneboligen er oppført i én etasje over kjeller/grovkjeller. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er utvendig kledd med liggende panel. Taket er et saltak tekket med metallplater. Etasjeskille er et trebjelkelag, det er betongdekke under entre, wc og vaskerom. Vinduer med 2-lags glass og koblet glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

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

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Enebolig	233	233	0	0	107
Garasje	28	0	28	0	0
Uthus	78	0	78	0	0
Stall	76	0	76	0	0
<b>Totalt m²</b>	<b>415</b>	<b>233</b>	<b>182</b>	<b>0</b>	<b>107</b>

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjeller	105	105	0	0	0
1. etasje	128	128	0	0	107
<b>Totalt m²</b>	<b>233</b>	<b>233</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>107</b>

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Kjeller	120	105	15
<b>Totalt m²</b>	<b>120</b>	<b>105</b>	<b>15</b>

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjeller	105	20	85	Gang/trapp og vaskekjeller.	Fire boder.
1. etasje	128	128	0	Entre m/trapp, stue, spise-stue, kjøkken, gang, innredet rom, to soverom, bad, omkleddingsrom, trapperom, wc og vaskerom.	
Totalt m²	233	148	85		

Bygning: Garasje

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innlasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	28	0	28	0	0
Totalt m²	28	0	28	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	28	0	28		Garasje.
Totalt m²	28	0	28		

Bygning: Uthus

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innlasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	39	0	39	0	0
Loft	39	0	39	0	0
Totalt m²	78	0	78	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	39	0	39		Boder/lager.
Loft	39	0	39		Høylager.
Totalt m²	78	0	78		

Bygning: Stall

Hovedareal					
Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innlasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	76	0	76	0	0
Totalt m²	76	0	76	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM					
Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	76	0	76		Stall med 4 bokser.
Totalt m²	76	0	76		

Kommentar til arealberegning

Grovkjeller under entre, wc og vaskerom tilfredstiller ikke kravene til målbarhet grunnet lav takhøyde. Rommet har en høyde på ca 160 cm. Arealet er opplyst som ALH (areal med lav himlingshøyde) summert med eventuelt målbart bruksareal som gir GUA (Gulvareal).

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det er ikke kjent om det er foretatt utskiftinger siden byggeår.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Ja
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ja
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedlep ved grunnmur mangelfull?	Ja

Oppsummering av dreneringTG-2

Terreng rundt boligen er flatt. Enkelte taknedlep er avsluttet over bakken uten utkast. Det er fuktavvik i overgang gulv/grunnmur, kombinert med salt/kalkutslag. Årsak til dette kan skyldes slitt drenering/fuktsikring av grunnmur kombinert med et påregnelig fuktopptrekk fra grunnen. For videre omtale se "Rom under terreng".

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

Taknedlep bør etableres med utkast sammen med godt fall på terreng, eller ført i et lukket avløpsanlegg, slik at takvannet kontrollert blir ført bort fra bygningen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/kjeller
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Lettklinker (lecastein eller lign)
Det er innvendig delingsvegg av betongstein.	
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Støttemur

Beskrivelse	
Støttemurer ved utvendig kjellertrapp.	
Er det synlige sprekker/skader/skjevheter?	Ja
Er det manglende sikring i form av rekkverk pga høyde over bakken?	Nei

Oppsummering av støttemurTG-2

Det registreres sprekker/ setningskader.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å hindre fuktinntrekk/frostspreg, anbefales en gjenpussing. Lapende observasjoner anbefales for å bekrefte eller avkrefte en negativ utvikling.

6.4 Rom under terreng

Type rom under terreng	Delvis innredet
Vaskekjelleren har utforet vegg mot terrenget.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventiliert?	Nei

Oppsummering av rom under terrengTG-2

Det gjøres oppmerksom på at påføring og isolering på innsiden av grunnmur under bakkenivå er en utsatt konstruksjon hvor det er små marginer før skader oppstår.

Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i vaskekjelleren, dette uten å påvise vesentlige avvik. Det registreres mineralutslag (salt/kalkutsalg) i overflater som er et symptom på fuktvandring gjennom grunnmur.

Det mangler deler av kledning i himlingen i kjelleren, dette til orientering.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevn temperatur og god ventilering anbefales som forebyggende tiltak.

6.5 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong, Terrasse
Det er en større veranda med utgang fra spisestuen, deler av verandaen er takoverbygd. Det er terrasse foran inngangspartiet og mellom garasje/bolig.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Glasset i rekkverket opplyses å være fra 2020.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tøkktet?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	<b>TG-3</b>
Det er store skjevheter i bjelkelag, dette kan skyldes sig i piler. Rekkverkshøyden er målt til 85 cm. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm. Rekkverket er stedvis dårlig festet til verandaen og enkelte glass i rekkverket er løse.  Bærende konstruksjon til takoverbygget mot parkeringen er kraftig underdimensjonert. Bærende piler hviler kun på topplisten på rekkverket. Det er råteskadet dekkbord på en av søylene i front av takoverbygget.	
<b>Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales</b>	
Utbedring av ovennevnte forhold må påregnes.	
<b>Utbedringskostnader</b>	<b>Under 10 000</b>

6.6 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags glass. Kjellervindu med koblet glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere rapport at vinduer og dører i 1.etasje ble skiftet i 2005, vinduer/dører er datert 2003-2005. Ytterdøren i 1.etasje er med 2-lags glass datert 2019. Det er vinduer med koblet glass fra byggeår i kjelleren.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

6.7 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Det opplyses i tidligere rapport at kledningen er fra 2005. Bygget ble i den forbindelse også etterisolert.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
<b>Oppsummering av yttervegger</b>	<b>TG-1</b>
Det er ettermontert musetetting. Det er stedvis avflassing og oppsprekking, overflatebehandling kan med fordel planlegges.	

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er luke i gavvegg utvendig.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei

6.9 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere rapport at renner og nedløp er fra 2005.	
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
<b>Oppsummering av renner og nedløp</b>	<b>TG-1</b>
Det anbefales å føre alt takvann vekk fra bygget for å dempe fuktbelastningen på dreussystem og grunnmur.	

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei
<b>Oppsummering av takkonstruksjon</b>	<b>TG-1</b>
Det er stedvis avflassing på vindskier, skraping og overflatebehandling anbefales.	

6.11 Taktekking

Type tekking	Lakkerte stålblater
Inspisert fra	Fra bakken

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snefanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snefanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
<b>Oppsummering av utstyr på tak</b>	<b>TG-1</b>

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke
Det er et betongdekke under entre, wc og vaskerom i 1.etasje.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>

6.14 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Stål
Det er stålpipes og vedovn på stuen i 1.etasje fra 2006.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei

Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei
Oppsummering av lideded/skorstein	TG-1

## 6.15 Kjøkken

Overflater og innredning	
Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Ja
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Det er en lite skade på benkeplate. Innredning er ellers funksjonell og ingen vesentlige skader registreres.	
Avtrekk	
Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
Oppsummering av avtrekk	TG-1

## 6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Boligen avviker fra tegninger i kommunalt arkiv. Følgende avvik registreres. Kjeller: Rommene dusj/wc, tørk og disaponibelt sammenslått til dagens vaskekjeller. 1etasje: Bod ved vindfang/entre er i dag wc og vaskerom. Etasjen er byggemeldt med fire soverom, dagens løsning har to. Det er i dag åpen løsning mellom stue og spisestue, her er gangen og et av soverommene fjernet. Det er etablert et omkleddingsrom, dette på bekostning av arealet av det byggemeldte dagligrommet. Byggemeldt bad/wc er et innredet rom og et av de byggemeldte soverommene er dagens bad.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei
---	-----

## 6.17 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Ingen
Rommet mangler ventilering.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene?	Nei
Oppsummering av toalettrom	TG-3
Rommet mangler ventilering.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering	
Utbedringskostnader	Under 10 000

## 6.18 Trapp

Beskrivelse	
Det er en lukkede tretrapper fra entreen og opp til stue/spisestue samt ned til kjelleren.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappelep?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Det er ikke etablert håndlister.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen bør etableres for å bedre sikkerheten.	

## 6.19 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Stepejern
Boligen er tilkoblet privat septiktank.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Alder på anlegget er ikke kjent.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	TG-2
Kloakk er tilknyttet septiktank og det er ikke krav til at kloakk skal luftes over tak, med forutsetning at lufting av kloakk er ivarettatt på annen måte. Innvendige soilrør og plastrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det ble ikke registrert behov for tiltak, men med tanke på alder kan skader plutselig oppstå på anlegg av eldre årgang.	

## 6.20 Vannledninger

Type anlegg	Kobber, Plast
Boligen har kommunal vannforsyning.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det er lagt opp nye plastrør i kjelleren, alder er ikke kjent.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ukjent
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Ja
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei

Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
---------------------------------------	-----

Oppsummering av vannledninger	TG-2
Det er ingen rørfordelingsstokk på plastrørene i kjelleren, utførelsen bærer preg av egeninnsats. Vannrør under badet er teipet, det er ikke kjent grunnen til dette.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannrør må isoleres i kalde rom for å unngå frost. Det anbefales en gjennomgang av vannrørene av fagfolk.	

## 6.21 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Type anlegg	Åpent
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det ble etablert ny innmat i skap og flere oppgraderinger i perioden 2013-2019.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Leses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntillep eller varmgang i anlegget?	Nei

6.22 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Utdelen på varmepumpen er produsert i 2014 og innedelen i 2015.	
Når var siste service på anlegget?	
Det opplyses at det føres service hvert år på pumpen.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	TG-1

6.23 Varmtvannsbereeder

Plassering bereder
Vaskekjeller
Fundament
Plassert på gulv
Årstall
2003
Størrelse
198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Ja
Oppsummering av varmtvannsbereeder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	

6.24 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.25 Våtrom: Vaskekjeller

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og panelplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Alder på rommet er ikke kjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2
Det er skader på enkelte gulvfliser under vaskemaskinenes plassering. Det er misfarging (svertasopp / muggsopp) på gulv.	
Rommet er ikke oppført som et våtrom, det er ikke membran i våtsoner. Panelplater er ikke egnet til bruk på våtrom.	
Anbefalte tiltak overflater	
Jevnlig rengjøring av sluk anbefales for å sikre god avrenning.	

Membran, tettesjikt og sluk	
Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
Eventuell membran / mansjett er ikke synlig for kontroll. Sluklesning har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr	
Beskrivelse	
Bereeder, skyllekum, opplegg for vaskemaskin	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterner til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon	
Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	
Det mekaniske avtrekket fungerte ikke på befaringsdagen.	

Anbefalte tiltak ventilasjon	
Avtrekket må skiftes.	
Utbedringskostnader ventilasjon	Under 10 000

Fuktmåling	
Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja

Oppsummering av fukt	TG-2
Vegg mot våtsone er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Med bruk av fuktindikator ble det registrert forhøyede fuktindikasjoner i gulvet. Dette kan skyldes et påregnelig fuktopptrekk gjennom grunnen.	
Anbefalte tiltak fukt	
Jevn temperatur og god luftutskifting anbefales som forebyggende tiltak.	

Dokumentasjon	
Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.26 Våtrom: Bad

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det opplyses i tidligere rapport at badet er fra 2007. Dusjkabinettet er fra 2017 og innredningen er fra 2019.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja
Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/fæseskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei

Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke tilfredsstillende fall til sluk. Det er fare for av lekkasjevann vil ikke ledes til sluk pga manglende fall. Det er ikke tett rundt rørgjennomføringer i gulv. Avtrekkskanal er ført gjennom tak og opp på kaldloft. Det er riss i enkelte fliser og bom i flis ved det vegghengte toalettet. Det mangler en del av fuger bak toalettet.	
<b>Anbefalte tiltak overflater</b>	
Det anbefales tiltak for å bedre vannsikkerheten ved eventuelle lekkasjer. Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett i påvente av en oppgradering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Ikke kontrollerbart
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Membran / mansjett er ikke synlig for kontroll. Overflater på rommet har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett i påvente av en oppgradering.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Utstyrt med dusjkabinett, veggmontert wc, dobbel servant i skap og opplegg for badekar.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	

<b>Anbefalte tiltak sanitærutstyr</b>
Det bør vurderes å etablere en Watherguard i tilknytning til innebygget sistene uten drensåpning.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Det anbefales å etablere tilluft for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.	

Fuktnmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsek/fuktnmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Det er foretatt fuktsek i himling under badet, det er åpne avløp og vannforsyninger under rommet. Undersøkelsen viser ingen tegn til fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.27 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv og våtromstapet kombinert med panelplater på vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Eldre rom, alder på rommet er ikke kjent.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
<b>Oppsummering av overflater</b>	<b>TG-1</b>
Det er gjennomføring av avtrekkskanal gjennom yttervegg. Panelplater er ikke egnet til bruk på våtrom, dette til orientering.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Støpejern
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørforinger eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

<b>Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk</b>	<b>TG-2</b>
Med bakgrunn i alder på tettesjiktet / overflater er restlevetiden på rommet usikker.	
<b>Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk</b>	
Eldre støpejernsluk bør skiftes ved oppgradering av våtrommet. Det er viktig at sluk rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er opplegg for vaskemaskin og skyllekum	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Nei
<b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>	<b>TG-2</b>
Vannrør(i plast) på vegg er lagt bak utføringer, og er ikke tilgjengelig for kontroll. Det er ikke rør i rør system.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-2</b>
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Rommet mangler tilluft og ventilering av rommet blir redusert.	
<b>Anbefalte tiltak ventilasjon</b>	
Ventilering av rommet bør etableres.	

Fuktnmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsek/fuktnmåling?	Nei
<b>Oppsummering av fukt</b>	<b>TG-0</b>
Vegg med våtsone er mot yttervegg og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking. Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (belegg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.28 Kryp kjeller

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

6.29 Vannbåren varme

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	Storsvedalen 54
Postnr.	7510
Sted	Skatval
Andels-/leilighetssnr.	/
Gnr.	61
Bnr.	4
Seksjonsnr.	
Festlenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merknr.	A2021-1278944
Dato	14.06.2021

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Egenerklæringsskjema



Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Lokalmegleren Trondheim AS	Oppdragsnr.	67220091
Adresse	Storsvedalen 54		
Postnr.	7510	Sted	Skatval
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2012	Hvor lenge har du bodd i boligen?	10
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?		Gjensidige	Polise/avtalenr. 6887
Selger 1 Fornavn	Annikken Trønsdal	Etternavn	Ottesen
Selger 2 Fornavn	Rikard Trønsdal	Etternavn	Ottesen

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, f. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?  
☐ Nei ☒ Ja  
Kommentar: Råte i treverk kjellertrapp som nå er utbedret
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats  
Firmanavn:   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Det er skiftet baderoomsinnredning og dusjkabinett.
- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
☒ Nei ☐ Ja  
Firmanavn:   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?  
☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:
- Er arbeidet byggemeldt?  
☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats  
Firmanavn:   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?  
☐ Nei ☒ Ja  
Kommentar: Saltutslag på veggen som er normalt for alderen
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tåsyn, fyringsforbud eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
☐ Nei ☐ Ja  
Kommentar:

Dette dokument er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av idfyE-virne.no. Dette skaper dokumentet og dets vedlegg med endringer eller signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
18.03.2022

- ☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:
- Kjenner du til om det er/har vært soppråteskader i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:
  - Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
☐ Nei ☒ Ja  
Kommentar: Det har vært mus tidligere. Dette er utbedret med musebånd og vi har ikke sett mus siden.
  - Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:
  - Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:
  - Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?  
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats  
Firmanavn:   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Det er montert glass i rekkverket av huseier
  - Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnstats  
Firmanavn: Bakken elektro og vintervol  
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Skiftet ut alt av dårlige kabler og brytere
  - Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?  
☐ Nei ☒ Ja  
Kommentar: Bakken elektro
  - Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
☐ Nei ☒ Ja  
Kommentar: NTE kontroll
  - Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?  
☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:
  - Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc.)?  
☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:
  - Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja
  - Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
☐ Nei ☐ Ja  
Kommentar:
  - Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?  
☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:
  - Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:
  - Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?  
☒ Nei ☐ Ja
  - Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja  
Kommentar:
  - Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?  
☒ Nei ☐ Ja  
Kommentar:
  - Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
☐ Nei ☐ Ja  
Kommentar:
  - Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
☐ Nei ☐ Ja  
Kommentar:

Dette dokument er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av idfyE-virne.no. Dette skaper dokumentet og dets vedlegg med endringer eller signering.

Verifisert av  
SIGNICAT  
18.03.2022

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Takstforum har rapport om eiendommen

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Kommentar

Det har vært mus tidligere , utbedret med musebånd.

29. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (i fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vikår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikrings tilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 - seks- måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

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

Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjeparts løsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:  
<https://buysure.no/Anticimex/vikaar>

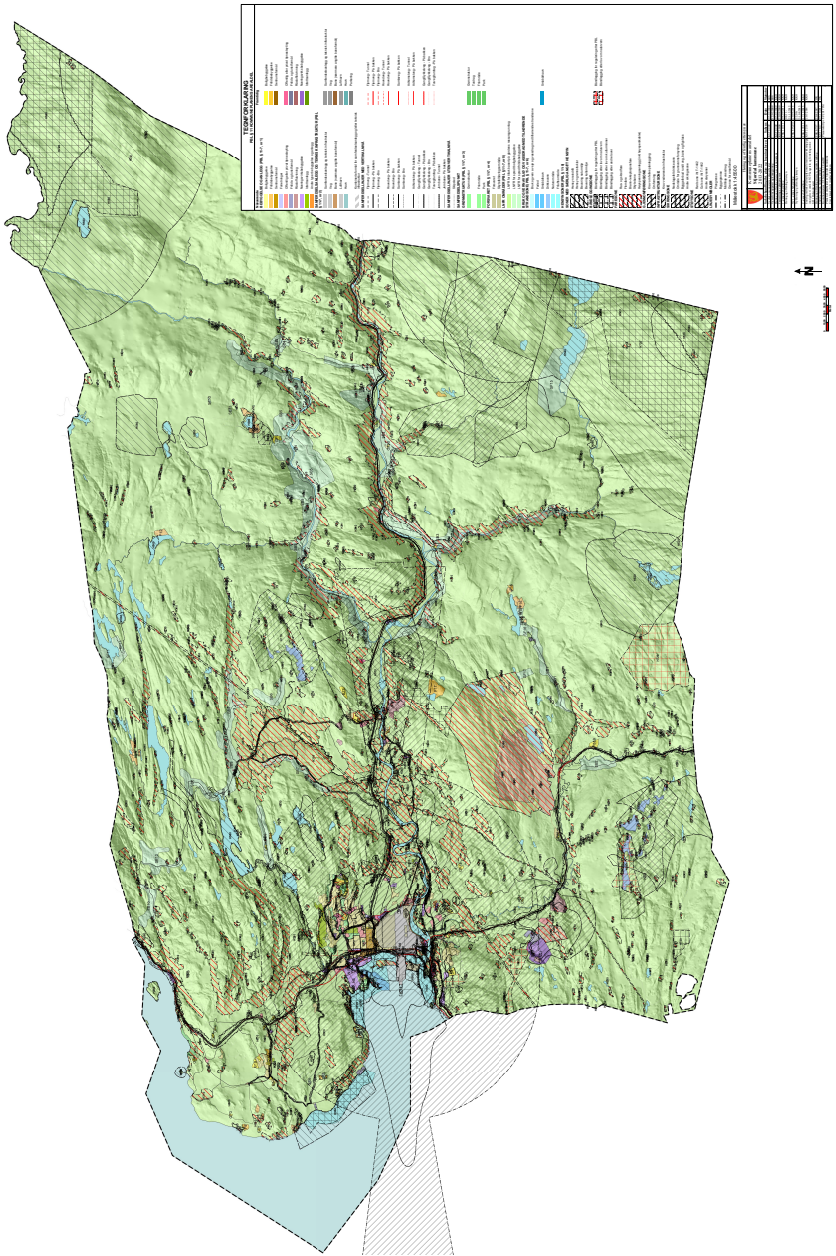
Les mer om boligselgerforsikringen og se prisliste her:  
<https://buysure.no/boligselgerforsikring>

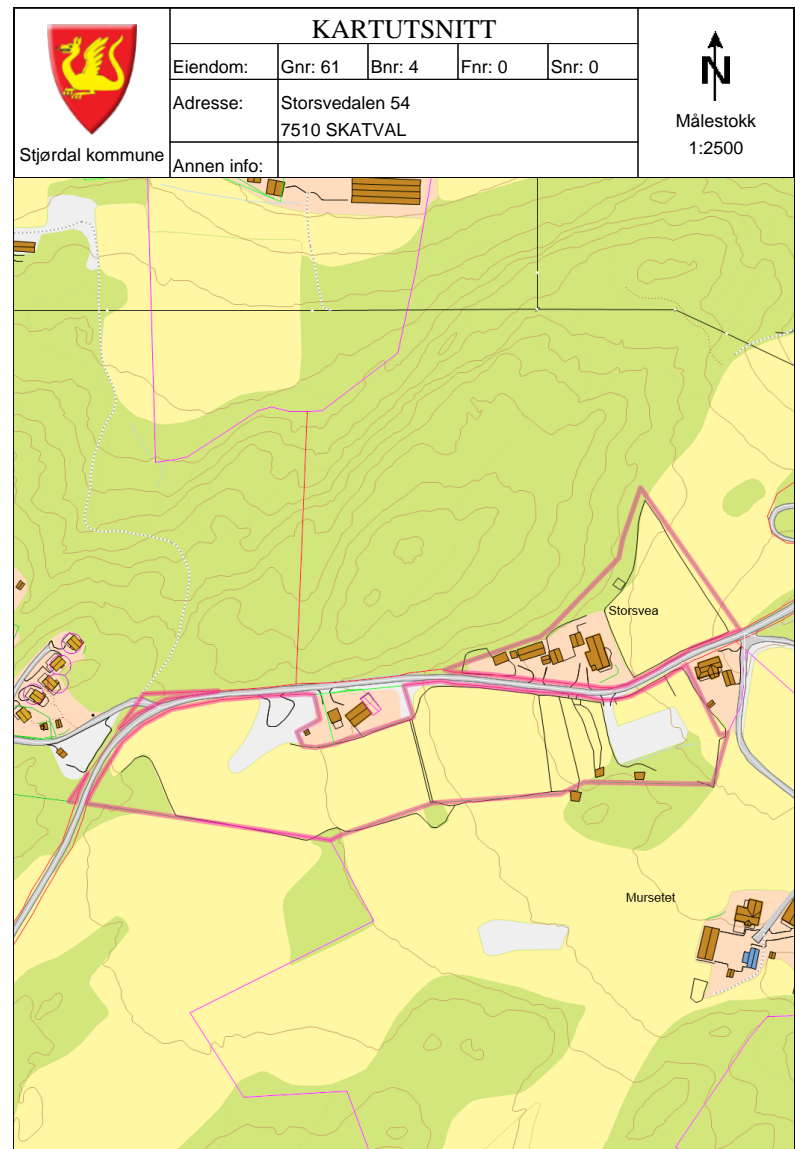
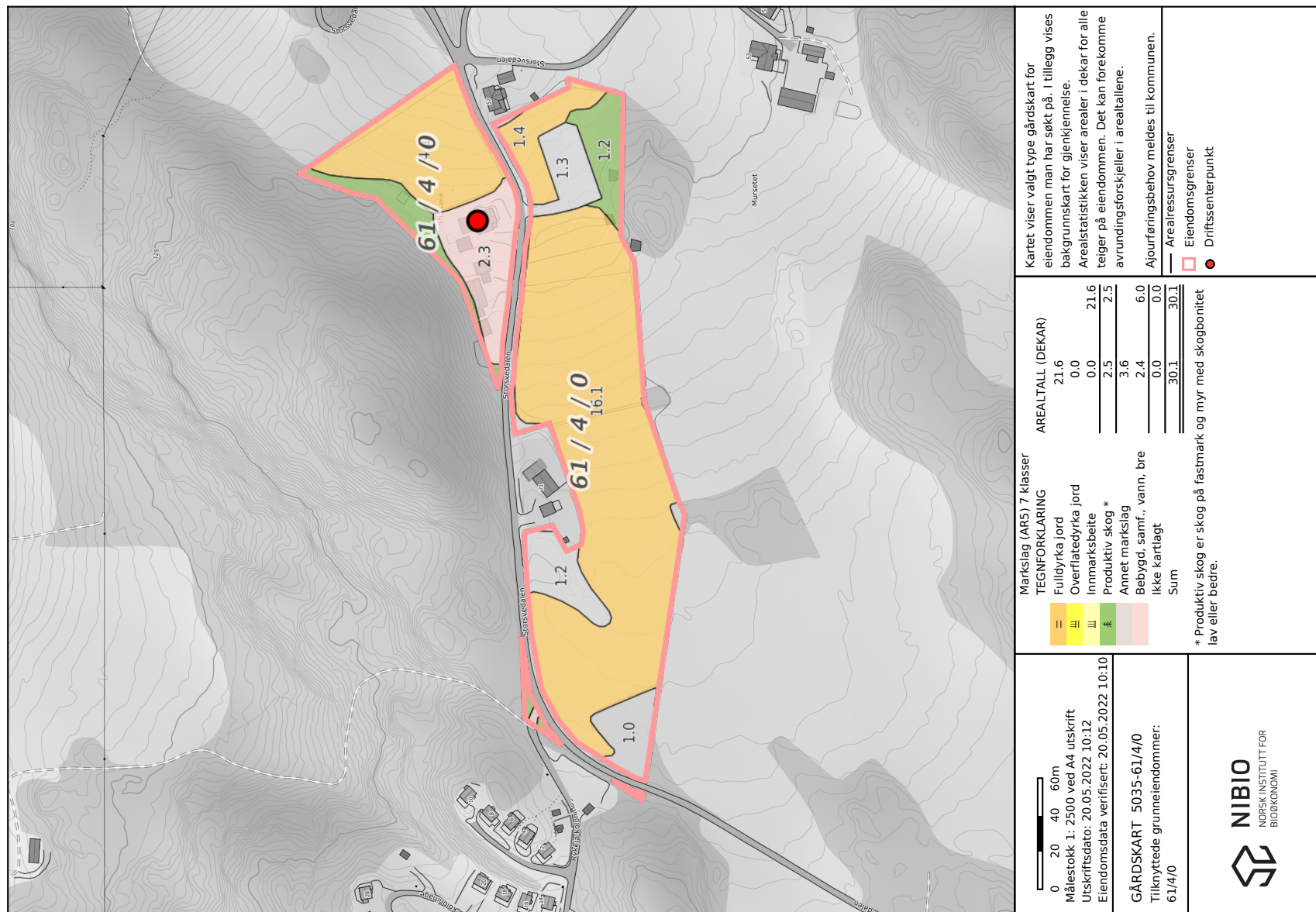
☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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











































☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

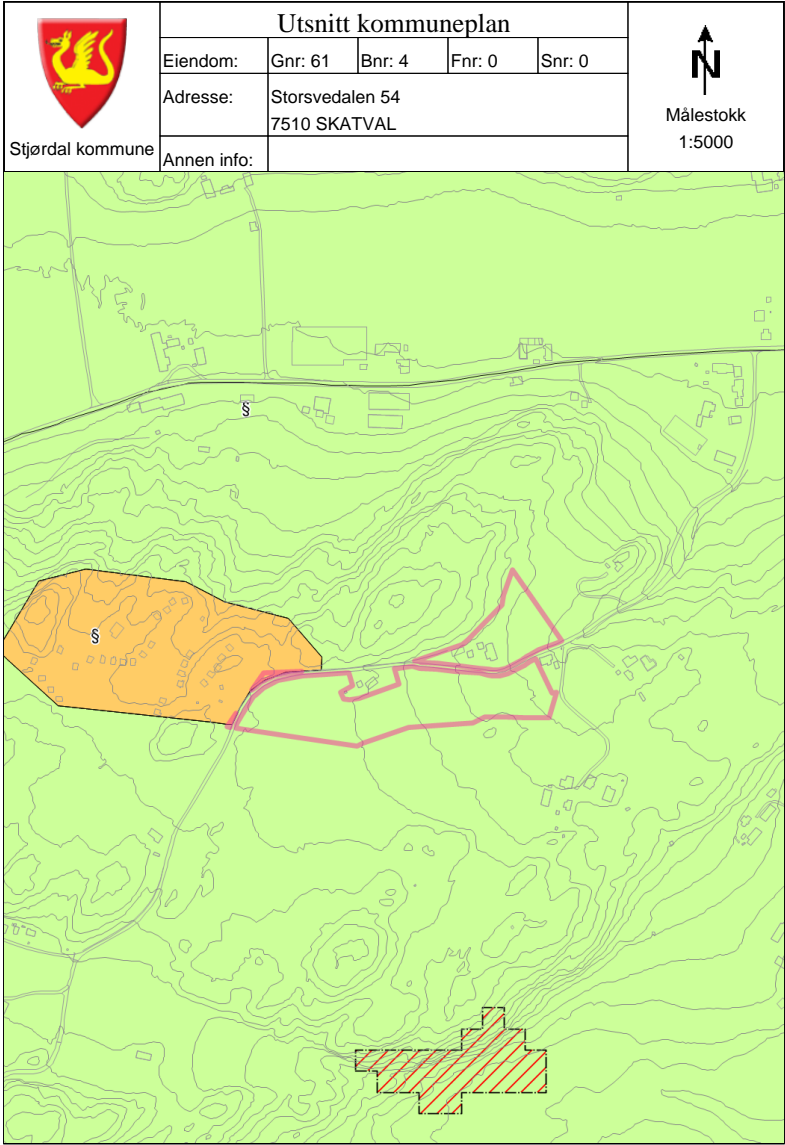
Opprettet: 16/05/2022 21:09:54 (EES-versjon: 2)





## Tegnforklaring

 Elveg veglenke	 PbITiltak	 Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm
 Eiendomsgrense - Middels nøyaktige målinger 11 - 30 cm	 Eiendomsgrense - Mindre nøyaktige målinger 31 - 200 cm	 Mindre nøyaktige målinger - Økonomiske kart 2 - 5 meter
 Lite nøyaktige grenser og fra Norge 1: 50.000 (S>=500 cm)	 N50 Kommunegrense	 Hekk
 Traktorveg midtlinje	 Traktorveg midtlinje	 Sti
 AnnetGjerde	 Mast	 Gatelys (belysningspunkt)
 Mastemriss	 Luftledning trase	 Veranda
 BygningsLinje	 Mønelinje	 TakSprang
 Takkant	 VeggFrittstående	 Udefinerte bygg
 Bolig	 Fiskeri og landbruk	 Fritidsbolig
 Garasje og uthus	 Annen næring	 Eiendomsteig
 VegKantAnnetvegareal	 AnnetVegarealAvgrensning	 Vegavgrensning
 Vegbom	 Veg	 Dykk mark
 Høydekurver 5m Stjørdal	 KanalGrøft	 Dykk mark
 Skog	 Bebyggd.	 Annet



Ret kopi bekrefte  
Symøve Brenno 53  
STATENS KARTVERK



TRØNDELAG JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926726374

Tinglysingsutdrag

Sak: 20-145222RFA-JTRO/JTRD RYKKE  
Gnr.: 59, 61 og 64  
Kommune: Stjørdal  
Saken gjelder: Grensefastsetting for grunneiendom

Avsluttet ved jordskifteretten: 24.11.2021

Sak nr. ved lagmannsretten:

Avsluttet ved lagmannsretten:

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

JORDSKIFTEAVGJØRELSE

Dato: 24.11.2021  
Sted: Jordskifterettens lokaler, Statens hus i Trondheim  
Sak: 20-145222RFA-JTRO/JTRD RYKKE  
Saken gjelder: Fastsetting av eiendomsgrenser  
Rettsens leder: Jordskifterettsleder Oda Buhaug  
Teknisk utreder: Overingeniør Frank Wuttudal  
Til behandling: 1. Saklig og geografisk avgrensing  
2. Grensebeskrivelse  
3. Fordeling av jordskiftekostnader  
4. Avslutning av saken

Parter	Prosessfullmektiger	Kommune	Gnr.	Bnr.
Stian Lund Indergaard		Stjørdal (5035)	59	5
Otto Harald Indergaard		Stjørdal (5035)	59	5
Rikard Trønsdal Ottesen		Stjørdal (5035)	61	4
Annikken Trønsdal Ottesen		Stjørdal (5035)	61	5
Lars Myhr		Stjørdal (5035)	64	2
Randi Bakken				

1. Saklig og geografisk avgrensing

...

2. Grensebeskrivelse

Jordskifteavgjørelsen gjelder beskrivelse av grensene som er avklart jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav c.

Hjemmel for avgjørelsen

Jordskifteavgjørelsen blir gjort med hjemmel i jordskifteloven § 4-2.

I samsvar med rettsforlik av 26. oktober 2021, samt dom av 5. november 2021 fattet jordskifteretten jordskifteavgjørelse med slik

Slutning:



Grenser

Grensemerkene er bolter/rør av aluminium med hode, med påskrift "GRENSE" og "JORDSKIFTEDOMSTOLEN".

Grensepunktene er satellittmålt i koordinatsystem: Euref 89, UTM sone 32.

De oppgitte avstandene er horisontalmål i meter. Retningene er oppgitt i gon med 400-graders sirkel, der nord = 0g, øst = 100g, sør = 200g og vest = 300g.

Bare de grensene som er beskrevet i denne grensebeskrivelsen blir fastsatt med rettslig bindende virkning i denne saken. Andre grenser som er lagt inn på kartet er tatt ut fra det digitale eiendomskartet, og er ikke behandlet av jordskifteretten.

Vestre og høyre i grensebeskrivelsen nedenfor, er i forhold til retningen grensene har fra startpunkt til endepunkt.

Grensene er vist på kart med arkivreferanse 20-145222RFA-JSTE.  
Kartet består av 1 blad i målestokk 1:1500. A4 format

Grense 1

Eiendom til venstre: Gnr. 61 bnr. 4

Eiendom til høyre: Gnr. 59 bnr. 5

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
	Grensa tar til i offentlig veg og går i en retningsvinkel på 101,69 gon mot grensepunkt 9				
9	Off. godkj. grensemerke i jord			7044159,03	589018,44
		361,22	101,69		
1	Off. godkj. grensemerke i fjell			7044242,43	588960,26
		221,57	32,16		
4	Off. godkj. grensemerke i jord			7044212,09	588949,57
		212,17	11,04		
5	Off. godkj. grensemerke i fjell			7044201,26	588947,48
		248,95	57,95		
6	Off. godkj. grensemerke i fjell			7044159,61	588907,18
		257,65	8,02		
7	Off. godkj. grensemerke i fjell			7044154,66	588900,87
		278,65	53,81		
8	Off. godkj. grensemerke i jord			7044136,95	588850,06

Grensa fortsetter fra punkt 8 i en retningsvinkel på 278,65 gon til den støter i grensa mot offentlig veg



Grense 2

Eiendom til venstre: Gnr. 61 bnr. 5

Eiendom til høyre: Gnr. 61 bnr. 4

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
	Grensa tar til i offentlig veg og går i en retningsvinkel på 171,58 gon mot grensepunkt 10				
	Off. godkj. grensemerke i jord			7044137,28	588987,47
		171,58	45,12		
2	Off. godkj. grensemerke i jord			7044096,58	589006,95
		86,14	5,01		
3	Off. godkj. grensemerke i jord			7044097,67	589011,84

Grense 3

Eiendom til venstre: Gnr. 64 bnr. 2

Eiendom til høyre: Gnr. 61 bnr. 4

Punktnr	Beskrivelse	Retning	Avstand	X-koordinat	Y-koordinat
	Grensa tar til i offentlig veg og går i en retningsvinkel på 171,58 gon mot grensepunkt 10				
3	Off. godkj. grensemerke i jord			7044097,67	589011,84
		218,04	31,55		
11	Off. godkj. grensemerke i jord			7044067,37	589003,02
		301,09	28,27		
12	Off. godkj. grensemerke i stein			7044067,86	588974,75
		301,29	21,42		
13	Off. godkj. grensemerke i stein			7044068,29	588953,33
		301,30	26,25		
14	Off. godkj. grensemerke i jord			7044068,83	588927,09
		269,40	15,92		
15	Off. godkj. grensemerke i jord			7044061,47	588912,98
		295,46	75,77		
16	Off. godkj. grensemerke i jord			7044056,07	588837,40
		278,89	57,30		
17	Off. godkj. grensemerke i jord			7044037,42	588783,22

Grensa mellom 61/4 og 62/2,64/2 fortsetter videre fra grensemerke 17, ved kum, i en retningsvinkel på 270,99 gon til den støter mot Gnr 61 Bnr 2



3. Sakskostnader til jordskifteretten

4. Avslutning av saken

Sak 20-145222RFA-JTRO/JTRD RYKKE er avsluttet.

24.11.2021

Oda Buhaug

Rett utdrag

Heidi Fosmo  
Trøndelag Jordskifterett

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Stjørdal (5035)	59	5
Stjørdal (5035)	59	5
Stjørdal (5035)	61	4
Stjørdal (5035)	61	5
Stjørdal (5035)	64	2



Trøndelag jordskifterett

- 5 -

20-145222RFA-JTRO/JTRD



Dok 140

Kartverket Tinglysing  
Postboks 600 Sentrum  
3507 HØNEFOSS

Vår referanse  
20-145222RFA-JTRO/JTRD

Dato  
24.01.2022

Tinglysing - 20-145222RFA-JTRO/JTRD RYKKE

Vi sender tinglysingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Stjørdal (5035)	59	5
Stjørdal (5035)	59	5
Stjørdal (5035)	61	4
Stjørdal (5035)	61	5
Stjørdal (5035)	64	2

Saken gjelder rettsfastsettende sak.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926726374  
Trøndelag jordskifterett  
Postboks 4730 Torgarden, 7468 Trondheim

Vi ber om at grunnbokutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres.

Trøndelag jordskifterett

Heidi Fosmo  
saksbehandler

Vedlegg  
- tinglysingsutdrag med gjenpart



Postadresse  
Postboks 4730 Torgarden, 7468 Trondheim

Besøksadresse  
Statens Hus Trondheim  
Tinghuset Steingjer

E-post  
jrepost@domstol.no

Internet  
http://www.domstol.no/trondelag-jordskifterett

Telefon  
73482730

Organisasjonsnr.  
926726374

STJØRDAL KOMMUNE

ERKLÆRING

I anledning ny bebyggelse på min eiendom er det nødvendig med omlegging av kommuneveg nr. 02 i Skatval slik vedlagte kart viser.

erklærer underskrevne hjemmelsinnehaver av eiendommen

gnr. 61 bnr. 4

følgende:

- Stjørdal kommune overdras vederlagsfritt av ovennevnte eiendom den grunn som etter vegklasse III a er nødvendig til anlegg og sikring av vegen.
- Kommunen har intet ansvar for inngjerding av vegen. Egen inngjerding skal ikke skje nærmere vegkant enn 3 m.
- Vegen skal ikke sperres med grunder.
- Forøvrig blir det å forholde seg som bestemt i vegloven av 21. juni 1963 med tilhørende bestemmelser og forskrifter gitt med hjemmel i loven.

Nærværende erklæring blir å tinglyse på eiendommens blad.

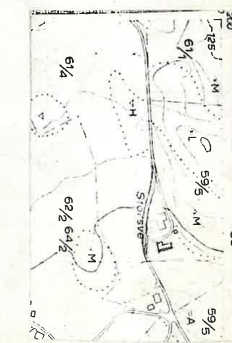
Stjørdal, den 24/3-71

Bingørud  
Hjemmelsinnehaver.

Til vitterlighet:

Søren Ophim

Hans Olsen



2942. 452.

Nr. 41. a  
Kjøpsavtale og Skjøtebrev, Oslo  
Dato 9-51

Skjøte.

