Bjørnhaugen 4C

Nabolaget Stokkan - vurdert av 24 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Etablerere**
- **Familier med barn**
- **Godt voksne**

Offentlig transport

Stokkanvegen Linje 90	2 min 0.2 km
Stjørdal stasjon Linje F7, R60, R70	5 min 2.6 km
Trondheim Værnes	9 min

Skoler

Fosslia skole (1-7 kl.) 434 elever, 24 klasser	15 min 1.2 km
Halsen barneskole (1-7 kl.) 364 elever, 21 klasser	17 min 1.6 km
Fagerhaug Kristne skole (1-10 kl.) 82 elever, 7 klasser	5 min 2.3 km
Stokkan ungdomsskole (8-10 kl.) 487 elever, 36 klasser	10 min 0.9 km
Halsen ungdomsskole (8-10 kl.) 314 elever, 24 klasser	19 min 1.8 km
Ole Vig videregående skole 82 klasser	17 min 1.6 km
Aglo videregående skole 8 klasser	13 min 10.5 km

«Relativt nært sentrum, fin utsikt og nært utfartsterreng og golfbane.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 93/100

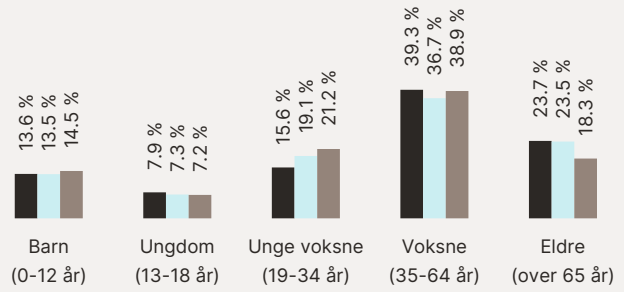
Kvalitet på skolene

Veldig bra 86/100

Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stokkan	1 215	515
Stjørdal	11 692	5 711
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Espira Stjørdal (1-5 år) 82 barn	12 min 1.1 km
Fosslia barnehage (1-5 år) 49 barn	14 min 1.2 km
Sandskogan barnehage (1-5 år) 53 barn	16 min 1.5 km

Dagligvare

Kiwi Holmen PostNord	3 min 2.1 km
Coop Extra Stjørdal	5 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Egen bil
2. Sykkel

Støynivået
Lite støynivå 91/100

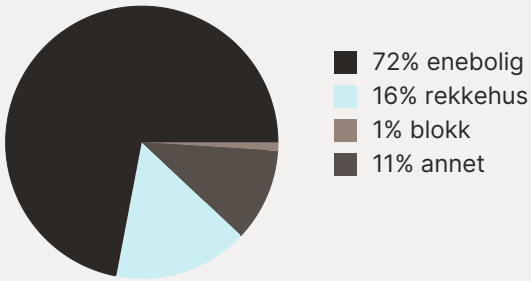
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

Sport

Stokkan ungdomsskole ballbane Ballspill	10 min 0.9 km
Fosslia fjellhall Aktivitetshall	11 min 1 km
Impulse Treningssenter Stjørdal	5 min
Feel24 Stjørdal	6 min

