

Vergåsen 2

Innhold

5

Velkommen til Vergåsen 2

6

Nøkkelinformasjon

72

Eiendommen

81

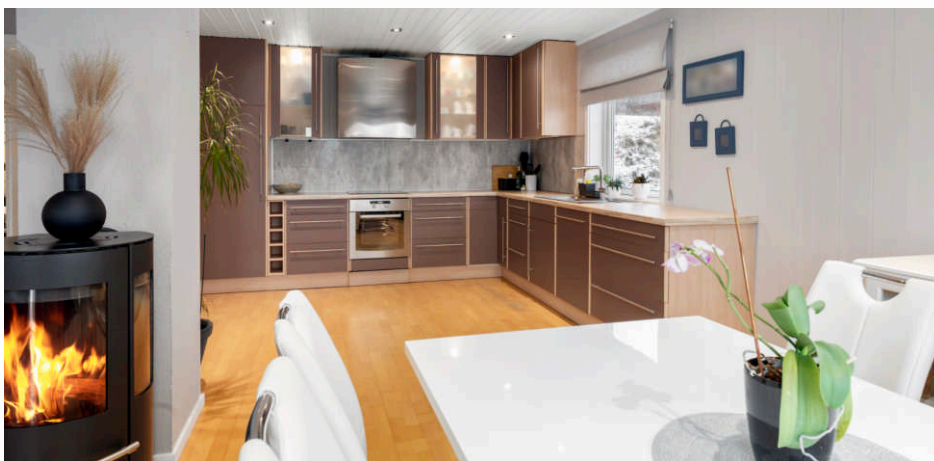
Tekniske dokumenter



Stue

Velkommen til

Vergåsen 2



Spisestue i enkel tilknytning til kjøkkenet.

Vergåsen 2

Prisantydning	3 490 000
Fellesgjeld	0
Omkostninger	88 422
Totalpris	3 578 422

Bruksareal	140 m ²
BRA-i	121 m ²
BRA-e	19 m ²
BRA-b	0
TBA	75 m ²
Soverom	4
Boligtype	Enebolig
Eieform	Eier
Tomteareal	341 m ²
Byggeår	1992





Kontakt vår megler

Nylander &Partners, Stjørdal



Tommy Reinås Kirknes

Eiendomsmegler

47361430

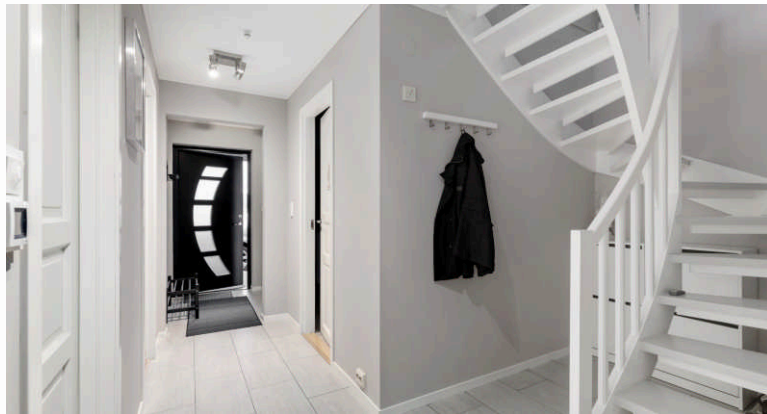
trk@nylanderpartners.no

**& NYLANDER
PARTNERS**

Ole Rises gate 12, 7500 Stjørdal



Inngangsparti



Romslig entre med mulighet for mye skaplass og oppbevaring.















Kjøkkenet har rikelig med benkeplate, og har integrerte hvitevarer.



Kjøkken & Spisestue



Spisestue i enkel tilknytning til kjøkkenet.















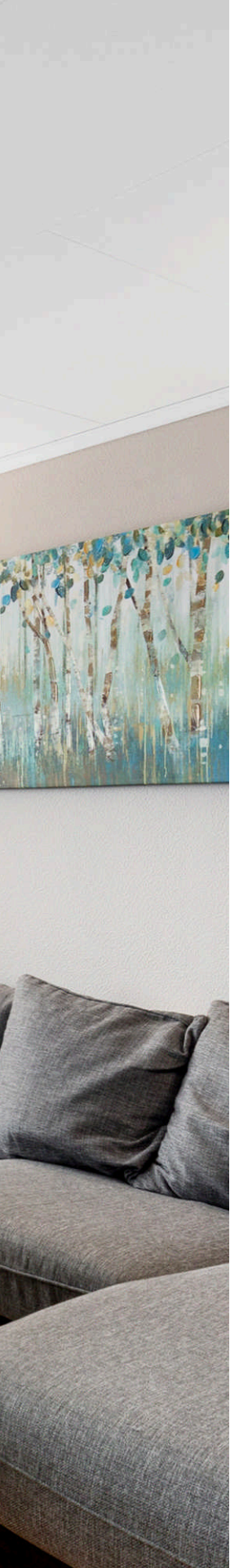








Velkommen til Vergåsen 2



Stue



Parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Boligen er oppvarmet med varmepumpe og vedfyring.











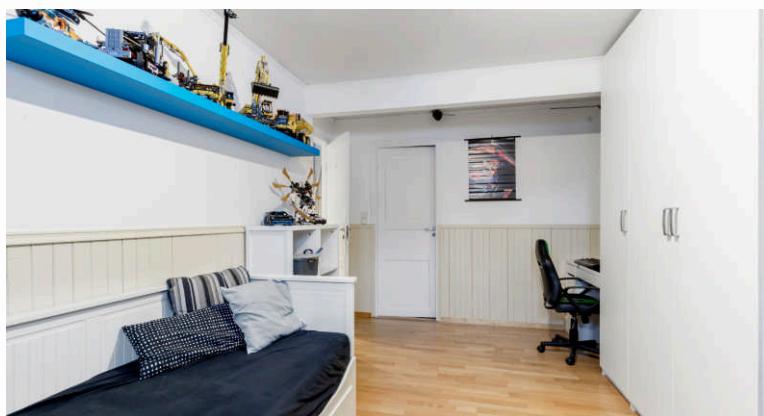




Boligen har totalt 4 soverom.



Soverom



Soverom på 13,5kvm.











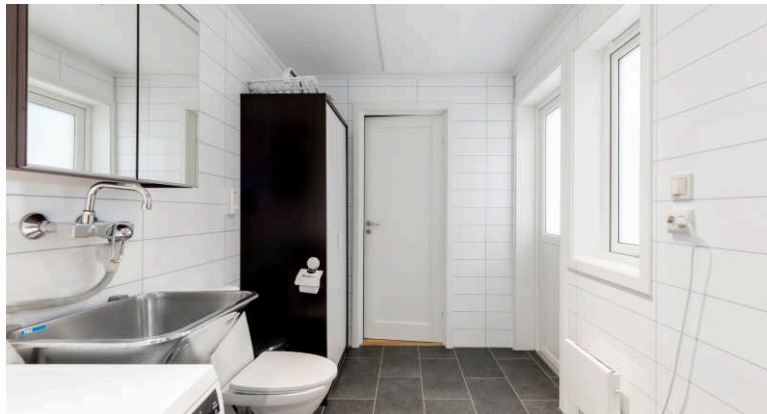




Bad på 6,5kvm.



Baderom & Vaskerom



Vaskerom med flis på gulv og våtromsplater på vegg. Vaskerommet er utstyrt med wc, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

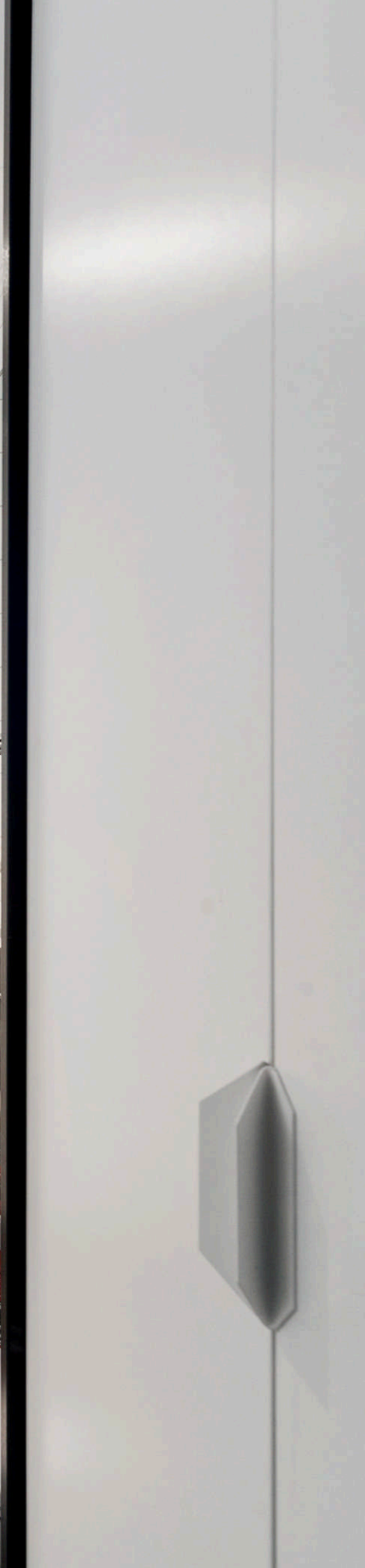


















Godt opparbeidet uteområde, med lite innsyn.



Uteområdet



Flott utsikt fra terrassen.

































Eiendommen

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 140,0 m²

- BRA-i: 121,0 m²
- BRA-e: 19,0 m²
- BRA-b: 0,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 75,0 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. omrokeres 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.

Beskrivelse

Velkommen til Vergåsen 2! Enebolig med garasje på Hell.

- 1. etasje rommer stue, kjøkken, soverom, vaskerom og bod.
- Sokkel består av 3 soverom, gang, bad, 2 boder og garasje.

Ta kontakt med megler for visning!

Innhold

ENEBOLIG:

1. etasje: Stue, kjøkken, soverom, vaskerom, bod.
Sokkel: 3 soverom, gang, bad, 2 boder, garasje.

Bruksareal (BRA) 1. etasje: 65m².

Bruksareal (BRA) Sokkel: 75m².

Bruksareal (BRA) totalt: 140m².

Standard

ENEBOLIG

1. ETASJE

STUE: Parkett på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Takess i himling. Vedovn og varmepumpe. Trapp og utgang til terrasse.

KJØKKEN: Parkett på gulv og laminatplater på vegg over benk på vegger. Panel og downlights i himling. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over

stekesonen. Det er integrert platetopp, stekovn, oppvaskmaskin og kjøleskap.

SOVEROM: Parkett på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Skyvedørsgarderobe.

VASKEROM: Flis på gulv og våtromsplater på vegger. Takess og downlights i himling. Panelovn. Utstyrt med wc, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

BOD: Tregulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling.

SOKKEL

SOVEROM 1: Laminat på gulv, og tapet og malt overflate på vegger. Takess i himling.

SOVEROM 2: Laminat på gulv og malt overflate på vegger. Takess og downlights i himling.

BAD: Flis på gulv, og flis og malt overflate på vegger. Malt panel og downlights i himling. Gulvvarme. Utstyrt med innfellbare dusjdører, mekanisk avtrekk, servant, servantskap og wc.