Undertegnede Birger Storsve født 27/6-1916  
(Dato og årstall)

skjøter og overdrar herved til Peter Storsve født 2/2-1918  
(Dato og årstall)

minnvar eiendom Bakstun

g.nr. 61 br.nr. av skyld m.k. 0.00 i Skatval berred<sup>1)</sup>

matr.nr. i

for en kjøpesum stor kr. 500.- femhundrede kroner  
som er avgjort på omforenet måte.

Rettskopi bekrefte  
Synnøve Brenno 53

Solget medfølger rett til  
veln på hovedbøltets grunn

Skatval den 23 juni  
Birger Storsve.  
(Undertegnede)

Vil jeg bekrefte herved at Birger Storsve  
har underskrevet dokumentet i vårt navn og at underskriveren er over 21 år.

Magne Brønne Helmer Bakken  
(Attent underskrevet, enten av to vitner eller av en notarius, lensmann,  
forliksmann, sakfører eller autorisert eiendomsregler.)

(Til underskrift av den annen kjøpsfelte, for så vidt eiendommen tilhører felleieit og tjener til felleieit eller  
den annens eller begge kjøpsfelters ervervstid er knyttet til eiendommen; jfr. lov om kjøpsfelters formuesforhold  
av 20. mai 1927 nr. 1, § 14.)

Jeg samtykker herved i skjøtningen.  
Skatval den 29/6-1952  
Johanna Storsve

Til vitnet  
1. Magne Brønne  
2. Helmer Bakken

<sup>1)</sup> Det som ikke passer strykes.  
NB. Skjøte eller kjøpskontrakt må være påført stempel innen 1 måned etter kontraktens opprettelse.

Rettskopi bekrefte  
Synnøve Brenno 53

12088 159

Dagbok nr. 12088 19 73  
Stjer- og Verdal sørenskriverembete 24/12  
285/159

ERKLÆRING

A/L Skatval Vassverk skal foreta en utbygging av hovedledningsnett for vassfor-  
syning i Skatval. I den anledning blir det anlagt en hovedvassledning

fra Nichu-Dragseth til Sue.

Undertegnede grunner gir hermed som eier av gnr. 47 bnr. 1  
i Stjørdal kommune rett til å anlegge og ha ledningen liggende over min eiendom.

Dette skjer på følgende betingelser:

- 1) A/L Skatval Vassverk gis rett til:
  - a) å foreta inspeksjon og reparasjonsarbeider på ledningen samt utskiftning av denne,
  - b) rett til nødvendig adkomstvei til ledningen for fremskaffelse av materialer og for inspeksjon og vedlikehold m. v.,
  - c) rett til å forby at det i en avstand av 5 meter på hver side av ledningen oppføres hus eller annen innretning som vassverket finner vil bli sjenerende for ledningen eller fremtidig arbeide.
- 2) Grunneieren kan med de begrensninger som følger med bestemmelsene i pkt. 1 fritt disponere grunn til dyrking, beiting o.l. Reparasjonsarbeider vedrørende ledningen og over dyrket mark utføres såvidt mulig før våronn eller innhøsting.
- 3) Vassverket forplikter seg til å sette i stand nedrevne gjerdet og fjerne tiloversblevne materialer, stein, sand o.l. etter anleggs- og vedlikeholdsarbeider. Videre forplikter vassverket seg til å sette i stand drene- og avløpsgrøfter som blir berørt av anleggsarbeidet.
- 4) Erstatningen til grunneieren fastsettes ved minnlig overenskomst eller ved skjønn når anleggsarbeidet er avsluttet. Dog forutsettes erstatning for skader og ulemper forvoldt ved framtidige arbeider avgjort ved senere avtale eller skjønn.
- 5) Denne erklæring blir å tinglese på min eiendom.

Skatval, den 15/11-1973

Til vitnes:  
1) Søren Fjellvik Vei Viken  
2) Egil Wangberg Verdi kr. 100.-  
A/L SKATVAL VASSVERK  
Egil Wangberg

Rettskopi bekrefte  
Synnøve Brenno 53

12089 159

Erklæring som nr 12088 vedr. gnr. 48 bnr. 1 i Stjørdal, eier Søren Hammer. Skatval, 18.11.73. Søren Hammer. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her 7.12.73 med kr. 5,-

12090 159

Do. som nr. 12088 vedr. gnr. 48 bnr. 14 i do, eier Olav Hammer. Skatval, den 16.11.1973. Olav Hammer, A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her 7.12.73 med kr. 5,-

12091 159

Do. som nr 12088, vedr. gnr. 49 bnr. 2 i do, eier Ole A. Steinvik Skatval, den 18.11.1973, Ole A. Steinvik. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-

12092 159

Do. som nr. 12088, vedr. gnr. 49 bnr 4 i do, eier Arne Stene. Skatval, den 18.11.1973. Arne Stene. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-

12093 159

Do. som nr. 12088, vedr. gnr. 50 bnr 1 i do, eier J.P. Hegge, Skatval, 5.12.1973. J.P. Hegge. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-

12094 159

Do. som nr. 12088, vedr. gnr. 50 bnr. 2 i do. eier Olav Hegge. Skatval, den 11.11.1973 Olav Hegge. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-

12095 159

Do. som nr. 12088, vedr. gnr. 51 bnr 1 i do, eier Gunvor Vik Lie og Alf Lie. Skatval, den 18.11.1973. Gunvor Vik Lie. Alf Lie. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-

12096 159

Do. som nr. 12088, vedr. gnr. 51 bnr 10 i do. ~~xxx~~ eier Hans Olav Husby. Skatval, den 16.11.1973. Hans Olav Husby. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-

12097 159

Do. som nr. 12088, vedr. gnr. 52 bnr 1 i do, eier Lars Meland, Skatval den 16.11.1973. Lars Meland. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her med kr. 5,- 7.12.1973.

Rettskopi bekrefte  
Synnøve Brenno 53

12098 ✓

160

Do. som nr 12088, vedr. gnr. 52 bnr 2 i do, eier Arne Alstad, Skatval, den 14.11.1973. Arne Alstad. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-

12099 ✓

Do. som nr. 12088, vedr. gnr. 53 bnr 6 i do, eier Arne Bakken. Skatval, den 12.11.1973. Arne Bakken. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-

12100 ✓

Do. som nr 12088, vedr. gnr. 54 bnr 1 i do, eier Johan Alstad. Skatval, den 14.11.1973. Johan Alstad. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-

12101 ✓

Do. som nr. 12088, vedr. gnr. 55 bnr 1 i do, eier Solfrid Fløen og Johan L. Fløen. Skatval, den 16.11.1973. Solfrid Fløen. Johan L. Fløen. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr. 5,-.

12102 ✓

Do. som nr 12088, vedr. gnr. 56 bnr 1 i do, eier John L. Møhre. Skatval den 14.11.1973. John L. Møhre. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-

12103 ✓

Do. som nr. 12088, vedr. gnr. 59 bnr 1 i do, eier Gudmund Røkke. Skatval den 13.11.1973. Gudmund Røkke. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her den 7.12.1973, med kr. 5,-

12104 ✓

Do. som nr. 12088, vedr. gnr. 59 bnr 5 i do, eier. Anders Gjestad. Skatval, den 12.11.1973. Anders Gjestad. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her med kr. 5,-.

12105 ✓

Do. som nr. 12088, vedr. gnr. 59 bnr 6 i do, eier John B. Røkke. Skatval, den 20.11.1973. John B. Røkke. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-

12106 ✓

Do. som nr. 12088, vedr. gnr. 60 bnr 2, eier Nikolai Røkke, og Borghild A. Røkke. Skatval, den 13.11.1973. Nikolai Røkke. Borghild A. Røkke. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her 7.12.1973. med kr. 5,-

12107 ✓

Do. som nr 12088, vedr. gnr. 60 bnr 6 i do, eier Arve Røkke. Skatval, den 20.11.1973. Arve Røkke. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr. 5,-.

12108 ✓

Do. som nr. 12088, vedr. gnr. 61 bnr 1 i do, eier Magne Røkke. Skatval, den 12.11.1973. Magne Røkke. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr. 5,-.

12109 ✓

Do. som nr 12088, vedr. gnr. 61 bnr 2-3, eier Olav K. Røkke. Skatval, den 13.11.1973. Olav K. Røkke. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-

12110 ✓

Do. som nr. 12088, vedr. gnr. 61 bnr 4, eier Ivar Auran og Lars Baard. Skatval, den 18.11.1973. Ivar Auran. Lars Baard. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-.

12111 ✓

Do som nr. 12088, vedr. gnr. 63 bnr 4 i do, eier Lars Møhre. Aud Møhre. Skatval den 12.11.1973. Aud Møhre. Lars Møhre. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-.

12112 ✓

Do som nr 12088, vedr. gnr. 63 bnr 5, eier Ivar Auran og Lars Baard. Skatval den 18.11.1973. Ivar Auran. Lars Baard. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-.

12113 ✓

Do. som nr. 12088, vedr. gnr. 64 bnr 1 i do, eier, Olav A. Fiskvik. Skatval, den 12.11.1973. Olav A. Fiskvik. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr 100,-. Stemplet her med kr 5,- 7.12.73

12114 ✓

Do. som nr 12088, vedr. gnr. 64 bnr 2 i do, eier Ivar Auran og Lars Baard. Skatval, den 18.11.1973. Ivar Auran. Lars Baard. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-.

12115 ✓

Do. som nr 12088, vedr. gnr. 64 bnr 3, eier Ivar Auran og Lars Baard. Skatval, 16.11.1973. Ivar Auran. Lars Baard. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-

161

12116 ✓

Do som nr 12088, vedr. gnr. 64 bnr 9 i do, eier Jorunn Røkke. Trygve Røkke. Skatval, den 12.11.1973. Jorunn Røkke. Trygve Røkke. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-.

12117 ✓

Do som nr 12088, vedr. gnr. 64 bnr 10 i do, eier Ivar Auran og Lars Baard. Skatval, den 16.11.1973. Ivar Auran. Lars Baard. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-.

12118 ✓

Do. som nr 12088, vedr. gnr. 65 bnr 1 i do, eier Ivar Auran og Lars Baard. Skatval, den 16.11.1973. Ivar Auran. Lars Baard. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-.

12119 ✓

Do. som nr 12088, vedr. gnr. 66 bnr 1 i do, eier. Ivar Auran og Lars Baard. Skatval den 16.11.1973. Ivar Auran. Lars Baard. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her 7.12.1973. med kr 5,-.

12120 ✓

Do. som nr. 12088, vedr. gnr. 67 bnr 1 i do, eier Olav M. Fiskvik. Mary Fiskvik. Skatval, den 13.11.1973. Olav M. Fiskvik. Mary Fiskvik. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr 100,-. Stemplet her 7.12.1973. med kr 5,-.

12121 ✓

Do. som nr. 12088, vedr. gnr. 67 bnr 6-7, eier Ivar Auran og Lars Baard. Skatval, den 16.11.1973. Ivar Auran. Lars Baard. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-.

12122 ✓

Do. som nr 12088, vedr. gnr. 67 bnr 8 i do, eier Ivar Auran og Lars Baard. Skatval, den 16.11.1973. Ivar Auran. Lars Baard. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr 5,-

12123 ✓

Do. som nr 12088, vedr. gnr. 67-68 bnr 5 og 25, eier Ivar Auran og Lars Baard. Skatval den 18.11.1973. Ivar Auran. Lars Baard. A/L Skatval vassverk. Egil Wangberg. Verdi kr. 100,-. Stemplet her 7.12.1973 med kr. 5,-.

12125 ✓

Avl. obl. fra Erling Skjelstad ~~xxxxx~~ til Forretningsbanken A/S- DNK. på kr. 80.000,- i Stokstad gnr. 99 bnr 16 i Stjørdal, tgl. 3.5.67, iflg. slik kvittering: Nærværende pantobligasjon kvitteres herved for avlysning. Stjørdal, den 21.12.1973. Forretningsbanken A/S, Stjørdal. H. ~~Heide~~ <sup>Husby</sup> J.A. Engberg

12129 ✓

Tgl. påt. på obl. fra Gunnbjørn Ekren til Lornes Ekren på kr. 20.000,- i Ekren østre gnr. 149 bnr 1 i Stjørdal, tgl. 20.5.69, sålydende: Jeg viker med dette prioritett for min pantobligasjon på kr. 20.000,- i Ekren østre gnr 149 /1 i Stjørdal herred til fordel for ny pantobligasjon til Stjørdal Sparebank på kr. 10.000,-. Hell, 1. oktober 1973. Lorents Ekren. Ruth Ekren.

12130 ✓

Tgl. rettsbok av 25.6.1973 i sak nr 32/1972 B. Saksøker Frosta Vassverk A/L. Saksøkt Arne Hovdal m.fl. Saken gjelder ekspropriasjon vedr. bygging av vannverk, vedr. gnr. 11 bnr 1 m.fl. i Frosta. Stemplet her 24.12.1973 med kr 1060,-.

12132 ✓

Avl. obl. fra Hans Kr. Aalberg til Spareskillingsbanken, Leksvik, på kr. 40.000,- i Aalberg gnr. 70 bnr 2 i Leksvik, tgl. 23.1.71, iflg. slik kvittering: Kvitteres til avlysning. Trondheim, den 21. desember 1973. p.p. Spareskillingsbanken. Pål Lund. G. Haaseth.