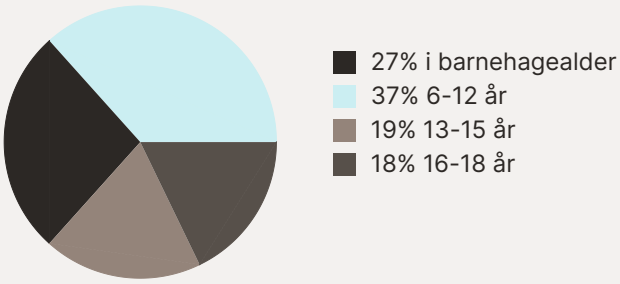
Boligmasse



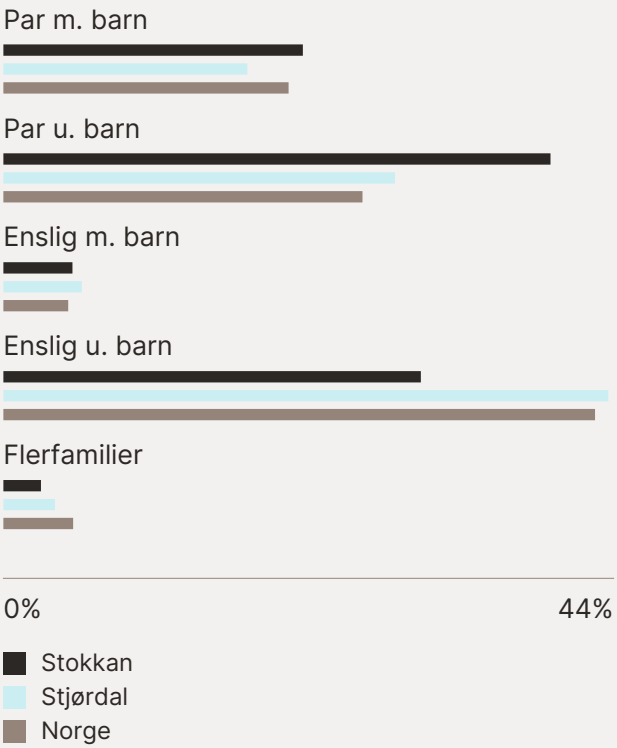
Varer/Tjenester

Sjøsiden	5 min
Boots apotek Torgkvartalet	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