BOD 1: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling. Bereder, sikringskap, stoppekran og vannmåler.

BOD 2: Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Takess i himling.

SOVEROM 3: Parkett på gulv, og brystpanel og malt overflate på vegger. Takess i himling. Garderobeskap.

GANG: Flis på gulv, malt overflate på vegger. Takess i himling. Gulvvarme.

GARASJE: Støpt gulv og ubehandlet vegger. Ubehandlet himling. Leddport i tre og mekanisk portåpner.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

I garasje, samt oppstillingsplass på egen tomt.

Diverse

OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

TG 0: 2

TG 1: 12

TG 2: 16

TG 3: 2

TG IU: 0

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

ILDSTED/SKORSTEIN

Oppsummering

Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt i sokkel.

Sotluke er ikke tilgjengelig grunnet innkledd pipe

Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.

Anbefalte tiltak

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 2 sider.

Det anbefales å kontakte det lokale brann- og feiervesen for ytterligere kontroll.

Utbedringskostnader: Under 10 000

ELEKTRISK

Oppsummering

Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

Det registreres på loft at det er etablert lys tilkoblet skjøteledning. Det er opplyst at noe arbeid er utført som egeninnsats.

Anbefalte tiltak

Da mye arbeid på anlegget er udokumentert samt gjort av ufaglært må det foretas en el-kontroll av anlegget for å få en bedre oversikt. Dette bør gjøres da det kan være blandet jording/ujordet

Ytterligere kostnader kan oppstå.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

DRENERING

Oppsummering

grunnmursplast er påvist enkelte steder der det ikke er etablert terrasse/ platting.

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak på dette tidspunktet, men løpende observasjoner av underetasje bør gjennomføres for å avdekke endring/ svikt i drenering tidlig.

ROM UNDER TERRENG

Oppsummering

Det er ved hulltaking påvist at påforede vegger mot

terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader. Det registreres likevel ikke forhøyede fuktverdier ved fuktmåling ved hulltaking.

Anbefalte tiltak

Ut i fra målinger foretatt i bunnsvill i utlektet vegg er det ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det kan ikke utelukkes skader andre steder på vegg mot terreng.

Det bør derfor foretas ytterligere undersøkelser.

BALKONG, TERRASSE, PLATTING

Oppsummering

Terrasse oppført over garasje og inngangsparti.

Denne delen har tekking. Det er ikke gjennomført kontroll av tekkingen da den var tildekket av terrassebord og det er ukjent årstall på denne.

Deler av terrassen er på bakkenivå.

Det registreres ved måling av rekkverk at dette ikke er i henhold til dagens forskriftskrav på 100cm. Det registreres også en del malingavskalling på rekkverk. Platting på bakside har enkelte bord med råteskader.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av terrasse og platting må påregnes.

Nærmere undersøkelser av tekking anbefales.

VINDUER OG DØRER

Oppsummering

Det registreres at vindu i trappeoppgang har manglende vindusomramming. Dette medfører til økt risiko for inndriv av vann rundt vinduet.

Det bemerkes at vindu på bad har høy slitasje grunnet fuktpåkjønning fra badet.

Vinduer fra byggeår har nådd en høy alder med større risiko for punktering i tiden som kommer.

Enkelte vinduer er skiftet mellom 2010 og 2020.

Anbefalte tiltak

Omramming rundt vindu må ferdigstilles.

Enkelte vinduer med høyere slitasje må på sikt påregnes utskiftning.

YTTERVEGGER

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Bedre lufting av kledning anbefales

LOFT (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kaldloft med adkomst fra vaskerom.

Det registreres at isolasjon stedvis er ført helt ut mot raft noe som reduserer luftingen.

Anbefalte tiltak
Tilfredsstillende lufting mot raft bør etableres

RENNER OG NEDLØP

Oppsummering
Over halvparten av forventet brukstid er nådd på beslag og renner.

Anbefalte tiltak
Vedlikehold / jevnlig kontroll av beslag og renner anbefales.

TAKTEKKING

Oppsummering
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak
For å lukke avviket må tekking og undertak skiftes, men når dette må tas er vanskelig å si noe om

TRAPP

Oppsummering
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

AVLØPSRØR

Oppsummering
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak
Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

VANNLEDINGER

Oppsummering
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

VARMTVANNBEREDER

Oppsummering
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

VÅTROM: VASKEROM

Oppsummering av overflater
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.
Baderomsplater er montert ufagmessig uten bunnskinne.

Anbefalte tiltak overflater
Rommet bør brukes med forsiktighet og sluk må rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Rommet har plastsluk fra byggeår.
Det registreres at det er smurt smøremembran på opprinnelig gulvbelegg. Dette medfører at det er 2 tettesjikt på gulv der det kan magasineres fukt mellom sjiktene.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Jevnlig rengjøring av sluk anbefales.

VÅTROM: BAD

Oppsummering av overflater
Vindu er plassert i våtsone og har høy slitasje grunnet fuktpåkjenning.
De fleste gulvfliser har bom i flis.
Det er nedsenket dusjsone med fall på 1cm til sluk. Utenfor dusjsone er det flatt gulv. høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dør er 3cm.
Det er opplyst av selger om at membran ikke er smurt fagmessig opp ved vegg.

Anbefalte tiltak overflater
Med bakgrunn i påvist avvik bør det foretas utbedringer. I påvente av oppgradering bør det installeres dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk
Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.
Det er opplyst av selger om at membran ikke er tilfredsstillende utført.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk
Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger
Det bemerkes at opprinnelig bod i sokkel er i dag benyttet som soverom. En slik endring fra tilleggsdel til hoveddel er en søknadspliktig endring. På tegninger fra kommune har kjøkken og soverom i 1. etasje byttet plass.
Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer på soverom i sokkel tilfredsstillende ikke krav til dagslysforhold.

Se vedlagt tilstandsrapport for ytterligere opplysninger.

Byggemåte

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er teknet med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tomt

Denne tomten er eiet.
341,80 kvm.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger brukstillatelse datert 11.08.1992.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at bygverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. Ved utleie av hele boligen gjør vi oppmerksom på eventuell skatt av leieinntekter, og mulig gevinstbeskatning ved et senere salg.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen har vedfyring og elektrisk oppvarming.

Energikarakter: D - Oransje

Økonomi

Beregnet totalpris

Prisantydning kr 3 490 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

87 250,00,- (Dokumentavgift)

3 577 250,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Kommunale avgifter

Kr. 18 172,- for 2024.

Andre løpende kostnader (vei, vann, feiing m.m.)

504
5493,00
7011,00

Eiendomsskatt

Kommunen har ikke vedtatt innkreving av eiendomsskatt.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 927 089,00.
Sekundær formuesverdi kr. 3 522 938,00.
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Offentlige forhold

Forsikring

Eiendommen er forsikret i med polisnr. .

Regulering

Området er regulert til boligformål ihht R2-003-D Reguleringsbestemmelser, kommunens arealdelplan og reg.kart, situasjonskart, målebrev etc. kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

Dnr. 3156, tgl. 02.04.1992 - Rettigheter iflg. skjøte Bestemmelse om vann/kloakkledning m.v.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereieendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Diverse

Løsøre og tilbehør

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

normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Betalingsfrist og overtagelse

Under forutsetning av at avgitt bud blir stadfestet av tingretten, skal kjøpesum + omk. være betalt innen oppgjørsdagen, som er 3 - tre - måneder fra den dag medhjelper fremlegger budet for rettighetshaverne og tingretten med forespørsel om stadfestelse etter bestemmelse om lov av tvangfullbyrdelse § 11-29. Betalingsplikt inntreffer allikevel ikke før 2 uker etter at stadfestelseskjennelsen er rettskraftig. Ved forsinket innbetaling plikter kjøperen å betale forsinkelsesrente etter lov om renter ved forsinket betaling m.m. § 3.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har ikke anledning til å tegne boligkjøperforsikring ved tvangssalg.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for byderen i minst - 6 - seks - uker. Med rettens samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid ned til 15 dager. Megler vil sette intern frist før bud sendes inn til Tingretten.

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 ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Interessenter plikter å undersøke eiendommen grundig før bud inngis. Ved tvangssalg vil det ofte være svært varierende i hvilken utstrekning eier selv bistår med aktuelle opplysninger til medhjelper. Medhjelper vil derfor som hovedregel ikke kjenne eiendommen utover de opplysninger som er vedlagt denne salgsoppgaven. Ifølge tvangfullbyrdelsesloven § 11-39 har kjøperen kun begrenset adgang til å påberope eventuelle mangler ved eiendommen.

Eiendom kjøpt på tvangssalg overtas i hovedregel i den stand den befinner seg. Medhjelperen kjenner ikke til at eiendommen har feil og mangler som det ikke er opplyst om. Det bemerkes at lov om avhending av fast eiendom ikke får anvendelse på tvangssalg. Mangelsinnsigelser kan likevel gjøres gjeldende dersom det er gitt, eller er gitt feilaktige opplysninger om eiendommen, som må antas å ha hatt innvirkning på salget.

Det utstedes ikke kjøpekontrakt ved tvangssalg. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at handel er kommet i stand.

Bestemmelse om tvangssalg

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen selges ved tvangssalg og at det derfor er tvangfullbyrdelsesloven som blir gjeldende ved gjennomføring av salget. Lov om avhending av fast eigeidom vil derfor ikke komme til anvendelse.

Det er viktig å merke seg at det ikke opprettes kjøpekontrakt. Det er det stadfestede budet som trer i stedet for kontraktsdokumentet. Det er spesielle regler for hvorledes oppgjøret skal foretas ved tvangssalg. Oppgjør skal skje pr. en bestemt oppgjørsdag. Oppgjørsdagen er vanligvis tre måneder etter medhjelperen har forelagt et bud for Tingretten for stadfestelse. Betaler ikke kjøper pr oppgjørsdag påløper det renter i henhold til bestemmelsen i tvangfullbyrdelsesloven § 11-27. Er eiendommen fraflyttet, kan medhjelperen dersom kjøper ønsker det, tillate at overtagelse skjer før oppgjørsdato. Skal eiendommen overtas før oppgjørsdato må hele kjøpesummen betales av kjøper før innflytting kan skje. Eventuell innflytting

før ankefristens utløp skjer på kjøpers risiko. Dersom en anke ikke er avgjort før oppgjørsdagen inntre, forskyves betalingsplikten.

Kjøper må velge mellom å betale kjøpesummen pr oppgjørsdato eller betale renter i henhold til bestemmelsene i tvangsfullbyrdslovens § 11-27 frem til betalingsplikten inntre. Når kjøper er blitt eier, plikter saksøkte (tidligere eier) og hans husstand å fraflytte eiendommen. Flytter ikke saksøkte frivillig når kjøperen skal overta eiendommen, kan kjøper uten gebyr kreve utkastelse etter at kjøperen har innbetalt kjøpesummen.

Kjøper blir ansvarlig for eventuelle sideutgifter f. eks. til bortkjøring og lagring av inventar. Begjæring om utkastelse kan sendes til Namsfogden i det distrikt eiendommen er. Når kjøper er blitt eier og stadfestelseskjennelsen er rettskraftig, vil Tingretten utstede et skjøte som skal tinglyses på eiendommen. Vanligvis vil medhjelper forestå oppjøret, og i den forbindelse de om en fullmakt fra kjøperen til å motta skjøtet fra Namsretten for tinglysing.