12134 ✓

Do. fra Gudrun Melvold til do. på kr. 15.000,- i Løngeløtt gnr 84 bnr 6 i Leksvik, tgl. 18.2.1970, iflg. slik kvittering: Kvitteres til avlysning. Trondheim, den 19. desember 1973. p.p. Spareskillingsbanken. Pål Lund. G. Haaseth.

12135 ✓

Tgl. påt. på obl. fra Nils G. Løndsem til Bustadbanken på kr. 8.000,- i Løndsem østre gnr 39 bnr 4 i Leksvik, tgl. 19.6.59, sålydende: Pant frakalles i parsellen Lyngheim ~~gnr~~ østre gnr 39 bnr 15 av skm. 0.05. Bankens gjenværende pant blir Løndsem østre gnr 39 bnr 4 av skm. 3.13. Statens Lendbruksbank, avdelingen i Trondheim, den 21.12.1973. Even Nordlekken. Marie S. og.



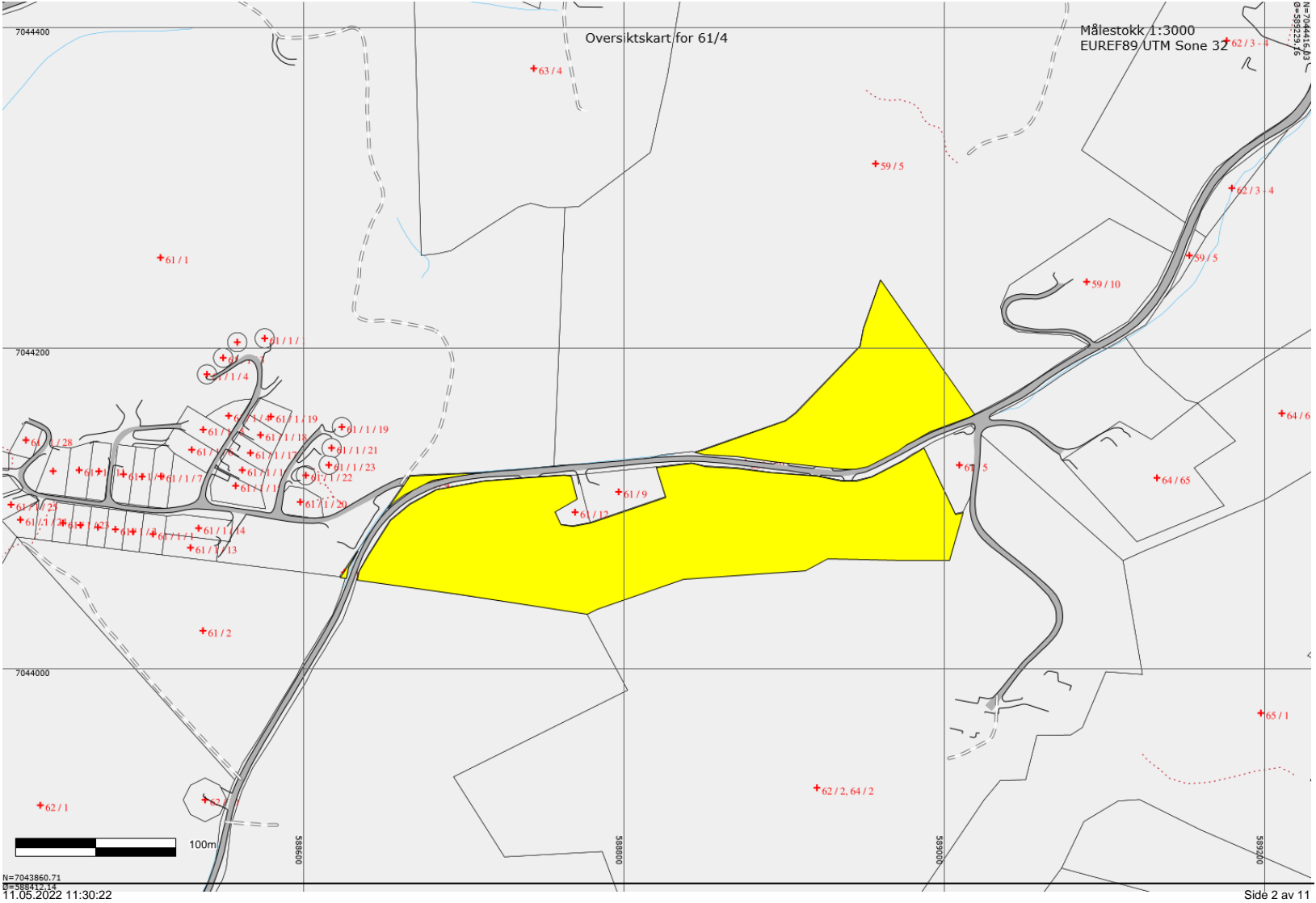
Stjørdal kommune

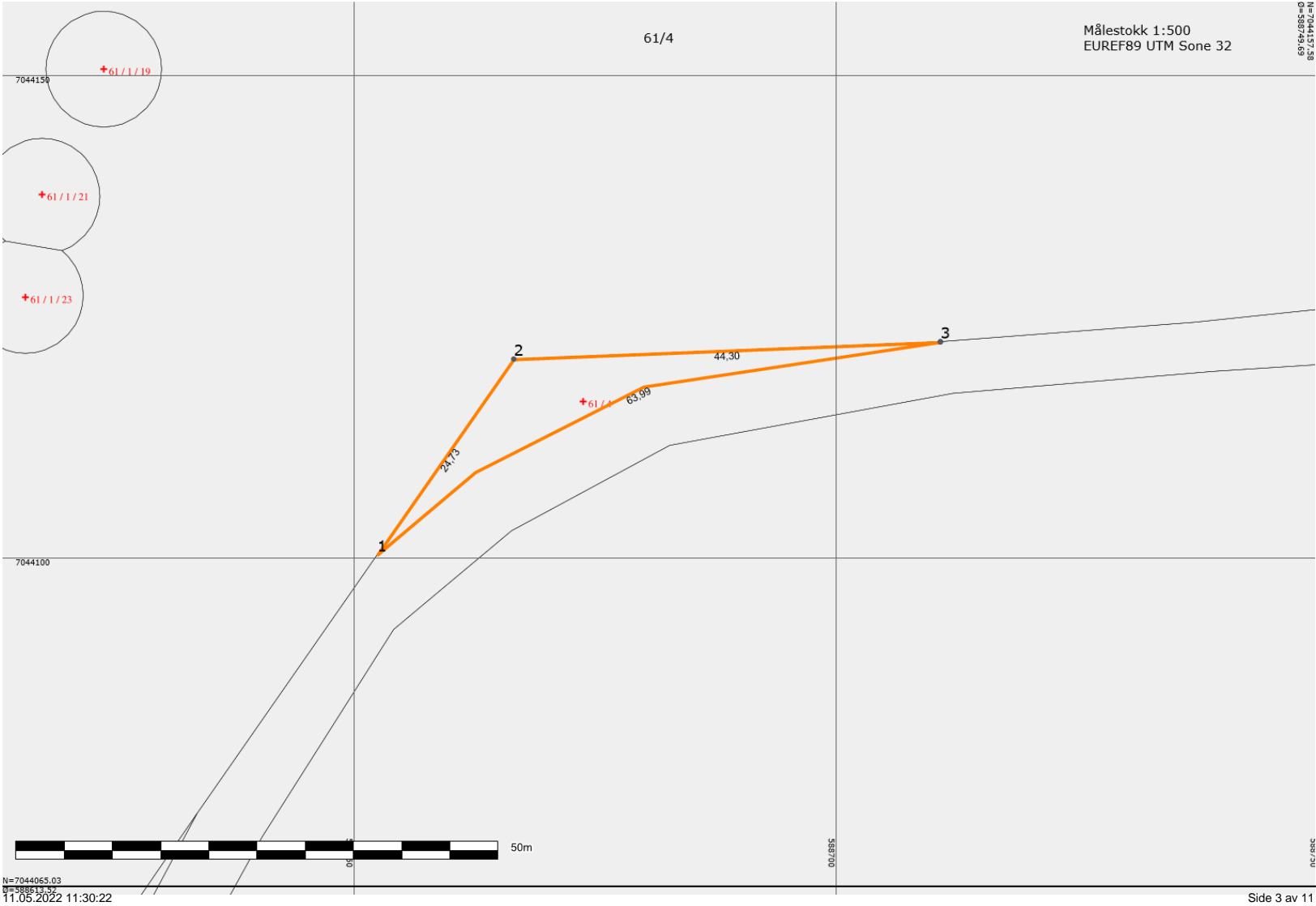
Matrikkelkart

MATRIKKELENHET				
Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr
5035 - Stjørdal kommune	61	4	0	0

Orientering om matrikkelkart

Matrikkelen ble etablert ved overføring av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Matrikkelkartet angir en nøyaktighet på grensepunktene som standardavvik i cm. I tilknytning til arealberegning blir det angitt dersom arealet begrenses av ulike typer hjelpelinjer. Fargene på grensene i kartet forteller hvilken nøyaktighet det er på de registrerte grensene. Grønne grenser er mest nøyaktige, og derfra blir de gradvis mer unøyaktige mot rød, som er skissenøyaktighet.



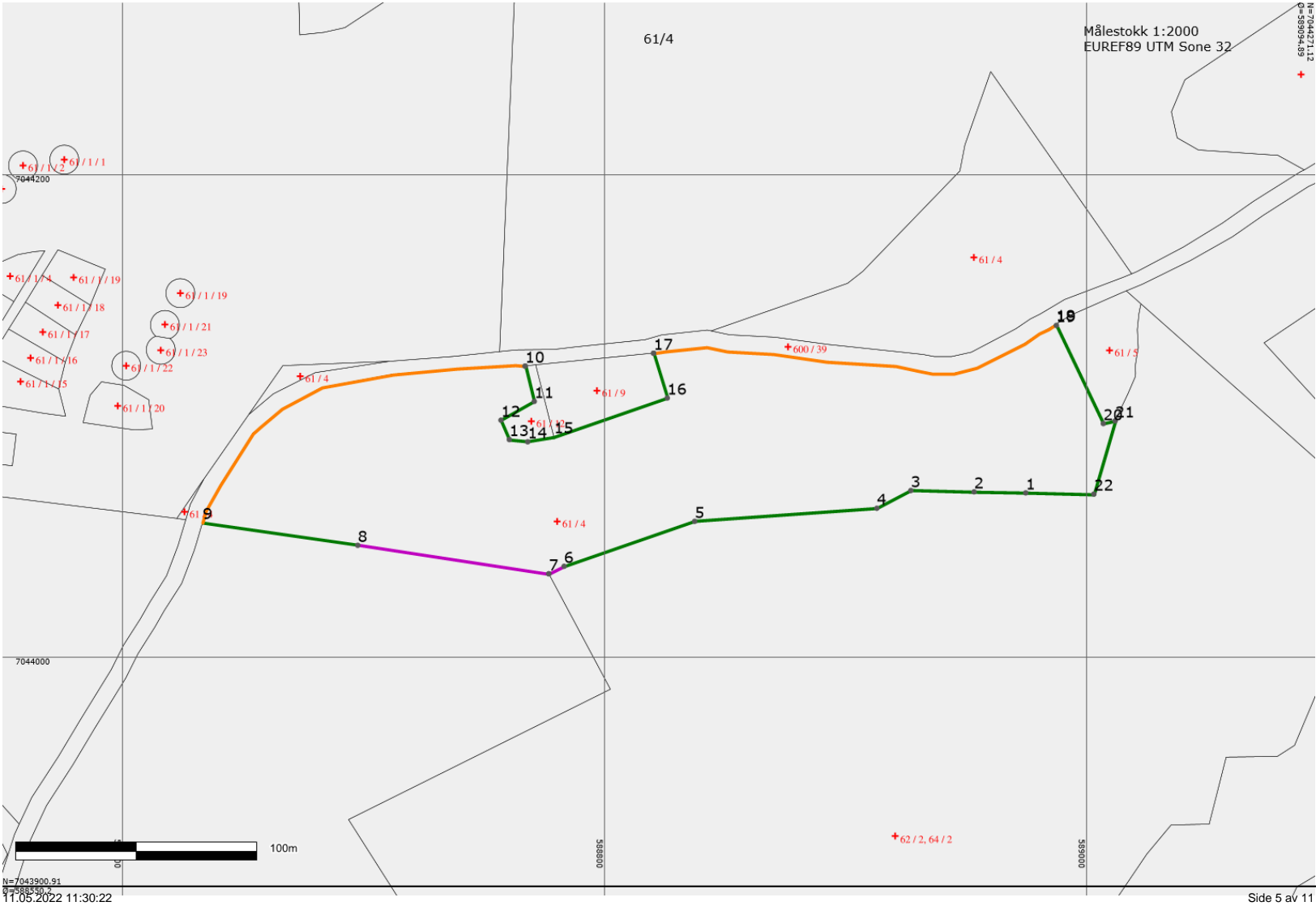


Areal og koordinater

Areal: 203,10  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7044116,14 Øst: 588673,76

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/					
Løpenr	Nord	Øst	Lengde	Hjelpelinjetype	Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7044100,27	588652,40	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	20 Stereoinstrument	500	
			24,73	Ikke hjelpelinje		500	
2	7044120,55	588666,55	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			44,30	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	500	
3	7044122,34	588710,81	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpепunkt	20 Stereoinstrument	500	
			63,99	Vegkant		500	



Areal og koordinater

Areal: 22440,70 Arealmerknad: Hjelpelinje vegkant  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7044055,94 Øst: 588780,38