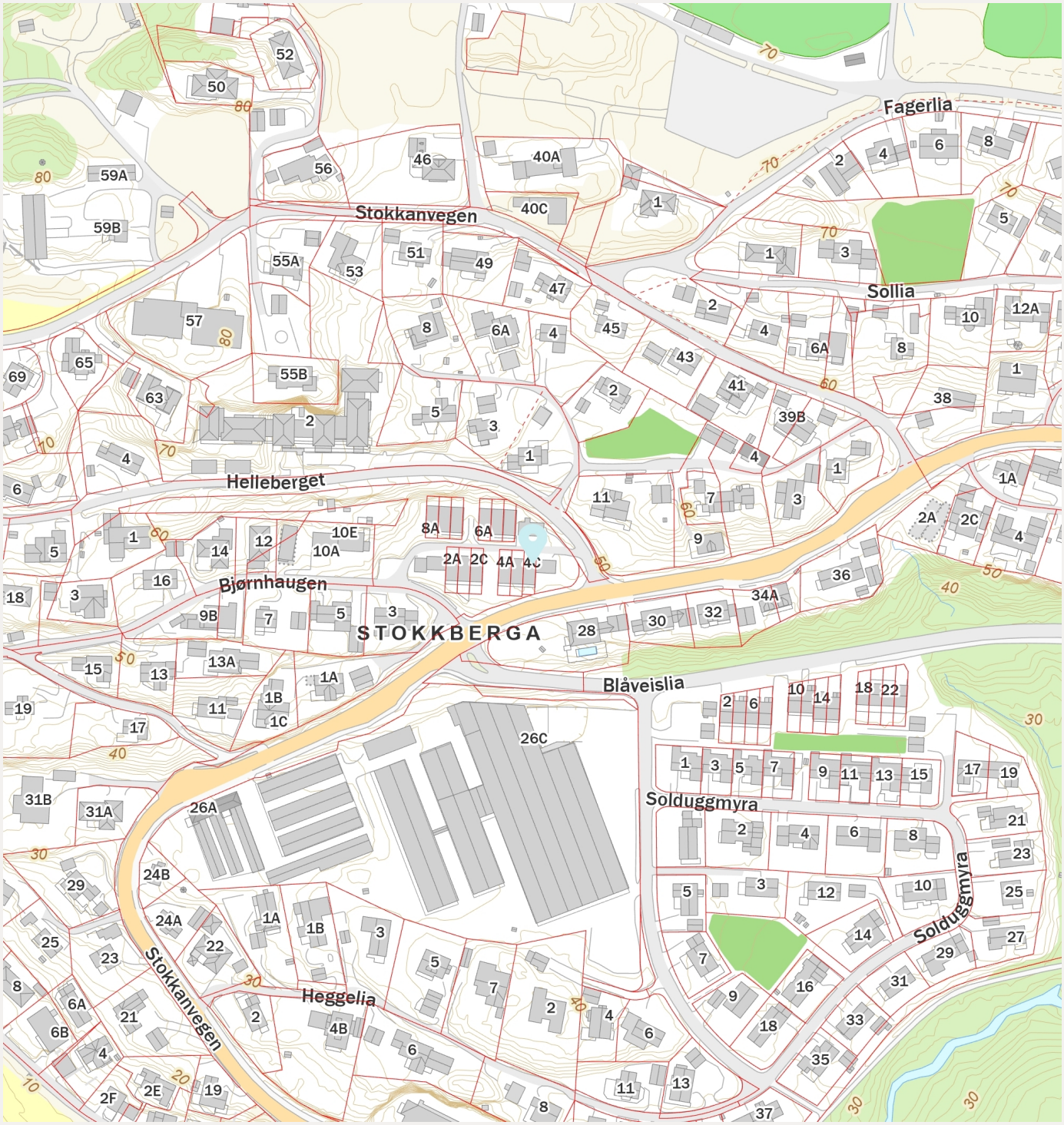


Sivilstand

		Norge
Gift	41%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%

FINN
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Bjørnhaugen 4C
7507 STJØRDAL

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype:	Rekkehus
Byggeår:	1971
BRA:	132 m^2
BRA-i:	114 m^2
Rapportdato:	28.5.2026 (Gyldig til 28.5.2027)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
0	10	7	3	2

Supertakst

GNR: 97 BNR: 161

Espen Wæren
Takstmann
Takst-Forum Trøndelag

ew@tft.no
92251556

Bjørnhaugen 4C
7507 Stjørdal

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel) av 8. juni 2021 nr. 1850, slik forskriften er endret ved forskrift av 16. desember 2025 nr. 2614. Tilstandsgrader i rapporten er fastsatt i tråd med kriteriene i NS 3600:2018

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

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.

Takstrapporten

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/43098

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 håndverkerne 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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Takkonstruksjon og loft	Det er løse takessplater på stuen, det er "heng i en større del.
Våtrom: Bad - Våtrom	Badet har fuktskader i nedre del av våtromstapeten. Badet har passert forventet brukstid og tåler ikke fritt vann på gulv og vegger.
Våtrom: Vaskerom - Våtrom	Våtrommet har passert forventet brukstid og må oppgraderes for å tåle normalt bruk.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Balkong, terrasse, platting	Ved enkel nivellering registreres det 3 cm sig i front av terrassen i 2.etasje. Det er avflassing på rekkverk og terrassebord.
Vinduer og dører	Vinduene på bodene går ikke å åpne.
Toalettrom	Det er løs servant og treg avrenning fra servanten.
Avløpsrør	Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.
Vannledninger	Vannrør er fra byggeåret, og har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.
Varmesentral	Det er en ulyd i et lager. Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.
Ventilasjon	Det er kun ventilering via vindu på soverommene.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Drenering	Det er krypkjeller under bygget. Det var ikke tilrettelagt for kontroll av krypkjelleren på befaringsdagen.
Krypkjeller	Det var ikke tilrettelagt for inspeksjon av krypkjelleren på befaringsdagen. Det er dekket med isolasjon rett innenfor luken.

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Byggemeldte soverom i 2.etasje er i dag en spisestue. Rekkehuset er ellers som byggemeldt.