Når tvangssalgskjøtet tinglyses, blir samtlige pengeheftelser som forrige eier hadde på eiendommen, og som kjøperen ikke skal overta, slettet. Ved erverv av en andelsleilighet vil medhjelper sørge for at adkomstokumentene blir tiltransportert den nye eieren. Ovenstående er basert på hovedreglene for tvangssalg ved medhjelper i tvangsfullbyrdsloven. Fremstillingen er ikke uttømmende. Bestemmelsene finnes i kap. 11 og kap. 12 i lov om tvangsfullbyrdelse av 26. juni 1992.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Finansiering

Nylander & Partners AS samarbeider med Selbu Sparebank som kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt. Nylander & Partners mottar ikke godtgjørelse for dette.

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.

Om oppdraget

Eier

Eier er Trøndelag tingrett, rettssted Trondheim.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Vergåsen 2. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 166, bnr. 155 i Stjørdal.

Vårt oppdragsnummer er 83-0136/23.

Megler og meglers vederlag

Ved tvangssalg fastsettes faste satser:

3% for den delen av kjøpesum som er mellom 0,00 kr og 500 000,00 kr

2% for den delen av kjøpesum som er mellom 500 000,00 kr og 1 000 000,00 kr

1% for den delen av kjøpesum som er over 1 000 000,00 kr

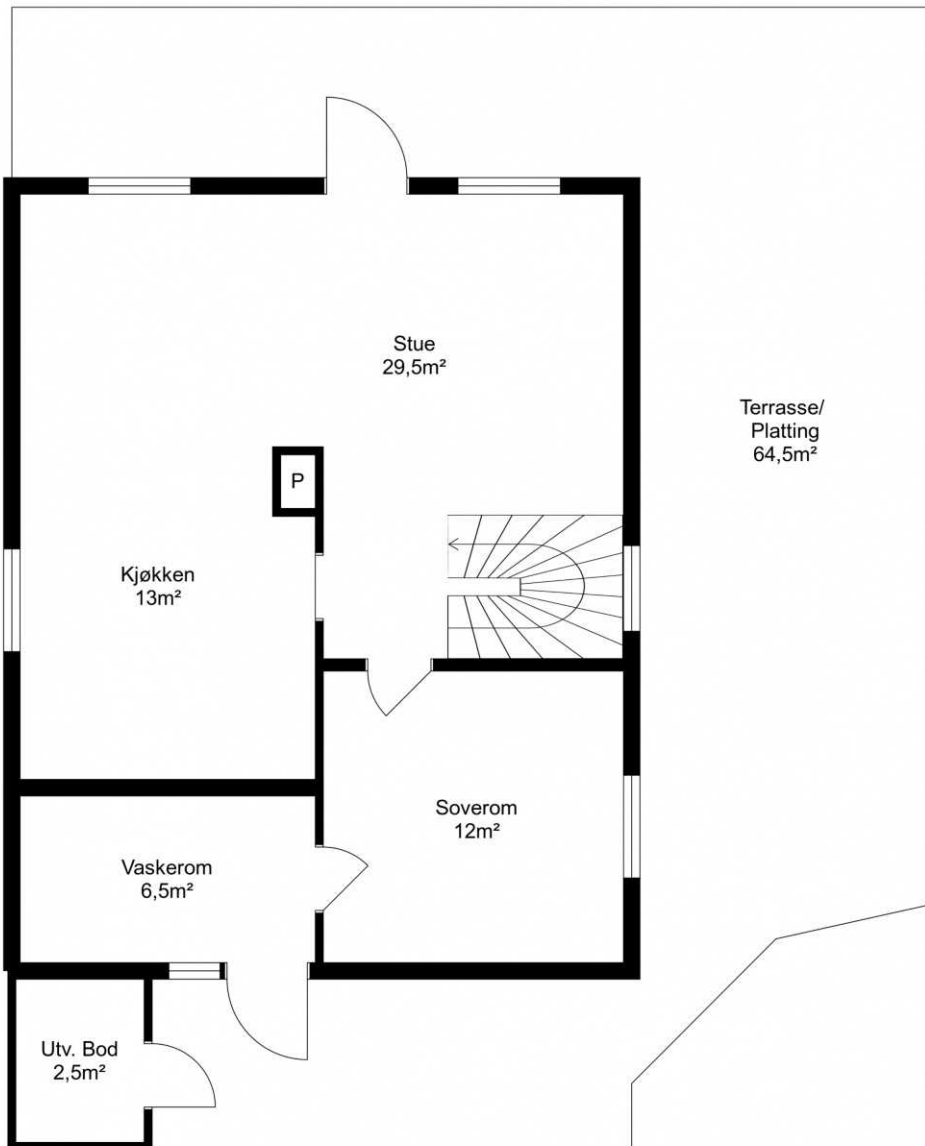
Ansvarlig megler er / +47 47 36 14 30/
trk@nylanderpartners.no.

Prod. dato: 14.03.2025

Tekniske dokumenter

Vergåsen 2

1. Etasje



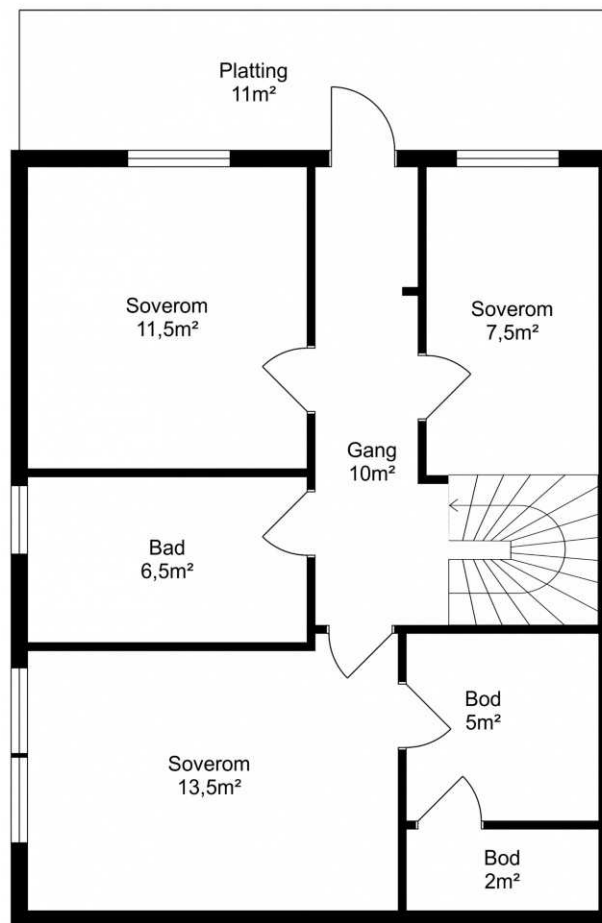
Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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

Vergåsen 2

Sokkel



Planskisse utarbeidet av Takst-Forum Trøndelag AS

Boenhetens BRA inneholder også areal for innvendige vegger.
Boenhetens BRA vil derfor alltid være større enn summen av arealene på hvert enkelt rom.

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

Vergåsen 2

7517 HELL

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1992

BRA: 140 m²

BRA-i: 121 m²

Samlet vurdering

TG-0

2

TG-1

12

TG-2

16

TG-3

2

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 166 BNR: 155

Anders Tannvik
Takst-Forum Trøndelag AS

at@tft.no
91913498

Vergåsen 2
7517 Hell

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

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 bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

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 slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige 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/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndig 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://samtykke.vendu.no/22034>

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 bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkere 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 bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt i sokkel.

Sotluke er ikke tilgjengelig grunnet innkledd pipe

Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.

Anbefalte tiltak

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 2 sider.

Det anbefales å kontakte det lokale brann- og feiervesen for ytterligere kontroll.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Elektrisk

Oppsummering

Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.

Det registreres på loft at det er etablert lys tilkoblet skjøteledning.

Det er opplyst at noe arbeid er utført som egeninnsats.

Anbefalte tiltak

Da mye arbeid på anlegget er udokumentert samt gjort av ufaglært må det foretas en el-kontroll av anlegget for å få en bedre oversikt. Dette bør gjøres da det kan være blandet jording/ujordet

Ytterligere kostnader kan oppstå.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

grunnmursplast er påvist enkelte steder der det ikke er etablert terrasse/ platting.

Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.

Anbefalte tiltak

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak på dette tidspunktet, men løpende observasjoner av underetasje bør gjennomføres for å avdekke endring/ svikt i drenering tidlig.

Rom under terreng

Oppsummering

Det er ved hulltaking påvist at påførede vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampsperre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.

Det registreres likevel ikke forhøyede fuktverdier ved fuktmåling ved hulltaking.

Anbefalte tiltak

Ut i fra målinger foretatt i bunnsvill i utlektet vegg er det ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det kan ikke utelukkes skader andre steder på vegg mot terreng.

Det bør derfor foretas ytterligere undersøkelser.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Terrasse oppført over garasje og inngangsparti. Denne delen har tekking.

Det er ikke gjennomført kontroll av tekkingen da den var tildekket av terrassebord og det er ukjent årstall på denne.

Deler av terrassen er på bakkenivå.

Det registreres ved måling av rekkverk at dette ikke er i henhold til dagens forskriftskrav på 100cm. Det registreres også en del malingavskalling på rekkverk.

Platting på bakside har enkelte bord med råteskader.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold av terrasse og platting må påregnes.

Nærmere undersøkelser av tekking anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det registreres at vindu i trappeoppgang har manglende vindusomramming. Dette medfører til økt risiko for inndriv av vann rundt vinduet.

Det bemerkes at vindu på bad har høy slitasje grunnet fuktpåkjenning fra badetrom.

Vinduer fra byggeår har nådd en høy alder med større risiko for punktering i tiden som kommer. Enkelte vinduer er skiftet mellom 2010 og 2020.

Anbefalte tiltak

Omremming rundt vindu må ferdigstilles.

Enkelte vinduer med høyere slitasje må på sikt påregnes utskiftning.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.

Anbefalte tiltak

Bedre lufting av kledning anbefales.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

Kaldloft med adkomst fra vaskerom.

Det registreres at isolasjon stedvis er ført helt ut mot raft noe som reduserer luftingen.

Anbefalte tiltak

Tilfredsstillende løfting mot raft bør etableres.

Renner og nedløp

Oppsummering

Over halvparten av forventet brukstid er nådd på beslag og renner.

Anbefalte tiltak

Vedlikehold / jevnlig kontroll av beslag og renner anbefales.

Taktekking

Oppsummering

Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må tekking og undertak skiftes, men når dette må tas er vanskelig å si noe om.

Trapp

Oppsummering

Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.

Anbefalte tiltak

Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.

Avløpsrør

Oppsummering

Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.

Anbefalte tiltak

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.

Anbefalte tiltak

Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.

Anbefalte tiltak

En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.

Våtrom: Vaskerom

Oppsummering av overflater

Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.

Baderomsplater er montert ufagmessig uten bunnskinne.

Anbefalte tiltak overflater

Rommet bør brukes med forsiktighet og sluk må rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Rommet har plastsluk fra byggeår.
Det registreres at det er smurt smøremembran på opprinnelig gulvbelegg.
Dette medfører at det er 2 tettesjikt på gulv der det kan magasineres fukt mellom sjiktene.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Jevnlig rengjøring av sluk anbefales.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Vindu er plassert i våtsone og har høy slitasje grunnet fuktpåkjenning.