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/		Målemetode		Nøyaktighet	
Løpenr	Nord	Øst	Lengde Hjelpelinjetype				Radius
1	7044067,86	588974,75	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
			21,42	Ikke hjelpelinje		5	
2	7044068,29	588953,33	Jordfast stein	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	5	
			26,25	Ikke hjelpelinje		5	
3	7044068,83	588927,09	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
			15,91	Ikke hjelpelinje		4	
4	7044061,47	588912,98	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
			75,77	Ikke hjelpelinje		4	
5	7044056,07	588837,40	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
			57,30	Ikke hjelpelinje		4	
6	7044037,42	588783,22	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
			7,06	Ikke hjelpelinje		200	
7	7044034,31	588776,88	Ikke spesifisert	Ukjent	55 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart:	200	
			80,15	Ikke hjelpelinje	Papirkopi	200	
8	7044046,12	588697,60	Jord	Grensepåle	69 Beregnet	21	
			65,05	Ikke hjelpelinje		21	
9	7044055,62	588633,25	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	21	
			162,10	Vegkant		500	
10	7044120,43	588767,06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			15,13	Ikke hjelpelinje		10	
11	7044105,78	588770,84	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			15,86	Ikke hjelpelinje		10	
12	7044098,00	588757,02	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			8,76	Ikke hjelpelinje		10	
13	7044089,96	588760,49	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			7,68	Ikke hjelpelinje		10	
14	7044089,03	588768,11	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	

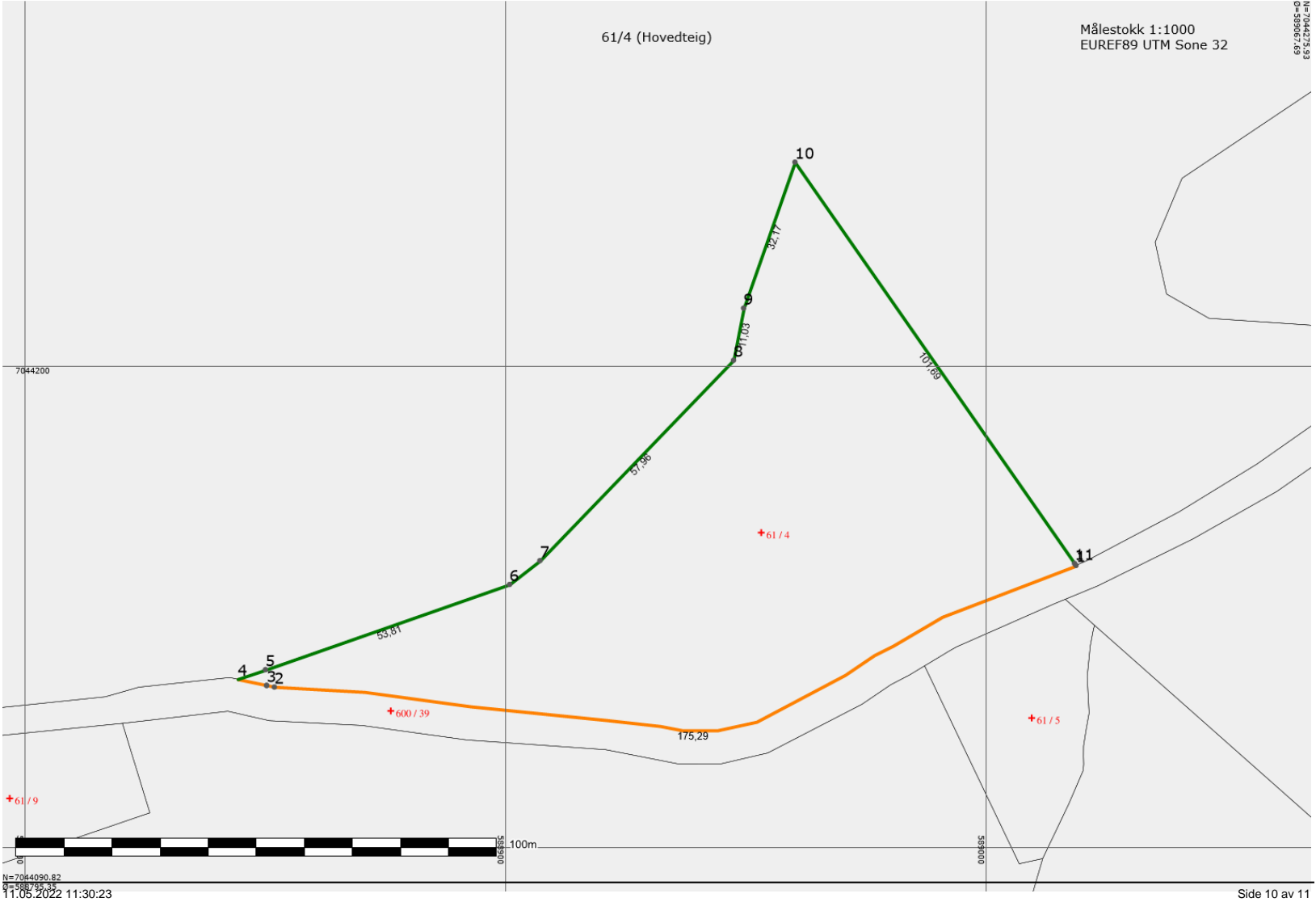


Areal og koordinater

Areal: 25,20  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7044059,93 Øst: 588625,73

Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje		Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/					
Løpenr	Nord	Øst	Lengde Hjelpelinjetype		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7044057,20	588622,56	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	10	
			19,72	Ikke hjelpelinje		500	
2	7044073,46	588633,72	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	500	
			18,47	Vegkant		500	
3	7044056,66	588626,26	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	21	
			3,74	Ikke hjelpelinje		21	



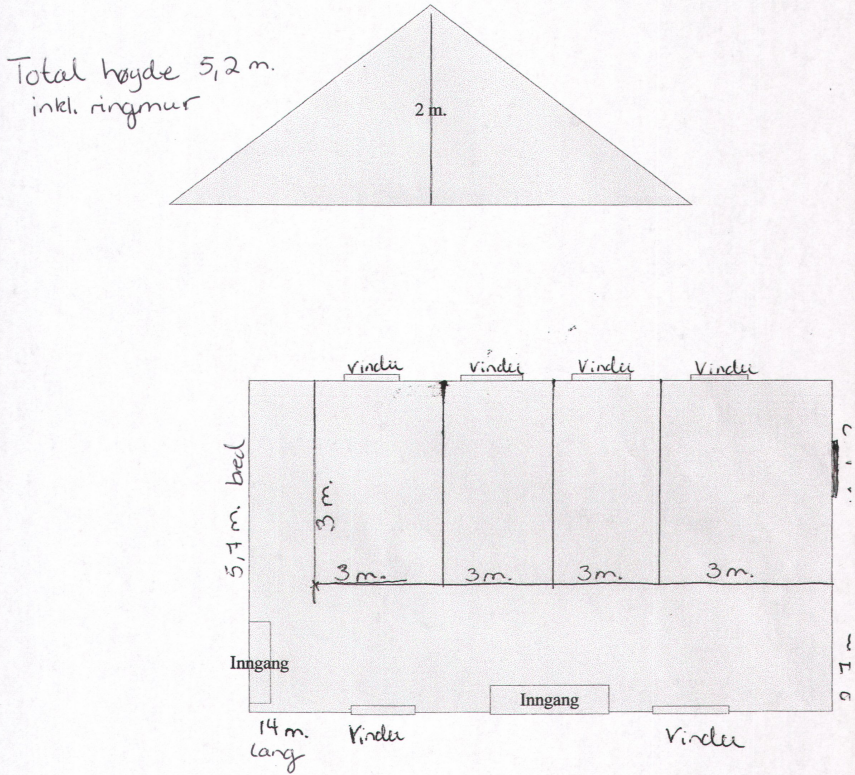
Areal og koordinater

Areal: 7564,40  
Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 7044165,39 Øst: 588953,26

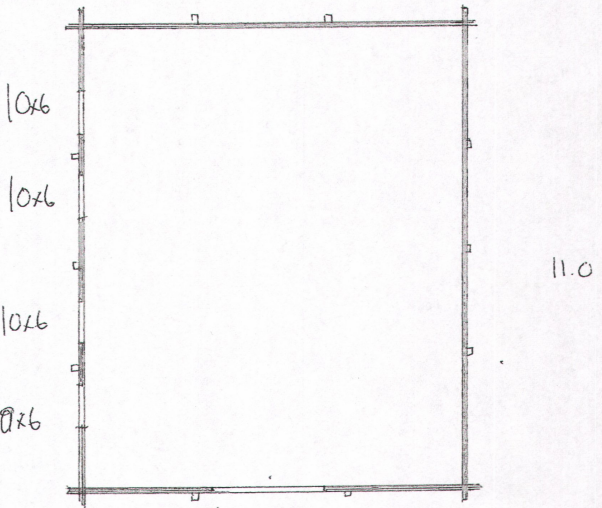
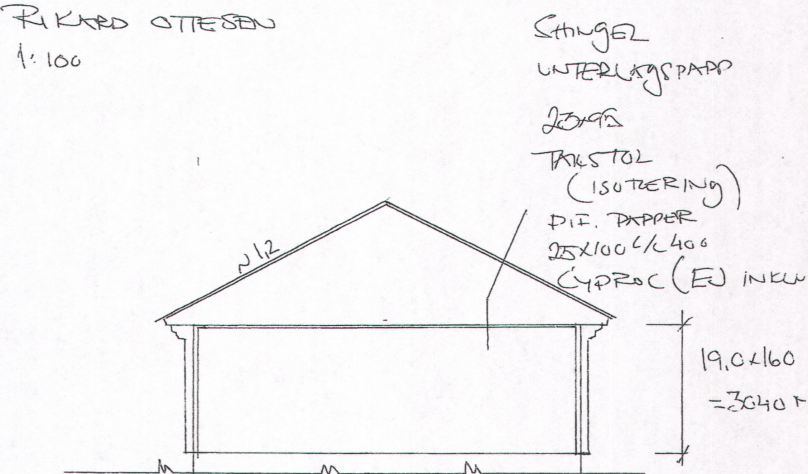
Ytre avgrensning

Grensepunkt/Grenselinje			Merke nedsatt i/ Grensepunkttype/				
Løpenr	Nord	Øst	Lengde Hjelpelinjetype		Målemetode	Nøyaktighet	Radius
1	7044158,62	589018,74	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	500	
				Vegkant		500	
2	7044133,34	588851,93	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	500	
				Vegkant		500	
3	7044133,67	588850,32	Ikke spesifisert	Geometrisk hjelpepunkt	20 Stereoinstrument	500	
				Vegkant		500	
4	7044134,95	588844,31	Ikke spesifisert	Umerket	69 Beregnet	10	
				Ikke hjelpelinje		10	
5	7044136,95	588850,06	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
				Ikke hjelpelinje		4	
6	7044154,66	588900,87	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
				Ikke hjelpelinje		4	
7	7044159,61	588907,18	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
				Ikke hjelpelinje		4	
8	7044201,26	588947,48	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
				Ikke hjelpelinje		3	
9	7044212,09	588949,57	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	3	
				Ikke hjelpelinje		4	
10	7044242,43	588960,26	Jordfast stein	Kors	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
				Ikke hjelpelinje		4	
11	7044159,03	589018,44	Jord	Offentlig godkjent grensemerke	96 GPS kinematisk (Real time kinematic)	4	
				Ikke hjelpelinje		500	

Mål Stall: 5,7 m x 14 m med takstoler . Vegg 3 m. høy fra ringmur og opp til hvor takstolene begynner. Gavel bør ha ståhøyde på 2 m. Takstoler må tåle vekt av noen tonn med høy.

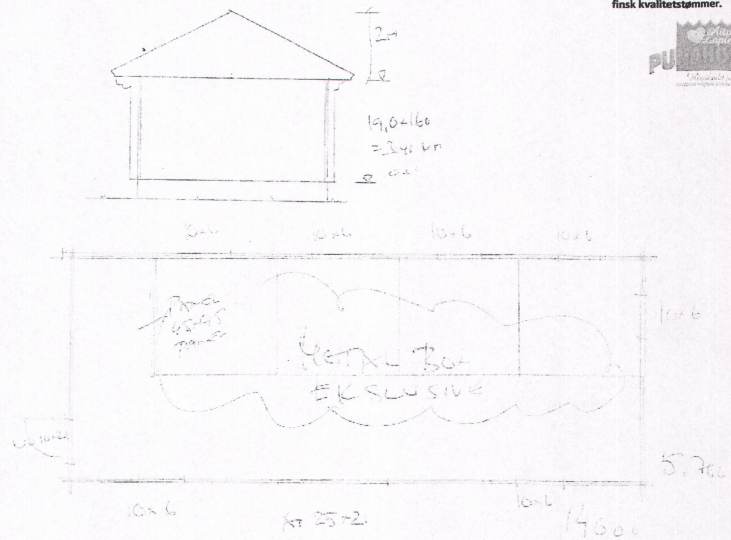


Alle Boksene skal være 3x3m men disse bygger vi sele  
Blir best med et vindue ekstra på kortsiden men dette  
kommer an på pris.