Det er avvik på rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom spiler i rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
21.5.2026

Rapportdato
28.5.2026

Hjemmelshavere

Navn: **Janne Marie H Hofland.**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Espen Wæren**
Firma: **Takst-Forum Trøndelag**
Tittel: **Takstmann**
Profesjonsansvarsforsikring: **Frende Forsikring**

Telefon: **92251556**
Epost: **ew@tft.no**
Adresse: **Industrivegen 21, 7072 Heimdal**

Informasjon om boligen

Adresse: **Bjørnhaugen 4C, 7507 Stjørdal**

Kommunenr:	5035	Gårdsnr:	97	Bruksnr:	161	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:		Leilighetsnr:			

Byggeår: **1971**
Boligtype: **Rekkehus**

Generell beskrivelse av boligen:
Byggemåte:
Rekkehuset er oppført i to etasjer over krypkjeller. Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk, og er utvendig kledd med liggende og stående panel. Taket er et flatt tak, tekket med papp. Etasjeskillene er trebjelkelag. Vinduer med 2-lags glass.

5. Arealinformasjon

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

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

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

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

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

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

Bygning: Rekkehus

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	**74**	**56** Romfordeling: Entre, gang/trapp, 3 boder, 2 soverom, wc, bad og vaskerom.	**18** Romfordeling: Garasje.	**0**	**12**
2. etasje	**58**	**58** Romfordeling: Stue, kjøkken og spisestue.	**0**	**0**	**16**
Totalt m²	**132**	**114**	**18**	**0**	**28**

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

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

Oppsummering av drenering **TG-IU**

Det er krypkjeller under bygget. Det var ikke tilrettelagt for kontroll av krypkjelleren på befaringsdagen.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For full visshet må inspeksjon av krypkjeller foretas.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Ringmur
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Nei

Oppsummering av grunnmur og fundament **TG-1**

Kontrollen ble begrenset grunnet platting og terrasser.

6.3 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av krypkjeller	TG-IU

Det er en krypkjeller under bygget. Det er luke i gavlvegg på Bjørnhaugen 4A.
Det er synlige ventiler i ringmuren mot øst.

Det var ikke tilrettelagt for inspeksjon av krypkjelleren på befaringsdagen. Det er dekket med isolasjon rett innenfor luken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For full visshet må ytterligere undersøkelser foretas.

6.4 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong

Det er terrasse med utgang fra stuen i 2.etasje. Trekonstruksjonen ble utvidet i 2013.
Det er terrasse med utgang fra soverom i 1.etasje.
Det er en platting foran inngangspartiet mot nord, terrassen ble utvidet for ca 3 år siden.

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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

Ved enkel nivellering registreres det 3 cm sig i front av terrassen i 2.etasje. Det er avflassing på rekkverk og terrassebord.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling må påregnes.

6.5 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.

Terrassedør med 2-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Dører og vinduer er hovedsakelig med 2-lags glass datert 2003. Det er vinduer med 2-lags glass datert 1971 på bodene i 1.etasje.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

Vinduene på bodene går ikke å åpne.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales ytterligere undersøkelser.

6.6 Yttervegger

Type fasade	Stående kledning, Liggende kledning
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent

Alder på kledningen er ikke kjent.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-1**

6.7 Renner og nedløp

Type	Plast
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

Kontrollen ble begrenset da det er avrenning gjennom takkonstruksjon mot nord. Det overmalte nedløpet ligger på yttervegg mot nord.

Det ble ikke registrert tegn til svikt på befaringsdagen.

6.8 Skorstein over tak

Inspisert fra	Via stige
Totalvurdering av skorstein over tak	**TG-1**

6.9 Takkonstruksjon og loft

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type loft	Flatt tak (konstruksjon uten loft)
Utvendig inspeksjon	Via stige
Er det registrert symptom på svekkelser/vesentlige skjevheter/nebøyninger i konstruksjonen?	Nei
Er det manglende eller utilstrekkelig lufting av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på innvendige overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter treskadeinnsekt?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Totalvurdering av takkonstruksjon og loft	**TG-3**

Det er løse takessplater på stuen, det er "heng i en større del.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Forholdet må utbedres som et strakstiltak for å unngå personskade.