De fleste gulvfliser har bom i flis.
Det er nedsenket dusjsone med fall på 1cm til sluk. Utenfor dusjsone er det flatt gulv.
høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dør er 3cm.

Det er opplyst av selger om at membran ikke er smurt fagmessig opp ved vegg.

Anbefalte tiltak overflater

Med bakgrunn i påvist avvik bør det foretas utbedringer. I påvente av oppgradering bør det installeres dusjkabinett.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.

Det er opplyst av selger om at membran ikke er tilfredsstillende utført.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det bemerkes at opprinnelig bod i sokkel er i dag benyttet som soverom.
En slik endring fra tilleggsdel til hoveddel er en søknadspiktig endring.

På tegninger fra kommune har kjøkken og soverom i 1. etasje byttet plass.

Det er avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde under 2 meter

Vinduer på soverom i sokkel tilfredsstillende ikke krav til dagslysforhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
28.8.2024

Rapportdato
12.9.2024

Hjemmelshavere

Navn: Nils Arild Wedul

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Representant v/befaring: Nøkkel

Navn: Viktorija Wedul

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningsakkyndig? Nei

Informasjon om bygningsakkyndig

Navn: Anders Tannvik

Telefon: 91913498

Firma: Takst-Forum Trøndelag AS

Epost: at@tft.no

Adresse: Jacob Schives Veg 29, 7603
LEVANGER



Informasjon om boligen

Adresse: Vergåsen 2, 7517 Hell

Kommunenr: 5035

Gårdsnr: 166

Bruksnr: 155

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: 1992 - Byggeår hentet fra midlertidig brukstillatelse

Boligtype: Enebolig

Generell beskrivelse av boligen:

Enebolig er oppført i én etasje over sokkel. Grunnmur er oppført i lettklinkerblokker. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk og er kledd med stående tømmermannspanel. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

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 byggt teknisk 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 arealstandard (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. Rombenevnelser er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Enebolig

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
U. etasje	75	58	17	0	11
1. etasje	65	63	2	0	64
Loft	0	0	0	0	0
Totalt m²	140	121	19	0	75

Gulvareal

Etasje	GUA (gulvareal)	BRA (målbart areal)	ALH (arealer med lav himlingshøyde)
Loft	36	0	36
Totalt m²	36	0	36

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
U. etasje	75	50	25	3 soverom, gang, bad.	2 boder, garasje.
1. etasje	65	63	2	Stue, kjøkken, soverom, vaskerom.	Utvendig bod.
Totalt m²	140	113	27		

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Nei
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?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei
Oppsummering av drenering	TG-2
grunnmursplast er påvist enkelte steder der det ikke er etablert terrasse/ platting.	
Drenering er fra byggeåret og med bakgrunn i alder kan det ikke gis noen garanti for dreneringens tilstand.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det er ikke behov for umiddelbare tiltak på dette tidspunktet, men løpende observasjoner av underetasje bør gjennomføres for å avdekke endring/ svikt i drenering tidlig.	

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Byggegrunn av fjell
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei
Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-1

6.3 Rom under terreng

Type rom under terreng	Innredet
Underetasje er innredet med oppholdsrom.	
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Det er ikke kjent om innredning av rom er foretatt etter byggeår.	
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppført tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei
Oppsummering av rom under terreng	TG-2
<p>Det er ved hulltaking påvist at påførende vegger mot terreng har feil byggemåte med bruk av plastfolie som dampspærre. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for en utvikling av skader.</p> <p>Det registreres likevel ikke forhøyede fuktverdier ved fuktmåling ved hulltaking.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Ut i fra målinger foretatt i bunnsvill i utlektet vegg er det ikke nødvendig med umiddelbare tiltak, men det kan ikke utelukkes skader andre steder på vegg mot terreng. Det bør derfor foretas ytterligere undersøkelser.</p>	

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Terrasse, Platting
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør?	Ikke kontrollerbart

Oppsummering av balkong, terrasse, plattning	TG-2
<p>Terrasse oppført over garasje og inngangsparti. Denne delen har tekking. Det er ikke gjennomført kontroll av tekkingen da den var tildekket av terrassebord og det er ukjent årstall på denne.</p> <p>Deler av terrassen er på bakkenivå.</p> <p>Det registreres ved måling av rekkverk at dette ikke er i henhold til dagens forskriftskrav på 100cm. Det registreres også en del malingavskalling på rekkverk.</p> <p>Plattning på bakside har enkelte bord med råteskader.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Vedlikehold av terrasse og plattning må påregnes. Nærmere undersøkelser av tekking anbefales.</p>	

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør med 2 lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Enkelte vinduer er skiftet i 2019.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Det registreres at vindu i trappeoppgang har manglende vindusomramming. Dette medfører til økt risiko for inndriv av vann rundt vinduet.</p> <p>Det bemerkes at vindu på bad har høy slitasje grunnet fuktpåkjenning fra badetrom.</p> <p>Vinduer fra byggeår har nådd en høy alder med større risiko for punktering i tiden som kommer. Enkelte vinduer er skiftet mellom 2010 og 2020.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Omramming rundt vindu må ferdigstilles.</p> <p>Enkelte vinduer med høyere slitasje må på sikt påregnes utskifting.</p>	

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
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?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-2
Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Bedre lufting av kledning anbefales.	

6.7 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	TG-2
Kaldloft med adkomst fra vaskerom. Det registreres at isolasjon stedvis er ført helt ut mot raft noe som reduserer luftingen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Tilfredsstillende lufting mot raft bør etableres.	

6.8 Renner og nedløp

Type	Metall
------	--------

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei
Oppsummering av renner og nedløp	TG-2
Over halvparten av forventet brukstid er nådd på beslag og renner.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vedlikehold / jevnlig kontroll av beslag og renner anbefales.	

6.9 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
Oppsummering av takkonstruksjon	TG-1

6.10 Taktekking

Type tekking	Takstein
Inspisert fra	Fra bakken
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av taktekking	TG-2
Tekkingen har nådd en alder som gjør tettheten i tiden som kommer usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
For å lukke avviket må tekking og undertak skiftes, men når dette må tas er vanskelig å si noe om.	

6.11 Utstyr på tak

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

6.12 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Det er ved nivillering av stue og kjøkken i 1. etasje ikke registrert vesentlige skjevheter å bemerke.	

6.13 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Ja
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er innsisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Nei
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-3
Pipevanger er kledd/tildekket utover det som er tillatt i sokkel.	
Sotluke er ikke tilgjengelig grunnet innkledd pipe	
Pga manglende stige er det ikke mulig å kontrollere høyden på pipa over tak.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Pipa må gjøres tilgjengelig for kontroll på 2 sider.

Det anbefales å kontakte det lokale brann- og feiervesen for ytterligere kontroll.

Utbedringskostnader**Under 10 000**

6.14 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?

Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Kjøkkeninnredning fremstår uten vesentlige avvik å bemerke.

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Avtrekk fungerte ved en enkel test.

6.15 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?

Ja

Det bemerkes at opprinnelig bod i sokkel er i dag benyttet som soverom.
En slik endring fra tilleggsdel til hoveddel er en søknadpliktig endring.

På tegninger fra kommune har kjøkken og soverom i 1. etasje byttet plass.

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

Det foreligger midlertidig brukstillatelse datert 11.08.1992

Det utstedes ikke ferdigattest på byggesak fra før 1998.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Ja

Vinduer på soverom i sokkel tilfredsstiller ikke krav til dagslysforhold.

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.16 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en åpen tretrapp.	
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 trappeløp?	Ja
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av trapp	TG-2
Trappen mangler håndløper langs veggen som er et krav iht dagens forskrift.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Håndløper på veggen for bedre sikkerhet anbefales etablert.	

6.17 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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
Avløpsanlegg fra byggeåret har nådd en høy alder og skader / lekkasjer kan oppstå.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.18 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
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
Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Vannledninger bør skiftes i forbindelse med fremtidig oppgradering av våtrom/kjøkken.	

6.19 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det registreres samt opplyses av selger at det er gjort arbeider på el-anlegget etter 2010.	
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 tilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart
Oppsummering av elektrisk	TG-3
<p>Det foreligger ingen dokumentasjon på anlegget.</p> <p>Det registreres på loft at det er etablert lys tilkoblet skjoteledning. Det er opplyst at noe arbeid er utført som egeninnsats.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
<p>Da mye arbeid på anlegget er udokumentert samt gjort av ufaglært må det foretas en el-kontroll av anlegget for å få en bedre oversikt. Dette bør gjøres da det kan være blandet jording/ujordet</p> <p>Ytterligere kostnader kan oppstå.</p>	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.20 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	TG-1
<p>Varmepumpe plassert i trapp fra 2019. Denne er ikke funksjonstestet og det er heller ikke opplyst om feil på denne.</p> <p>Vurdering basert på alder.</p>	

6.21 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Bod	

Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
1992	
Størrelse	
198	
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 varmtvannsbereder	TG-2
Berederen har passert 20 år og har usikker restlevetid.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utskifting av bereder som følge av oppnådd alder/(over 20 år) er påregnelig.	

6.22 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Boligen har etablert villavent med avtrekk fra våtrom og kjøkken. Det er naturlig ventilering via klaffventiler og spalteventiler på vindu.	

6.23 Våtrom: Vaskerom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og våtromsplater på vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Huseier opplyser om at badet er oppgradert etter 2011, men ikke oppgitt eksakt årstall.	

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?	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?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Gulvet har fall til sluk, men dette er mindre enn referansenivået.</p> <p>Baderomsplater er montert ufagmessig uten bunnskinne.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Rommet bør brukes med forsiktighet og sluk må rengjøres jevnlig for å sikre god avrenning.</p>	

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Ja
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Rommet har plastsluk fra byggeår.</p> <p>Det registreres at det er smurt smøremembran på opprinnelig gulvbelegg.</p> <p>Dette medfører at det er 2 tettesjikt på gulv der det kan magasineres fukt mellom sjiktene.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Jevnlig rengjøring av sluk anbefales.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Det er opplegg for vaskemaskin, skyllekum og toalett.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygde systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Hulltaking foretatt ved dør fra soverom.	

Dokumentasjon

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

6.24 Våtrom: Bad

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flislagt gulv og vegg.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det er opplyst om at bad er renoveret etter 2011, men ukjent årstall.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluket?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
<p>Vindu er plassert i våtsone og har høy slitasje grunnet fuktpåkjønning.</p> <p>De fleste gulvfliser har bom i flis. Det er nedsenket dusjsone med fall på 1cm til sluk. Utenfor dusjsone er det flatt gulv. høydeforskjell topp slukrist til topp flis ved dør er 3cm.</p> <p>Det er opplyst av selger om at membran ikke er smurt fagmessig opp ved vegg.</p>	
Anbefalte tiltak overflater	
<p>Med bakgrunn i påvist avvik bør det foretas utbedringer. I påvente av oppgradering bør det installeres dusjkabinett.</p>	

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?	Ja
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer 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?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2
<p>Det registreres at membran ikke er ført inn under klemring.</p> <p>Det er opplyst av selger om at membran ikke er tilfredsstillende utført.</p>	
Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk	
<p>Det anbefales å installere et dusjkabinett for å begrense overflater for belastning med fritt vann.</p>	

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Det er innfellbare dusjdører, wc og servant med servantskap.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd systerne til klosett?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0
Hulltaking foretatt fra bod mot bad.	
Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen.	