24.5.2012  
PELLONUP  
KARTS RESKIM  
25x2  
9.0

Richard Ottesen - Stall



Byggesett 2. sortering tømmer kr 410 000

Prisen er med 88 x 170 mm finsk malmet lamelltømmer.  
Shingel på taker er inkludert. Stallen er beregnet stå på såle med ringmur  
Materialer som er med er i henhold til vedlagte materialliste.  
Inkl. i prisen er også oppsett av stall, leie av kran, stillas og overnatting for arbeiderne.  
Arbeiderne monterer alt som blir levert fra fabrikk.

Frakt  
Frakt er inkludert

MVA  
Alle priser er inkl. mva

Vi har stabile priser, men vi kan ikke garantere prisene mer enn 30 dager. Det vi derimot kan garantere er et miljøvennlig hus med godt inneklima

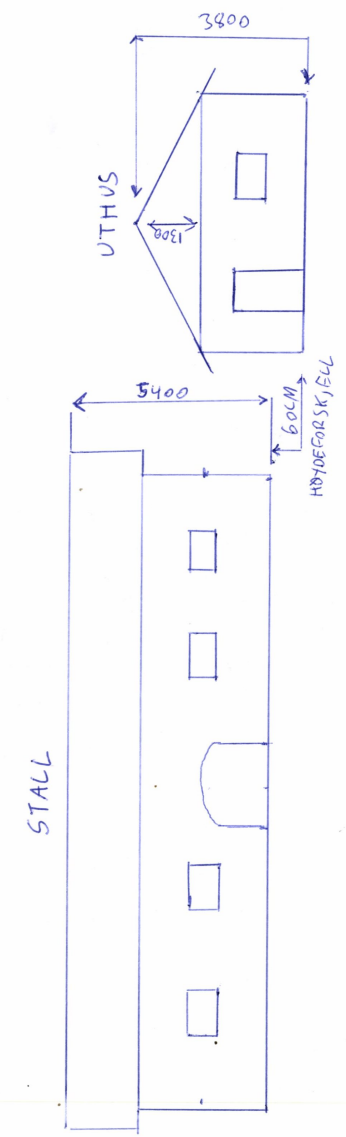
TIL-HUSET.no  
post@til-huset.no  
tlf: 41 37 29 01

Forhandler av hus og fritidshus i lamelltømmer fra Punahonka – finsk kvalitetstømmer.

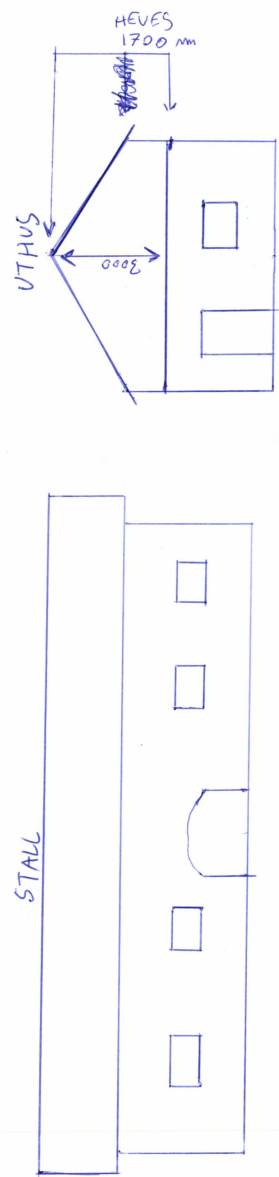


TIL-HUSET.no  
post@til-huset.no  
tlf: 41 37 29 01  
www.til-huset.no

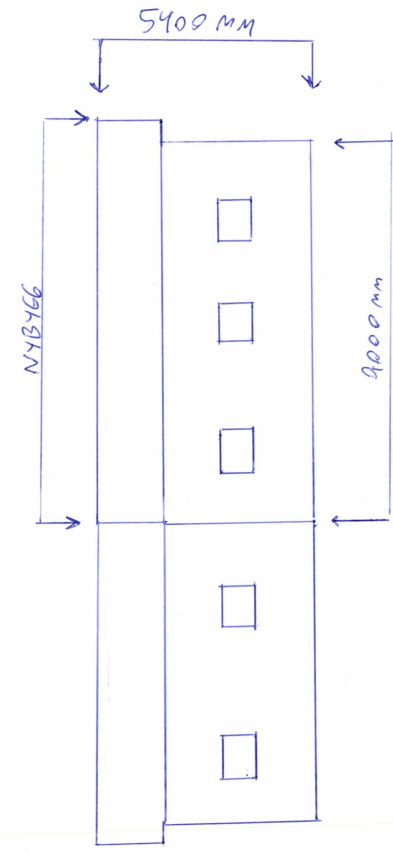
DAGENS SITUASJON



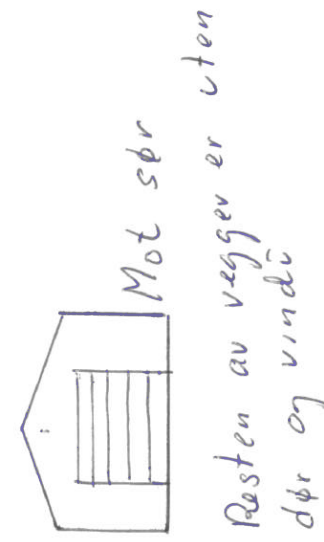
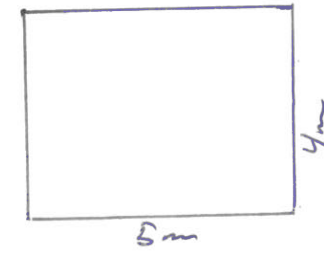
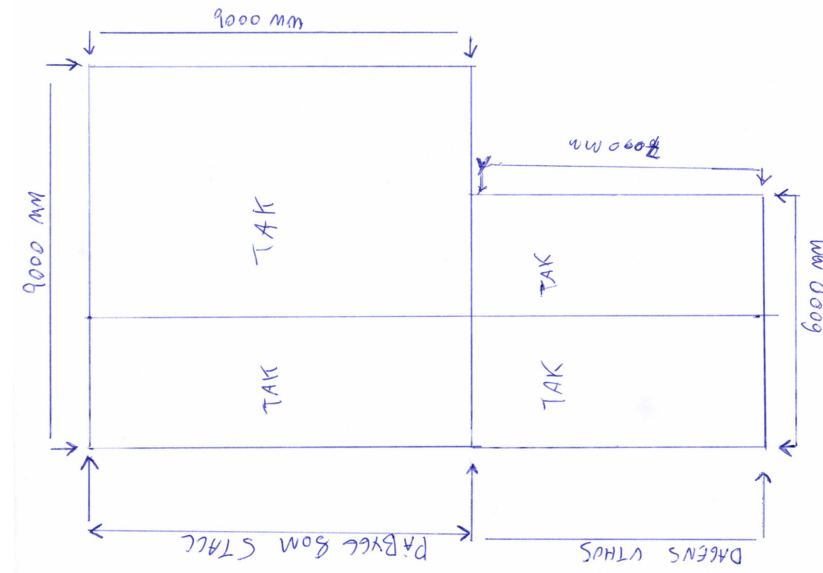
PLANLAGT KONSTRUKSJON UTHUS

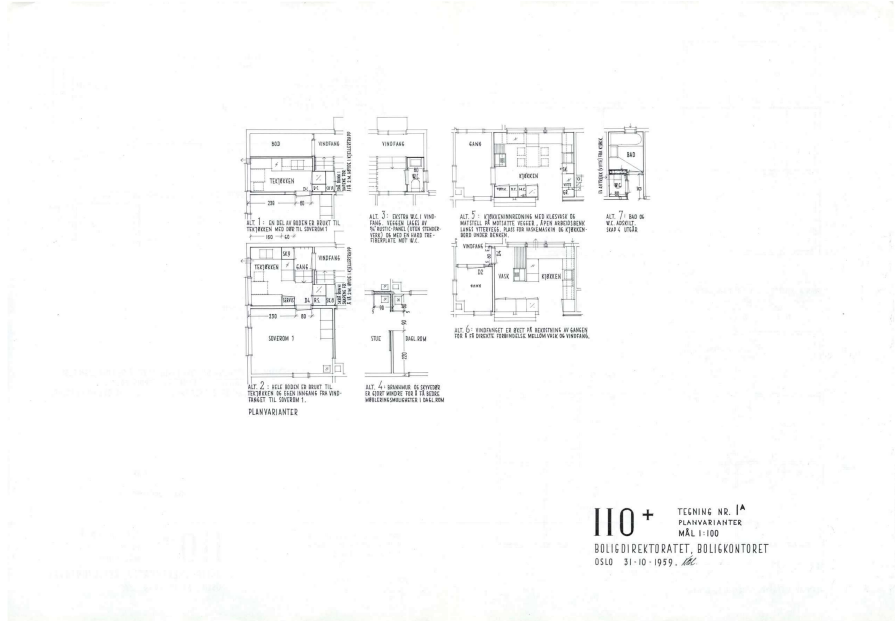
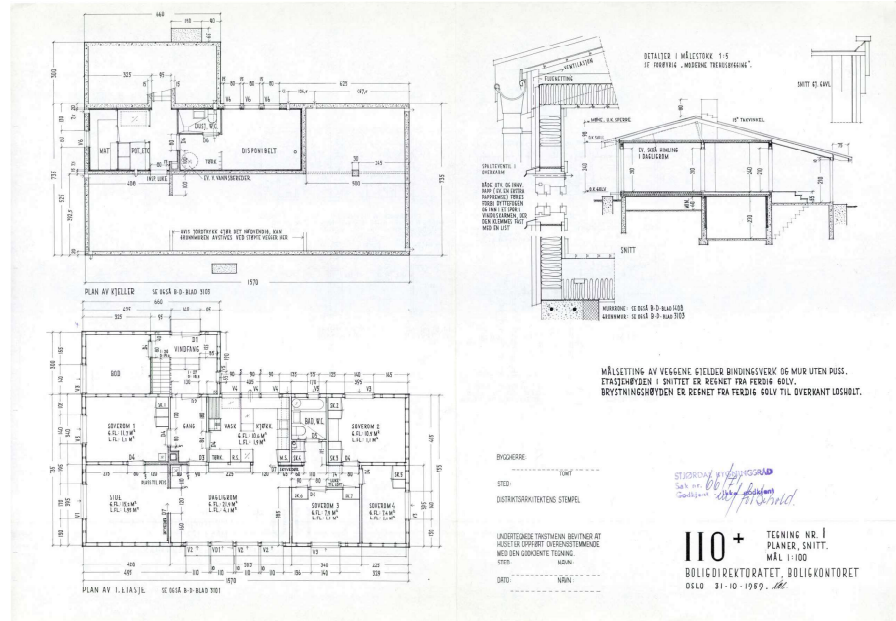
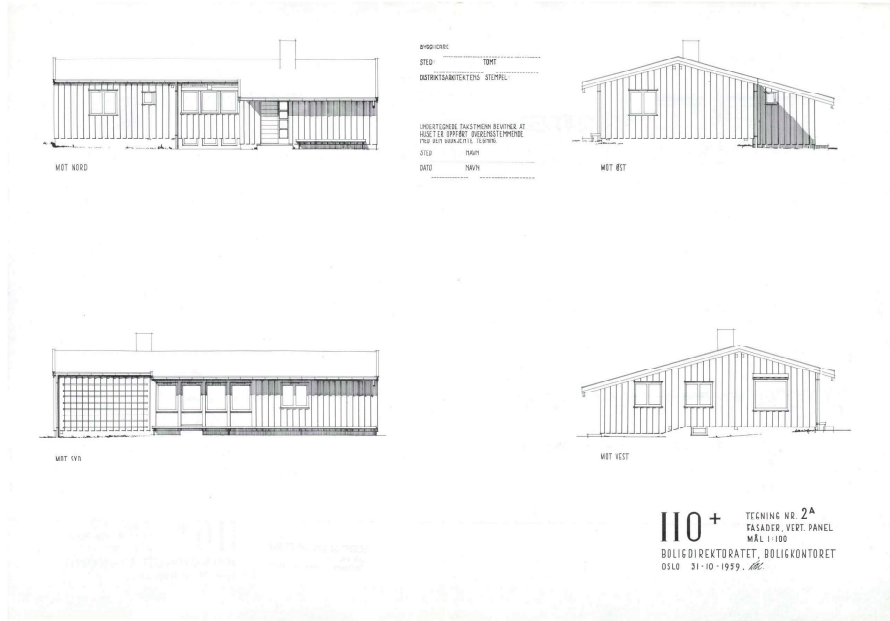
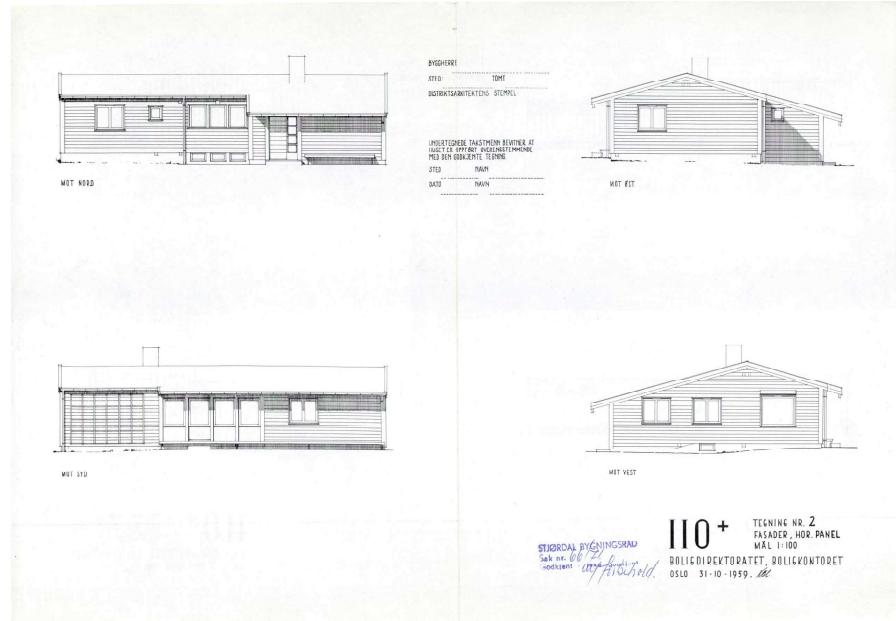