Kostnadsestimat	**20 000 - 100 000**

6.10 Taktekking

Type takkonstruksjon	Flatt tak
Type tekking	Papp
Inspisert fra	Via stige
Er det lite/dårlig fall til sluk/avløp?	Nei
Er det manglende overløp som skal fungere som sikkerhet ved tett sluk/avløp?	Nei

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tekkingen ble skiftet like før overtagelse i 2012.	
Er det registrert skader, deformasjoner eller begroing på taktekkingen?	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-1**

6.11 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**
Ved enkel nivellering registreres det 7 mm høydeavvik på stuen i 2.etasje. Det er 5 mm høydeavvik på soverom og gang/trapp i 1.etasje.	

6.12 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Type pipe	Stål
Pipe og vedovn er fra 2012.	
Er det montert ildsted?	Ja
Type ildsted	Vedovn
Det er vedovn på stuen i 2.etasje.	
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Nei
Oppsummering av ildsted/skorstein innvendig i boligen	**TG-1**

6.13 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

Det registreres en lite skade på benkeplate og "bom" i fliser over benkeplate.
Påviste forhold er ikke vurdert å være av konstruksjonsmessig betydning.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Det mangler lyspære, noe som bør monteres.

6.14 Lovlighet / HMS

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Byggemeldte soverom i 2.etasje er i dag en spisestue. Rekkehuset er ellers som byggemeldt.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i branncelle r etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det avvik ved rekkverk, håndløper eller åpninger mellom trinn på innvendig trapp i forhold til dagens forskriftskrav?	Ja

Innvendig trapp mangler håndløper. Forholdet avviker fra dagens forskriftskrav og tilfredsstiller ikke anbefalt sikkerhetsnivå.
Manglende håndløper reduserer muligheten for støtte og stabilitet ved bruk av trappen, og øker risikoen for fallulykker, særlig for barn, eldre og personer med redusert balanse.

Trappen oppfyller ikke dagens krav med for store åpninger mellom spiler i rekkverk, noe som gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

Er det avvik fra dagens forskrift på høyde og åpninger i rekkverk til balkong/terrasse/utvendig trapp?	Ja

Rekkverket er lavere enn dagens krav, men vurderes å være i samsvar med regelverket på oppføringstidspunktet. Lav høyde gir lavere sikkerhetsnivå enn dagens standard.

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
Er det krav til snøfanger?	Nei
Er det krav til stige for adkomst feier?	Nei

6.15 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom **TG-2**

Rommet har belegg på gulv og malt strie på vegger. Det er wc og servant. Rommet har naturlig ventilering med tilluft.

Det er løs servant og treg avrenning fra servanten.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Servanten må festes bedre, avløp bør renses.
Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering

6.16 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Ja
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av avløpsrør **TG-2**

Det er ikke etablert egne stakepunkter i avløpsanlegget. Rensing av rør kan kun utføres via sanitærinstallasjoner (f.eks. toalett eller sluk).

Innvendige avløpsrør fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Det er redusert avrenning fra servant på wc.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

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

6.17 Vannledninger

Type anlegg	Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Det ble lagt varme i vannforsyningen i krypkjelleren i 2022.	
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.

6.18 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el-tilsyn eller utført utvidet el-kontroll i løpet av de siste 5 år?	Ja

Oppsummering av elektrisk

Det er foretatt en kontroll av det lokale el tilsyn i 2022.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	Ja

Boligen har et eldre elektrisk anlegg. Oppgraderinger kan med fordel planlegges.