Dokumentasjon

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

6.25 Øvrig: Garasje

Beskrivelse
<p>Garasje i tilknytning til boligen er oppført med støpt gulv og vegger i leca. Garasjen har teknet tak da det er etablert takterrasse.</p> <p>Garasjen har leddport i tre med mekanisk portåpner.</p> <p>Det bemerkes at garasjeport er skadet med hull i nederste lem.</p> <p>Det er ikke foretatt en nøye inspeksjon av garasje da det ikke var mulig å åpne garasjeport på befaringsdag samt at garasje var full av innbo.</p> <p>Det kan derfor ikke utelukkes ytterligere skader.</p>

6.26 Øvrig: Utvendig bod

Beskrivelse

Utvendig bod med tilknytning til platt på baksiden av boligen.
Oppført med tregulv og bindingsverk.

Det registreres på befaringdag at hjørne på vegg har råteskader samt at dør er råteskadet.

Vedlikehold / utskiftninger må påregnes.

6.27 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.28 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.29 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

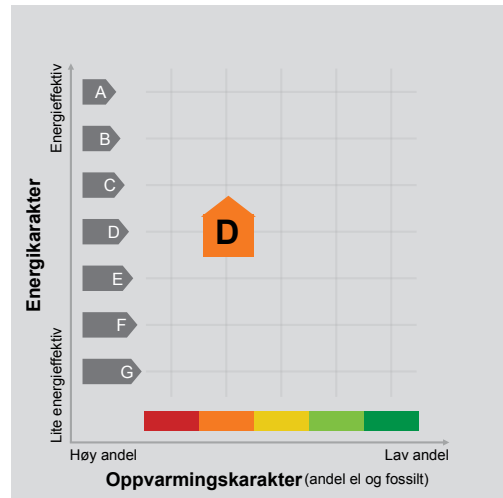
6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

ENERGIATTEST

Adresse	Vergåsen 2
Postnummer	7517
Sted	HELL
Kommunenavn	Stjørdal
Gårdsnummer	166
Bruksnummer	155
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	10858585
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-20232
Dato	05.09.2024



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

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

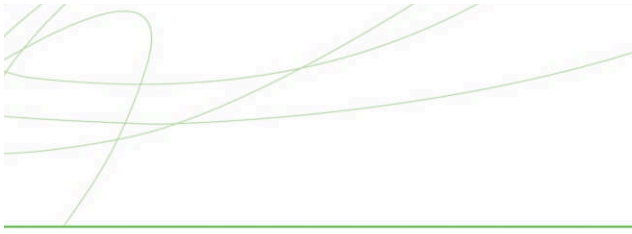
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Vask med fulle maskiner

- Redusér innnetemperaturen

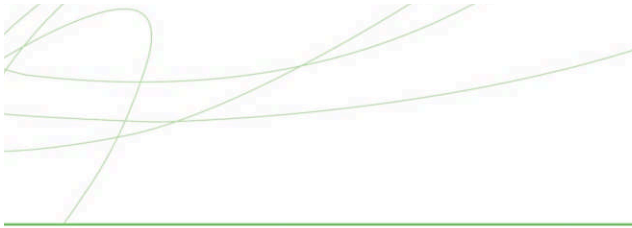
- Slå av lyset og bruk sparepærer

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår	1992
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	140
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk





Stjørdal kommune

Teknisk avdeling

Velvang, Hans Olav
Vergåsen 2
7570 HELL

Deres ref.

Vår Ref.
GJK/92/4269/51.166/155

Dato
11.08.92

Bygningssjefsak nr. 178 /92

BRUKSTILLATELSE

Etter fullmakt av bygningsrådet og i medhold av bygningslovens § 99.2, meddeles De brukstillatelse i Deres nybygg på eiendommen:

Gnr.166 Bnr.155 "Vergåsen 2"

Bygningssjefen har anmerket følgende arbeid som ikke er fullført:

1. Utvendig planering.
2. Ut og innvendig puss i garasje.
3. Montering av røykvarsler, samt nødvendig slokningsutstyr.

Det forutsettes at alle arbeider fullføres etter de godkjente planer innen: 01.09.93, nr.3 snarest.

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

For Bygningssjefen i Stjørdal

Gunnar J. Kjeldstad

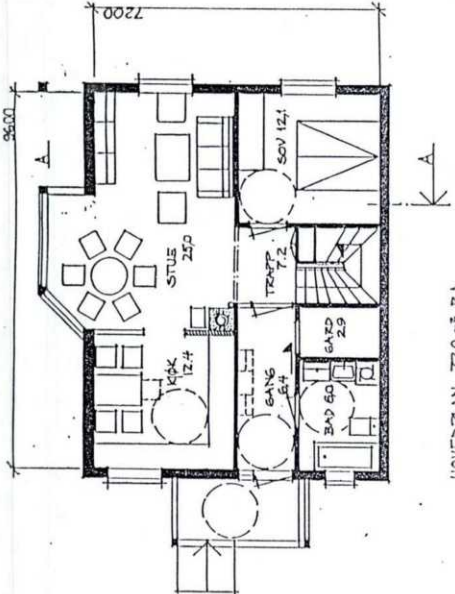
Postadresse:
Postboks 133/134
7501 Stjørdal

Kontoradresse:
Kjøpmannsgt. 9

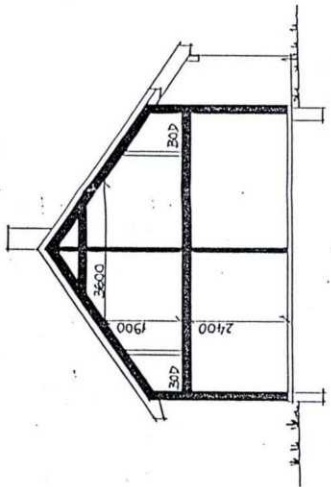
Telefon:
07/82 42 11
Telefax:
07/82 55 55

Postgiro:
0814 4925905

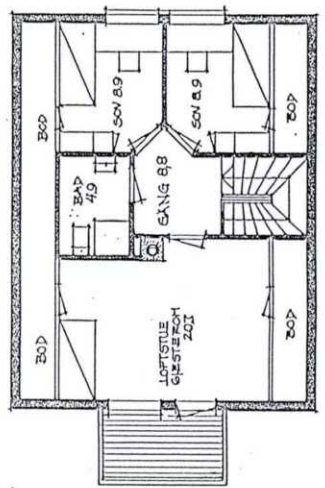
Bankgiro:
4435.06.00903
8674.48.00007



HOVEDPLAN 72,0 m² BA



SNITT A-A



LOFTPLAN 216 m² BA

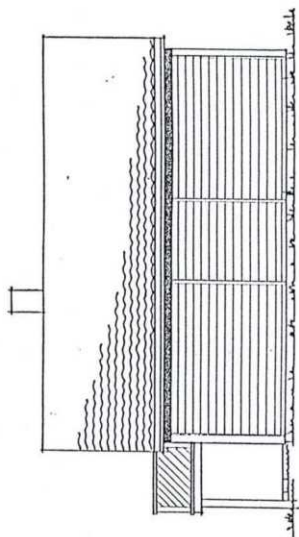
REV. 13.05.91

DATE:	NO:
ZG.M.B.SJ	1:100
TEGNET:	BYG:
29-89-1	B.S.S.
BYGGESAK INNEHÅLL:	
PLAN + SNITT	

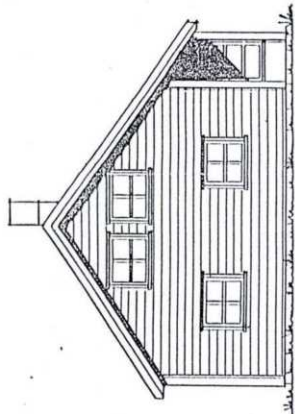
Holgrim Bremset
Sivlarkitekt MNAL. 7700 Steinkjer

Byggesak 14851
10/10/1991

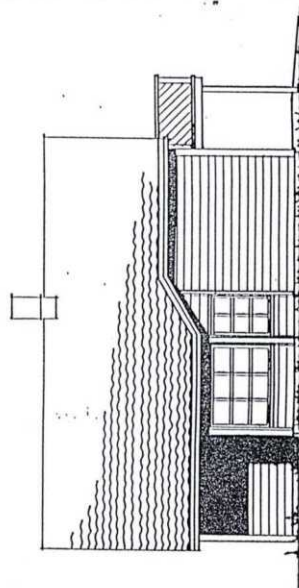
Tomt 11 3/16



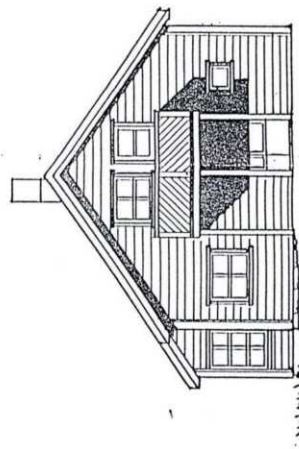
FASADE ØST



FASADE NØR



FASADE VEST



FASADE SØR

REV. 13.05.91

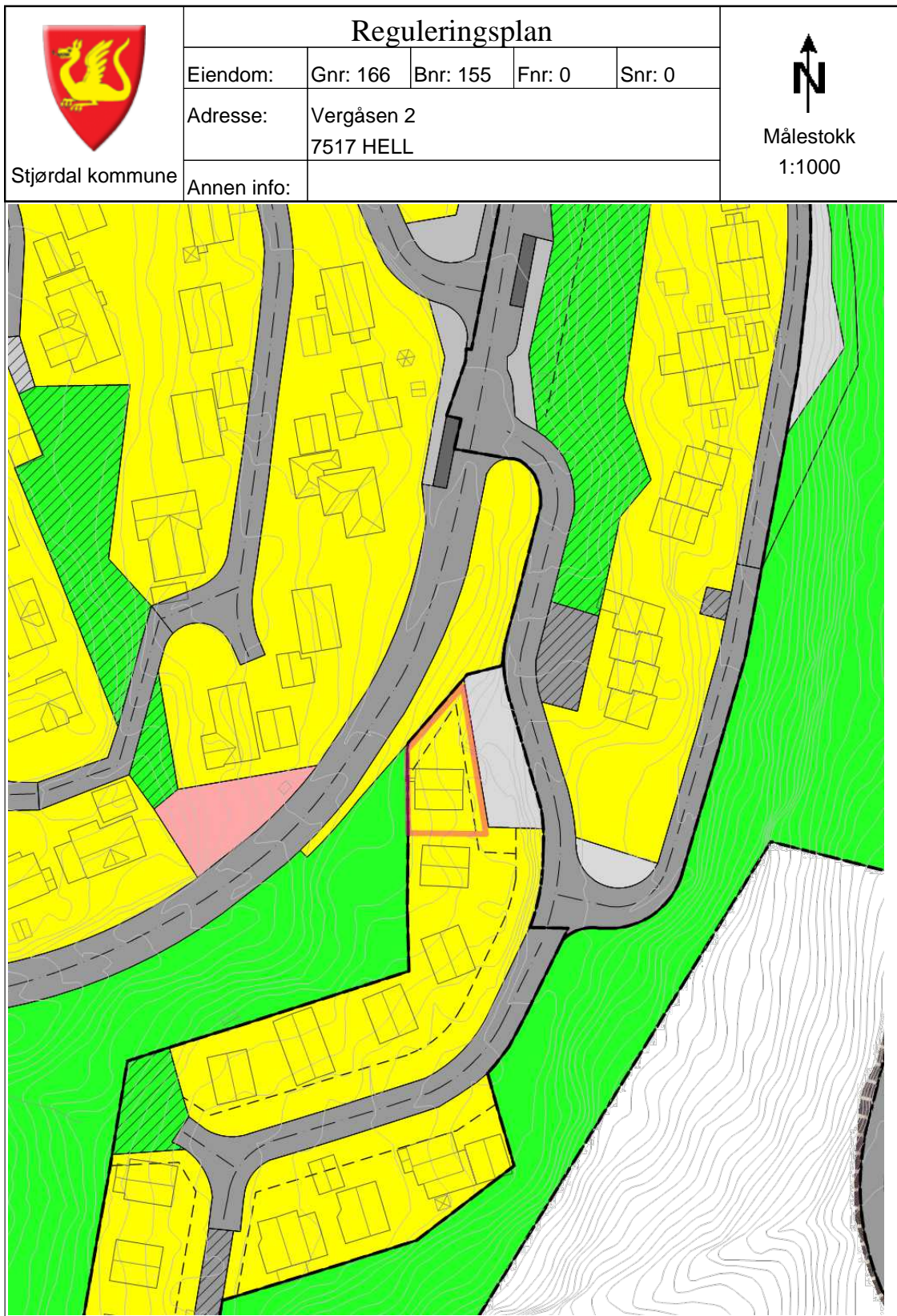
UNGDOMSBOLIGER
FELT I GÆVING 2
STJØRDAL KOMMUNE