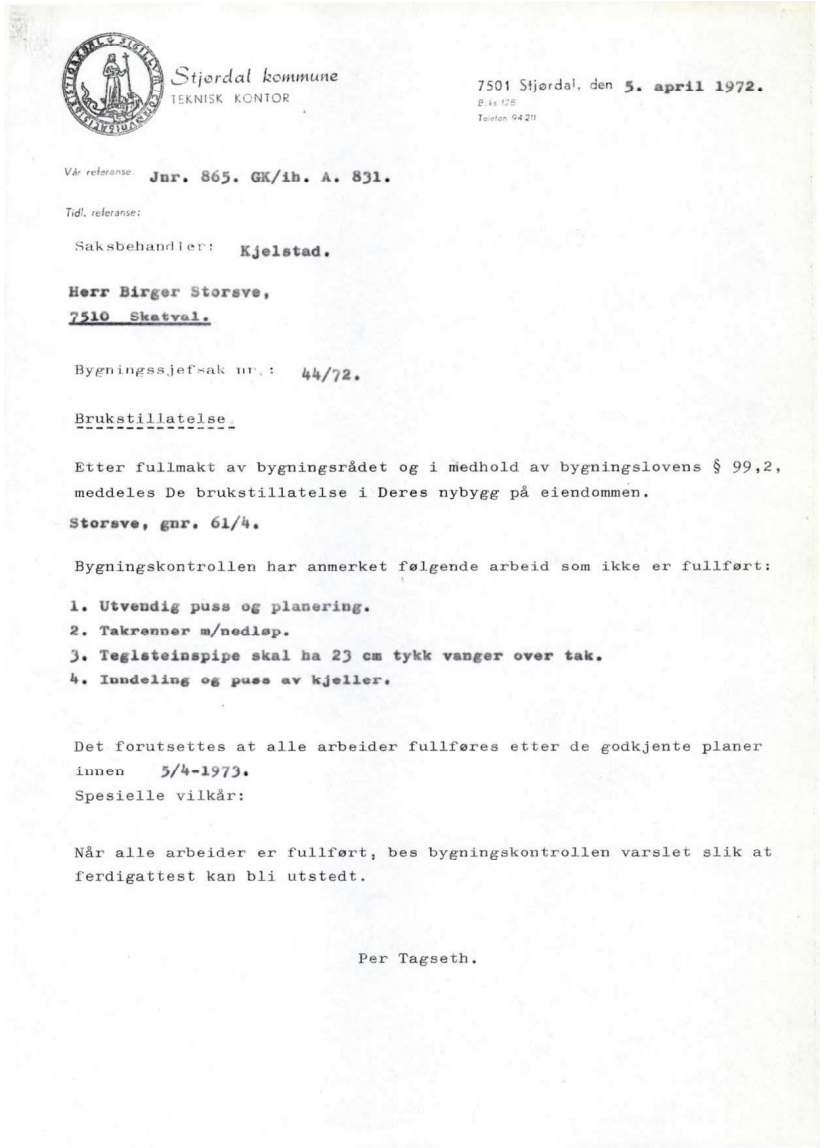
HEVET TAK UTHUS OG NYTT PÅBYGG SETT FRASIDEN



SETT ØVENFRA









Stjørdal

kommune

Enhet arealforvaltning

Annikken Trønsdal Ottesen

Rikard Trønsdal Ottesen

Storsvedalen 54

Storsvedalen 54

7510

7510

SKATVAL

SKATVAL

Deres ref:

Vår ref:

Saksbehandler:

Dato:

-

2020/5405-2

Ivar Skjelstad

02.09.2020

Bes oppgitt ved henvendelse

61/4 - Storsvedalen 54 - tilbygg stall til eksisterende bebyggelse - mangler ved søknad

Enhet arealforvaltning mottok den 18.08.2020 søknad om å oppføre stall som tilbygg til bestående uthus på eiendommen Storsvedalen 54, gnr/bnr 61/4.

Det er ikke vist til søknadsordning i plan- og bygningsloven og byggesaksforskriften for tiltaket, men driftsbygninger i landbruket omfattes av plan- og bygningsloven § 20-4 bokstav b, jf. byggesaksforskriften § 3-2 bokstav b.

Det er ikke vedlagt noe situasjonskart i søknaden som tydelig viser tilbygget og hvilket bygg som skal utvides, men det ene fasadeopprisset påført betegnelsen stall og uthus på to bygninger, indikerer at bygningsutvidelsen gjelder bygget midt i gårdstunet.

Det er beskrevet at bygningsutvidelsen skal skje mot nordsiden av bygget, og berører derfor ikke offentlig veg på sørsiden av gårdstunet.

Kravet til minste avstand til eiendomsgrense er 4 meter iht. plan- og bygningsloven § 29-4 annet ledd. Uten situasjonskart med eksakt inntegning av tilbygget er det uklart om denne avstandsbestemmelsen er oppfylt. Dersom avstanden til eiendomsgrense blir mindre enn 4 meter, kreves det signert erklæring om godkjent byggeavstand fra grunneierne av naboeiendommen gnr/bnr 59/5.

Det skal også være nabovarsel iht. plan- og bygningsloven § 21-3 for tiltaket. Her anses eiendommen gnr/bnr 59/5 som eneste berørte eiendom som behøver nabovarsel, og dette kan ordnes sammen med innhenting av underskrift på avstandserklæringen. Blankett 5155 og 5156 på nettsiden til Direktoratet for byggkvalitet kan benyttes for å innhente formelt nabovarsel.

<https://dibk.no/saksbehandling/byggsok/Byggesaksblanketter/>

Videre saksbehandling avventes supplering av byggesøknaden iht. det ovenstående.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Ivar Skjelstad/sign

avd.ing.

74 83 39 03

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

Postadresse:

Stjørdal kommune

Postboks 133

7501 Stjørdal

Besøksadresse:

Enhet arealforvaltning

Kjøpmannsgt 9

7500 Stjørdal

Telefon:

74 83 35 00

postmottak@stjordan.kommune.no

www.stjordan.kommune.no

Bankgiro:

1503.28.98367 (m/KID)

1503.28.98448 (u/KID)

Organisasjonsnr:

NO 939 958 851 MVA

Saksnr 2020/5405-2

Vedlegg:  
erklæring byggeavstand til nabogrense

Side 2

108

109



STJØRDAL KOMMUNE

Arealavdelingen

Besøksadresse  
Kjøpmannsgt 9  
7500 Stjørdal  
  
Postboks 133  
7501 Stjørdal  
  
Tlf 74 83 35 00  
  
Bank giro:  
4435 06 00903  
8674 48 00007  
  
NO 939 958 851 MVA

Rikard Ottesen  
Storsvea  
7510 SKATVAL

Deres ref: Vår ref: Saksbehandler: Dato:  
2012/3623-4 2012/3623-4 Anniken Hastadklev 26.06.2012  
Bes oppgitt ved henvendelse.

61/4, Storsvea, 7510 Skatval - nybygg stall - godkjent tiltak

Saken er behandlet som vedtaksnr. 555/12 etter delegert myndighet. Saken refereres for komite plan.

Byggesakskontoret mottok den 19. juni 2012 søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett i hht. plan- og bygningsloven § 20-2 bokstav b om oppføring av nybygg stall på eiendommen gnr 61 bnr 4, Storsvea, 7510 Skatval.

Bebyggd areal: 80 m²  
Bruksareal BRA: 106 m²

Enhet kommunalteknikk har gitt tillatelse til å oppføre stall i en avstand på 10 meter fra skulder ved kommunevei 02, Storsveedalen, jf brev datert 20. juni 2012. Eier av naboeiendom, gnr/bnr 62/3 og 4 og gnr/bnr 59/5 har gitt tillatelse til oppføring av stall nærmere nabogrense enn 4 meter. Det er ikke opplyst om minst avstand, men det forutsettes at eier er kjent med planlagt avstand fra nabogrense gjennom fremlagte tegninger og situasjonsplan.

Tiltaket er gjennomgått og kontrollert i henhold til gjeldende lover og forskrifter for det aktuelle området. Merknadsfristen for nabovarsel utløper 2. juli 2012. Tillatelse gis derfor under forutsetning av at det ikke mottas merknader fra naboer innen merknadsfristen.

**Vedtak:**  
Tiltaket er funnet i orden, og bygging kan igangsettes når merknadsfrist for nabovarsel er utgått og det ikke mottas merknader fra naboer, jfr. plan- og bygningsloven § 20-2.

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet er lovlig, og det forutsettes at arbeidet utføres fagmessig og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

**Når byggearbeidet er ferdig, skal det innsendes anmodning om ferdigattest, jfr. plan- og bygningsloven § 21-10.**

Kommunen har rett til å føre tilsyn med arbeidet.

, saksnr. 2012/3623-4

Saksbehandlings- og tilsynsgebyr forutsettes innbetalt.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Geir Aspenes  
Enhetsleder/sign

Anniken Hastadklev  
Fagansvarlig byggesak  
74 83 39 09

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

Kopi til:  
OTTO HARALD INDERGAARD, 7510 SKATVAL  
STIAN LUND INDERGAARD, 7510 SKATVAL  
Enhet kommunalteknikk v/ Bjørnar Fossen  
Etatsadministrasjon v/ Beate Berg



STJØRDAL KOMMUNE

Arealavdelingen

Besøksadresse  
Kjøpmannsgt 9  
7500 Stjørdal  
  
Postboks 133  
7501 Stjørdal  
  
Tlf 74 83 35 00  
  
Bank giro:  
4435 06 00903  
8674 48 00007  
  
NO 939 958 851 MVA

Finn Larsen  
Storsvedalen  
7510 Skatval

Deres ref: Vår ref: Saksbehandler: Dato:  
2008/4845-2 2008/4845-2 Asbjørn Eriksen 30.07.2008  
Bes oppgitt ved henvendelse.

61/4 - Storsvedalen - Nybygg garasje

Saken er behandlet som vedtaksnr. 631/08 etter delegert myndighet. Saken refereres for komité plan.

Byggesakskontoret mottok den 28.07.2008 melding om oppføring av ny garasje på eiendommen gnr 61 bnr 4.

Bebyggd areal: 24 m²  
Bruksareal BRA: 22 m²

Meldingen er gjennomgått og kontrollert i henhold til gjeldende lover og forskrifter for det aktuelle området. Tiltaket godkjennes uten at nabovarsling er gitt. Tiltaket vurderes ikke å berøre naboeiendommer.

Meldingen er funnet i orden, og bygging kan igangsettes.

Tiltakshaver er ansvarlig for at arbeidet er lovlig, og det forutsettes at arbeidet utføres fagmessig og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Kommunen har rett til å føre tilsyn med arbeidet.

Saksbehandlings- og tilsynsgebyr forutsettes innbetalt.

Med hilsen enhet arealforvaltning

Geir Aspenes  
Enhetsleder

Asbjørn Eriksen  
Avdelingsingeniør  
74 83 39 09



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhendning av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prisme-lamper 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/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

## Forbrukerinformasjon:

### Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og Eiendom Norge.

## Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av bused bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

### Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

## Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørg for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fyll ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgsoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

## Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en bused bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

## Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningssakkyndige vurderer	boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen	ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.
---	---	--

## Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningssakkyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

## Vite mer? Les her!

Huseierne.no/boligsalg  
Norsktakst.no  
NEF.no  
Forbrukerrådet.no  
Eiendom Norge.no

Forbrukerinformasjon om trygg bolighandel versjon 1, november 2021

[illegible]

# Forbrukerinformasjon OM BUDGIVNING

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



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Den Norske Advokatforening, ved Eiendoms-  
meglingsgruppen, Eiendomsmeidleretakenes Forening og Norges Eiendomsmeidlerforbund, på grunnlag av  
blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. For formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonerte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekræfte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mot-tatt.
  7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en bud-runde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
  8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten opprullet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.
- VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:**
1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiend-  
dom.
  2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet inn-  
holdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap  
om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da  
bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med  
mindre budet for denne tid avslås av selger eller budgi-  
ver får melding om at eiendommen er solgt til en annen  
(man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig  
dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
  3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og  
er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
  4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen  
akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
  5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte  
«motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som med-  
fører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen  
dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

# BUDSKJEMA

Oppdragsnr: 67220091  
Adresse: Storsveddlen 54, 7510 Skatval  
Betegnelse: GNR 61, BNR 4 i Stjørdal kommune

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

☐ Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

## BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

☐ Uten forbehold ☐ Annet

## FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: ☐ Kontanter ☐ Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Lokalmegleren & Partners, Trondheim Tlf: 480 20 999

Salgsoppgaven er opprettet 15.03.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsomsetning av 29.06.2004

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.





LOKALMEGLERENPARTNERS.NO