*Bygget 1994
1995
ent/forbed*





























ark:	nr:	nr:
Zs.10.07	1:100	
tegnet:	teg:	
29.09.2	B.S.S.	
tegnet:	nr:	



Hilgrim Bremset
Sivlarkitekt MNAL. 7700 Steinkjer



Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt på bakkenivå	 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Bygningsdelelinje
 Bygningslinje	 Mønelinje	 TakoverbyggKant
 Taksprang	 Udefinert bygning	 Bygning
 Elv og bekk	 Høydekurve	 RpGrense
 RpFormålgrense	 Byggegrense	 Regulert senterlinje
 Regulert kant kjørebane	 Boligområde	 Kjøreveg
 Annen veggrunn	 Gang-/sykkelveg	 Bussholdeplass
 Offentlig friområde	 Kommunalteknisk virksomhet	 Felles avkjørsel
 Felles gangareal	 Felles parkeringsplass	 Felles lekeareal
 RasterPlaner		



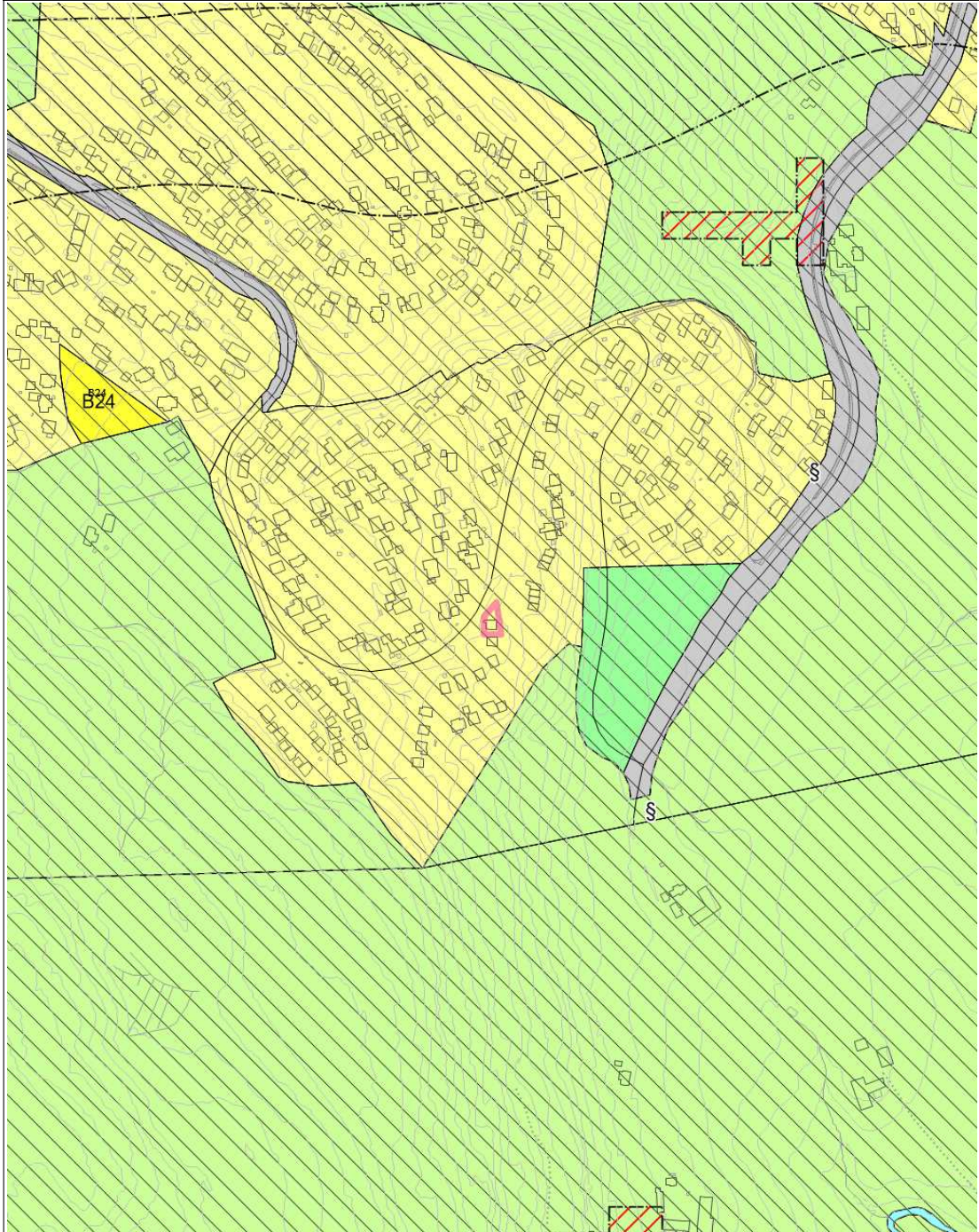
Stjørdal kommune

Utsnitt kommuneplan



















Eiendom:	Gnr: 166	Bnr: 155	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Vergåsen 2 7517 HELL			
Annen info:				



Målestokk
1:5000








































Tegnforklaring

 KpOmråde kommuneplan gjeldende	 TakoverbyggKant	 Traktorveg midtlinje
 Udefinert bygning	 Bygning	 Elv og bekk
 Kanal og grøft	 Gang- og sykkelveg	 Elv
 Høydekurve	 Forsenkningskurve	§ Dispensasjon fra planregister
§ Dispensasjon fra planregister	 KpOmråde - Gjeldende	 Byggegrense
 Samleveg - På bakken - Nåværende	 Gang-/sykkelveg - På bakken - Nåværende	 Grense for arealformål
 Grense for faresoner	 Grense for støysoner	 Ras- og skredfare
 Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass	 Gul sone iht T-1442	 Boligbebyggelse - Nåværende
 Boligbebyggelse - Fremtidig	 Veg - Nåværende	 Friområde - Nåværende
 LNFR-areal for nødvendige tiltak for landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag - Nåværende	 Naturområde - Nåværende	

 Stjørdal kommune	KARTUTSNITT				 Målestokk 1:1000	
	Eiendom:	Gnr: 166	Bnr: 155	Fnr: 0		Snr: 0
	Adresse:	Vergåsen 2 7517 HELL				
Annen info:						



Tegnforklaring

Elveg veglenke	 GrensePunkt	 Eiendomsgrense - Nøyaktige målinger <=10 cm
 Eiendomsgrense - Middels nøyaktige målinger 11 - 30 cm	 N50 Fylkesgrense	 Sti
 Annet vegareal avgrensning	 Vegdekkekant	 Hekk
 Frittstående mur	 Loddrett mur	 Gjerde
 Annet gjerde	 MurFrittstående	 MurLoddrett
 Trapp	Gatelys (belysningspunkt)	 Mast
 Skap	 Bygningsdelelinje	 Bygningslinje
 Mønelinje	 Takkant	 Takoverbyggkant
 Taksprang	 Trapp inntill bygg	 Veranda
 Takoverbygg	 Udefinerte bygg	 Bolig
 Garasje og uthus	Eiendomsteig	 Elv og bekk
 Veg	 Høydekurve	 Lekeplass
 Bebygd område	 Dyrka mark	 Skog
 Annet		



Stjørdal kommune

Ledningskart

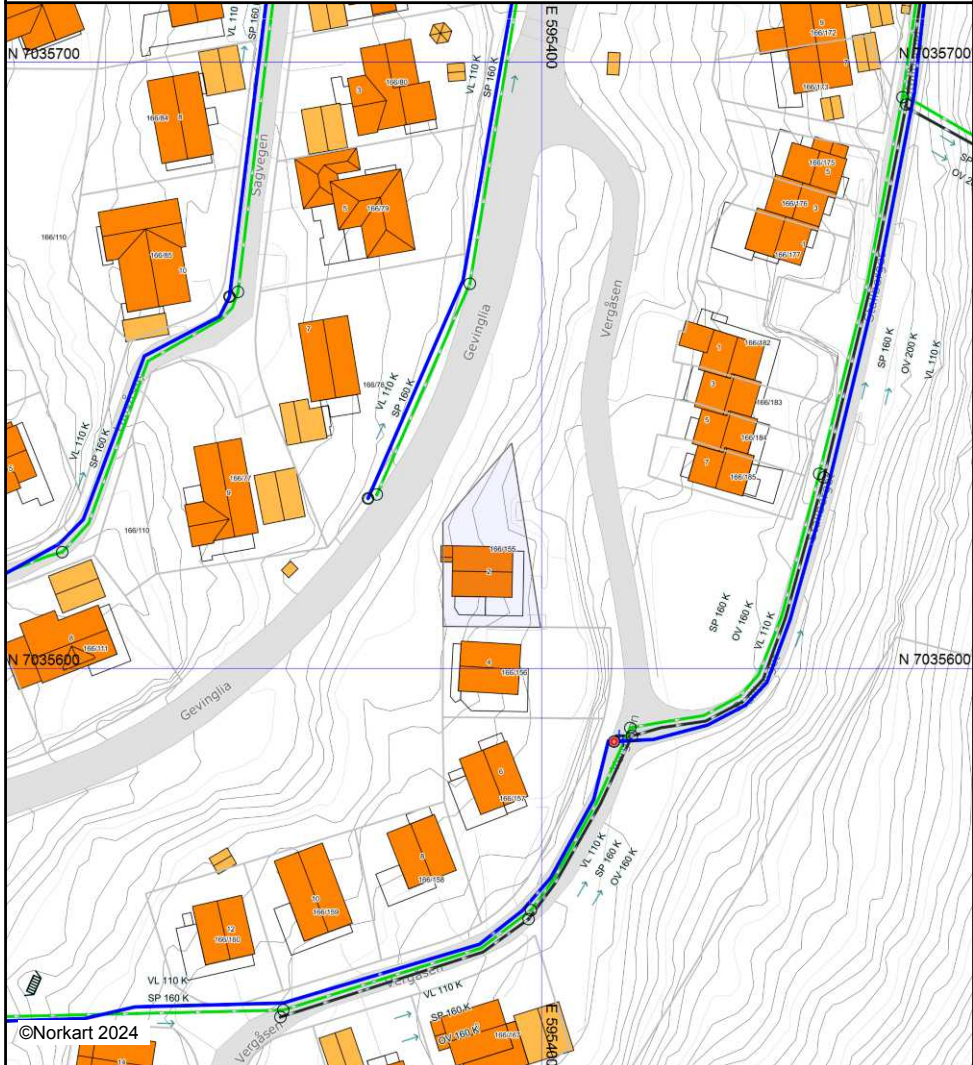
Eiendom: 166/155
Adresse: Vergåsen 2
Dato: 26.06.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

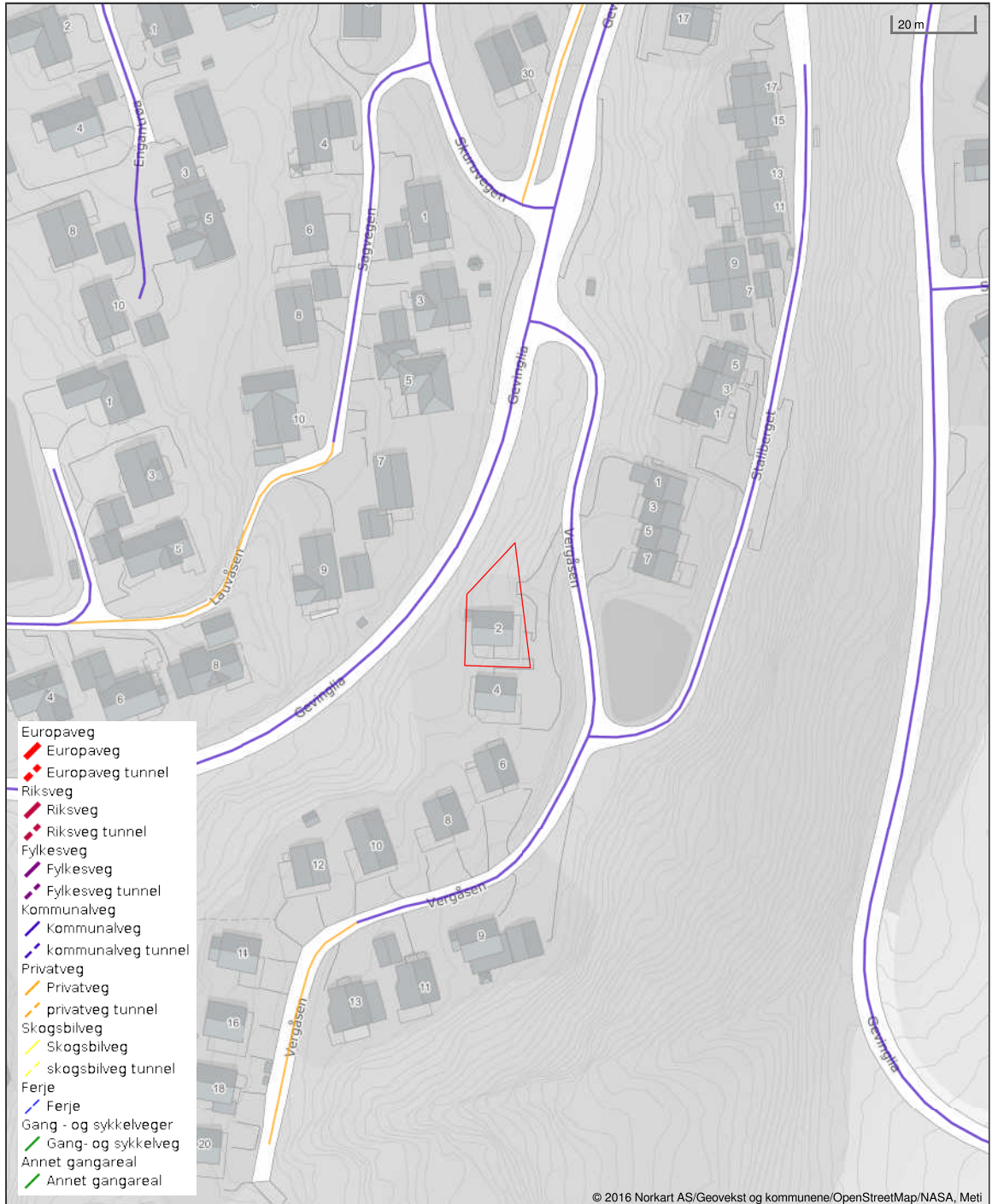
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2024

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

Vegstatuskart for eiendom 5035 - 166/155//



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



TEGNFORKLARING
PB-85 § 25. REGULERINGSFORMAL

1. BYGGOMRÅDER	7. FELLESONRÅDER
BOLIGER	FELLES AVLØPSRØR
BOLIGER	FELLES PARKERINGSPLASS
HVITTER	FELLES LEKESOMNÅDE
FORRETNINGER, KONTOR M.V.	8. FORNYELSESONRÅDER
INDUSTRI	
ØKONOMISKE BYGNINGER	STREKSYMBOLER M.V.
ALMINNETYTTIG FORMÅL	***** PLANENS BEGRENSNING
2. LANDBRUKSONRÅDER	— GRENSE FOR REGULERINGSFORMAL
JORDBRUK (SADEGRUK)	— BYGGGRENSE
GÅRTPRØY	— TOMTEGRENSE
3. TRAFIKOMRÅDER	— EKSTRAUTNEVEI ENDOMS-GRENSE SOM OPPHEVES
KURBEVEG	— PRISHTILLINE
GANG- OG SYKKEVEG, FORTAU	— SENTERLINE REGULERT VEG
4. FRILANDSOMRÅDE	
PARK, TORV, LEKEPLASS	
ØSBETT	
5. FAREOMRÅDER	
RAU/FLUM	
HEMMESTELTILLINE	
6. SPESIALOMRÅDER	
BEVARING	
CAMPINGPlass	

BEBYGGELSESPLAN FOR
GEVING, feH

ENDRING: NO. 10/1985 (20. DESEMBER) OG BEHOVSMÅTTET TILLEGGE NO. 1/1986 (10. FEBRUAR) 80/8889

SAKSBEHANDLING I.F.G. BYGNINGSLOVEN

1. LANDS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET	DATE	SIGN.
2. UTVALGING TIL ØKONOMISKE TILBUD I TIDSBOMMET		
3. LANDS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
4. VIT. BYTTI ØKONOMISKE TILBUD		
5. LANDS BEHANDLING I BYGNINGSRÅDET		
NOMINERINGS- OG VEDTAK - KENNEDIGJØRNING		
STADSFESTET AV FYLKESMANNEN		
PLANEN ER UTARBEIDET AV	TEK. NR.	SAKSBEH.
	70/11/11	73/1/104

PLANEN ER UTARBEIDET AV: **JOHNS L. GUNDEL**

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan
for boligområdet Geving del 2, Stjørdal kommune.

§ 1. Generelt.

Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense. Planområdet er som beskrevet på planen inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

Byggeområder

Boliger (A-I)	:	gul signatur.
Barnehage	:	lys brun signatur.
Trafotomter	:	rød signatur.

Trafikkområder

Kjøreveger	:	mørk grå signatur.
Gang/sykkelveger	:	lys grå signatur.

Friområder

Samtlige	:	grønn signatur.
----------	---	-----------------

§ 2. Fellesbestemmelser.

- a. Utnyttelsesgrad u skal ikke overstige de verdier som er angitt for de enkelte reguleringsområder. For barnehagetomt er maksimal utnyttelsesgrad 0,25.
- b. Bygningsrådet skal påse at bebyggelsen i området får en tilfredsstillende form, og med harmonisk materialbruk og behandling. Bruk av skjemmende farger er ikke tillatt.
- c. Alle vanlige former for takløsninger kan benyttes såfremt det er forenlig med helhetsvirkningene i området. Etter bygningsrådets nærmere skjønn vil helt spesielle løsninger - herunder takoppbygg - kunne nektes brukt når dette innebærer brudd med alminnelig god byggeskikk.
- d. Gjerder og skjermveggers utførelse, høyde og farge skal godkjennes av bygningsrådet.
- e. Avkjørsel til offentlig veg skal være oversiktlig.
- f. Ingen tomt må beplantes med trær eller busker eller planeres /oppfylles på slik måte at det går ut over frisikt-krav eller oversiktighet. Tilsvarende kan eksisterende vegetasjon kreves fjernet.
- g. Planering og oppfylling på hver enkelt tomt skal skje ut fra en samlet helhetsvurdering. Etter bygningsrådets nærmere skjønn kan vesentlige avvik fra et rimelig helhetssyn kreves endret.

§ 3. Byggeområder for boliger.

- a. Bebyggelsen skal nyttes til boligformål samt tilhørende garasjer og uthus/ boder eller lekkestuer o.l.
- b. Bolighus kan oppføres i inntil 1½ etasje. Der terrenget ligger tilrette for det, kan bygningsrådet for 1 etasjes hus tillate sokkeletasje innredet til beboelse, herunder selvstendig leilighet, innenfor rammen av bestemmelsene i byggeforskriftene.
- c. Bygningenes høyde over ferdig planert terreng må ikke overstige 5,5 m for 1 etasjes hus og 8,0 m for 1½ etasjes hus eller hus med sokkeletasje.
- d. Garasjer kan oppføres frittliggende, eller som tilbygg til bolighuset. Så langt det er rimelig ut fra en helhetsløsning bør garasjen innpasses med sikte på å oppnå skjermet plass for utendørs opphold på hver enkelt eiendom. Garasje/uthus kan bare oppføres i 1 etasje med grunnflate inntil 35 m², og kan med bygningsrådets samtykke plasseres i nabogrense.
For hver boligenhet skal det avsettes plass for garasjering, samt oppstilling av minst 1 bil.
Garasjeplassering og biloppstillingsplass skal framgå av situasjonsplan tilknyttet byggemelding for bolig.
- e. I de enkelte reguleringsområder (A-I) skal bygningsrådet påse at bebyggelsen følger de hovedmøneretninger som framgår av illustrasjonsplanen, eller tilsvarende stram løsning.
- f. Boligenes planløsning og vindusplassering bør i størst mulig grad tilpasses de knappe avstander til nabohus.

§ 4. Tomt for almennyttig formål (barnehage).

Her kan oppføres bygning eller bygninger i 1 etasje. Takform og materialbruk m.v. skal tilpasses omkringliggende bebyggelse. På tomta skal avsettes biloppstillingsplasser i tilstrekkelig antall.

§ 5. Offentlig bebyggelse (trafokiosker).

Trafokiosker skal plasseres i de områder som er avsatt for dette formål.

§ 6. Friområder.

I friområdene kan tillates oppført byggverk og innretninger for utnyttning og drift av områdene.

§ 7. Unntak.

Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet tillate mindre vesentlige unntak fra reguleringsbestemmelsene.

§ 8. Ikrafttreden - servitutter.

Når reguleringsbestemmelsene er trådt i kraft er det - ved private servitutter eller avtaler - ikke tillatt å opprette forhold som strider mot bestemmelsene gitt i § 1-6.

Stjørdal kommune, 17.9.1980. Reguleringsavdelingen.

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GEVING DEL 2, FELT H, STJØRDAL KOMMUNE

1. Reguleringsbestemmelsene for reguleringsplan for boligområdet Geving del II legges til grunn for disse bestemmelser, som dermed anses som en videre detaljering av disse.

2. Fellesbestemmelser
 - a. Tillatt bebygd areal, BYA = 25%
 - b. Husene skal ha saltak med takvinkel mellom 22^o og 34^o

3. Byggeområde for boliger
 - a. Boligene kan oppføres i inntil 2 etasjer.
 - b. Garasje kan oppføres i 1.etasje med grunnflate inntil 35 m² for hver tomt. Tomt 11 og 12 kan ha felles garasje med maksimum 25 m² grunnareal på hver tomt.
 - c. Husenes møneretning skal være som vist på planen.

Vergåsen 2

Nabolaget Geving - vurdert av 27 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

Malvikkrysset Linje 430	18 min	1.6 km
Trondheim lufthavn Buss, tog	6 min	4.1 km
Hell stasjon Linje R70, R71	6 min	3.3 km
Trondheim Værnes	6 min	

Skoler

Lånke skole (1-7 kl.) 307 elever, 15 klasser	4 min	2.7 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 325 elever, 24 klasser	11 min	7.3 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 482 elever, 36 klasser	11 min	8.6 km
Fagerhaug International School (1-10 kl.) 138 elever, 10 klasser	12 min	8.6 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	12 min	7.7 km
Aglo videregående skole 8 klasser	18 min	16 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 92/100



Kvalitet på skolene

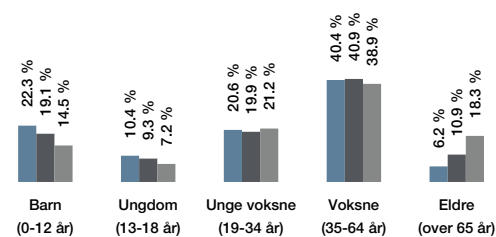
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Geving	1 179	417
Hell	2 198	890
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager


Lånke barnehage (1-5 år) 77 barn	15 min	1.3 km
Maurtua Bhg (1-5 år) 20 barn	5 min	3.2 km
Tønsåsen naturbarnehage (1-5 år) 64 barn	5 min	3.3 km

Dagligvare

Coop Prix Hell	4 min
PostNord	2.4 km
Rema 1000 Hell	6 min
PostNord	3.9 km

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

Primære transportmidler

 1. Egen bil



Støynivået

Lite støynivå 96/100



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 96/100



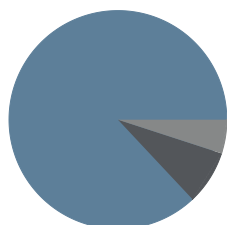
Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 89/100

Sport

 Lånke stadion	4 min
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	2.8 km
 Lånkehallen	5 min
Aktivitetshall	2.8 km
 Høll Treningstudio	6 min
 Impulse Treningssenter Stjørdal	9 min

Boligmasse

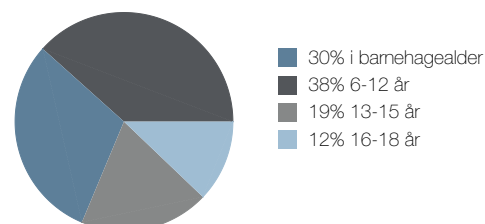


■ 87% enebolig
■ 8% rekkehus
■ 5% annet

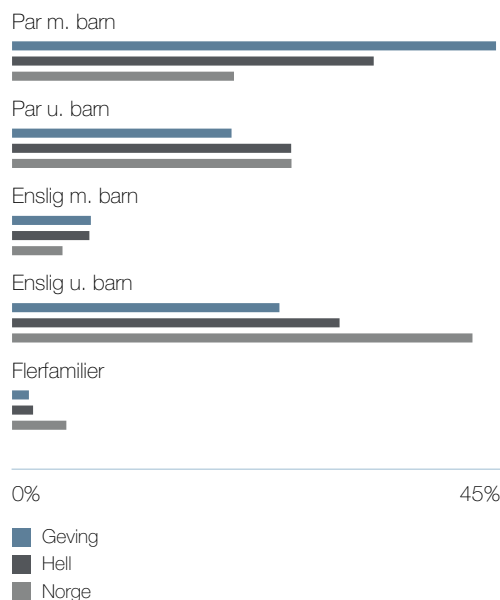
Varer/Tjenester

 Hellsenteret	6 min
 Ditt apotek Høll	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



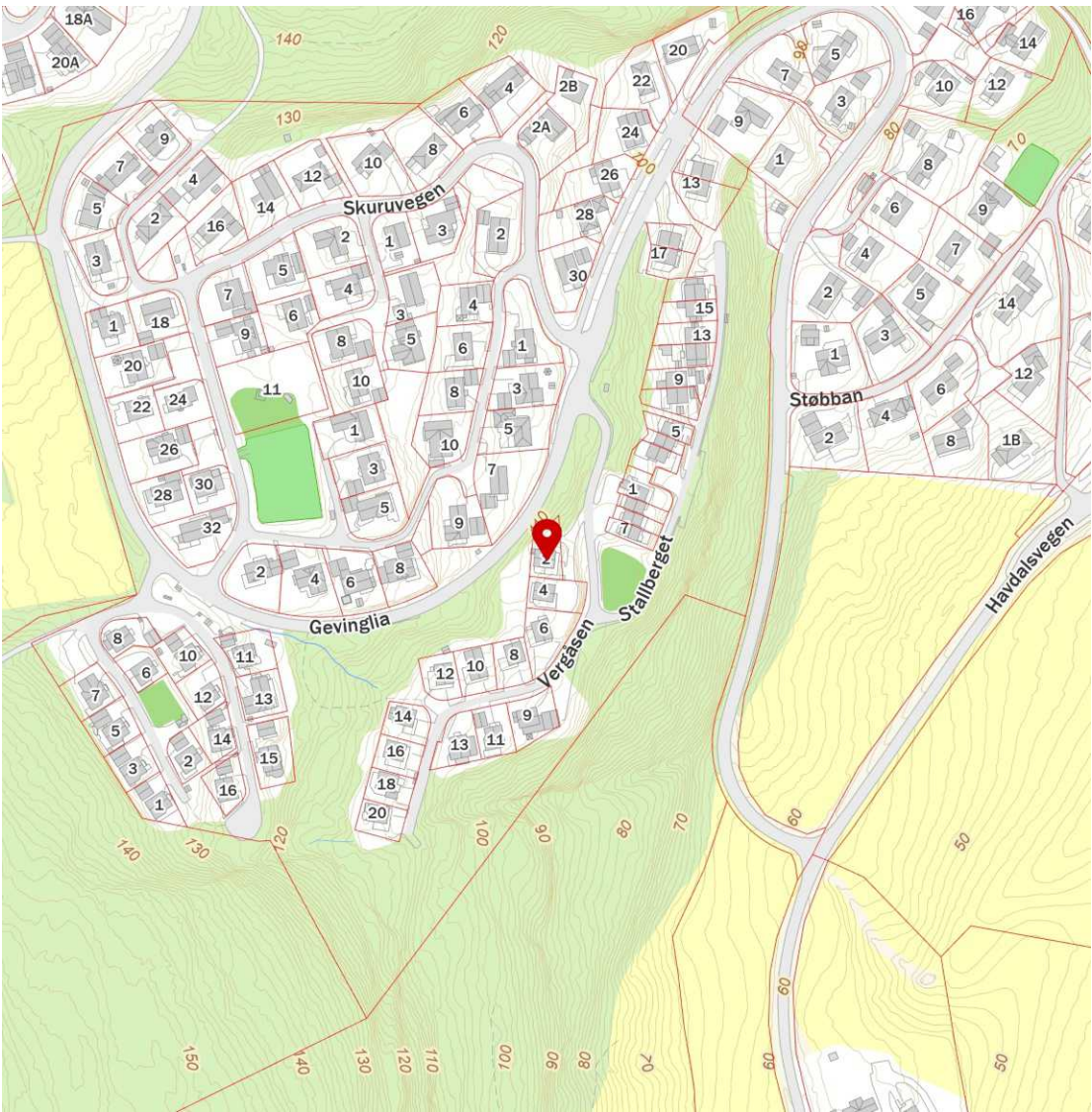
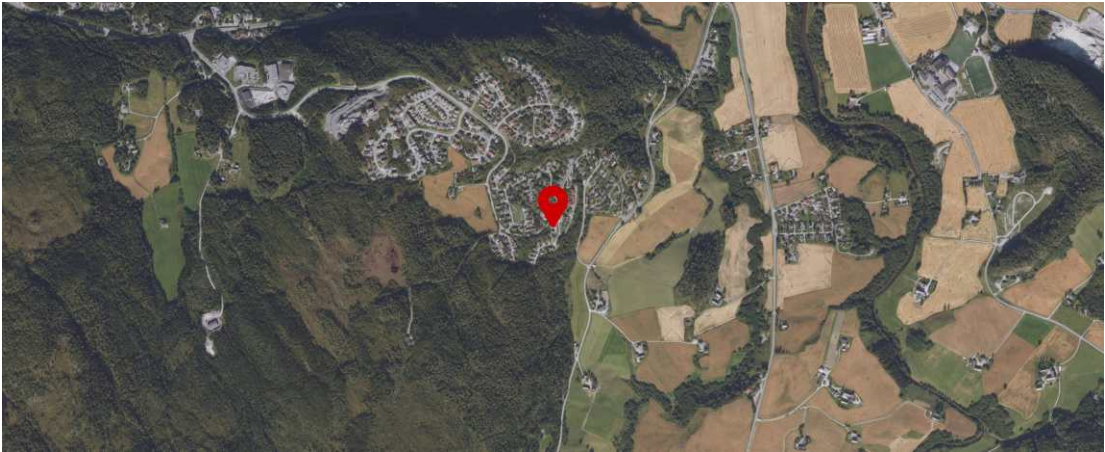
Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	66%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%

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



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

TOMMY REINÅS KIRKNES
tommy.kirknes@nylanderpartners.no
473 51 430

LENA LENVIK
ll@selbusparebank.no
454 92 959



Bank og megler under samme tak

Vi har samlet vår kompetanse og lokalkunnskap på ett sted. Sammen hjelper vi deg gjennom hele prosessen – enten du skal kjøpe eller selge bolig.





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 avhending av fast eiedom (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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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 om budgivning

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

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som 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 budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettetiden.
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 forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal meglere ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at meglere kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
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 medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 83-0136/23

Adresse: Vergåsen 2, 7517 Hell

Betegnelsen: Gnr. 166, Bnr. 155, 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 besiktiget 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)

Nylander & Partners, Stjørdal Tlf: 74804240 stjordan@nylander.no

Salgsoppgaven er opprettet 14.03.2025 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**& NYLANDER
PARTNERS**