6.19 Varmesentral

Type anlegg	Varmepumpe
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Varmepumpen er fra 2005

Når var siste service på anlegget?

Det ble utført service for 3 år siden.

Totalvurdering av varmesentral **TG-2**

Det er en ulyd i et lager.

Med bakgrunn i alder (garantitiden oversteget) vil tilstanden i tiden som kommer være usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For lengst mulig levetid er det viktig med jevnlig service og vedlikehold. Med service vil man kunne avdekke eventuelle problemer tidlig og gjøre nødvendige utbedringer før de eskalerer. Dersom service ikke gjøres ofte nok, er dette hovedårsak til havari på pumper da feil gassmengde ikke blir oppdaget før kompressor ryker.

6.20 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Vaskerom

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2014

Størrelse

198 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder **TG-1**

6.21 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

Det er kun ventilering via vindu på soverommene.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Klaffventiler på yttervegg anbefales etablert i rom som ikke har dette.

6.22 Våtrom: Bad

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Oppsummering av våtrom **TG-3**

Eldre våtrom med flislagt gulv fra 2019 og våtromstapet på vegger. Det er servantskap og dusjkabinett. Rommet har naturlig ventilering.

Ved enkel nivellering registreres det 10 mm fall mot soilsluk i vegg mot vest. Det er ingen synlig tettesjikt rundt sluken.
Badet har fuktskader i nedre del av våtromstapeten.

Badet har passert forventet brukstid og tåler ikke fritt vann på gulv og vegger.

Badet må oppgraderes.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til dusjsonen grenser mot vaskerommet. Det er foretatt fuktsøk i overflater på badet, uten å registrere fuktavvik.

Anbefalte tiltak

Badet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.23 Våtrom: Vaskerom

Det er behov for totalrenovering av våtrommet.

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

Oppsummering av våtrom	TG-3

Rommet fra byggeår har belegg på gulv og malt glassfiberstrie på vegger. Utstyrt med bereder, stoppekran, vannmåler, skyllekum og opplegg for vaskemaskin.

Ved enkel nivellering registreres det svakt fall mot soilsluken plassert i vegg mot vest. Det er ingen synlige tettesjikt i område rundt sluk, det er store fare for lekkasjer.

Det er veldig teg avrenning og lekkasjer fra avløp under skyllekummen.

Våtrommet har passert forventet brukstid og må oppgraderes for å tåle normalt bruk.

Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende vegg til våtsone ikke er tilgjengelig, den grenser mot tilstøtende boenhet mot vest. Det er foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater på vaskerommet, uten å registrere symptomer på avvik.

Anbefalte tiltak

Vaskerommet må totalrenoveres.

Kostnadsestimat	**100 000 - 200 000**

6.24 Garasje

Beskrivelse

Det er garasje mot øst. Bygget er en trekonstruksjon utvendig kledd med stående kledning. Taket er et pulttak med metallplater. Det er en vippeport i treverk.

Det er skader på innvendig himlinger og på veggplater. Det må foretas ytterligere undersøkelser.

Bygget er ikke videre vurdert.

6.25 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Oljetank
- Vannbåren varme

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma: Nylander & Partners, Stjørdal — Oppdragsnr.: 83260087

Adresse: BJØRNHAUGEN 4C

Postnr.: 7507 Sted: STJØRDAL

Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig:

Når kjøpte du boligen? 04.10.12 Hvor lenge har du bodd i boligen? 13 År 7 Mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring? Fjende Polise/avtalenr.:

Selger 1 Fornavn: Janne Marie Hammerfjell Etternavn: Høyland

Selger 2 Fornavn: Etternavn:

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

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Lagt flis på gulv å satt inn dusjkabinett

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:

Beskrivelse: Ca 2019

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.

Beskrivelse: Egeninnsats

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse:

2.5 Er forholdet byggemeldt? ☒ Nei ☐ Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse:

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse: Rør frosset i kryperkjeller ca. 2022
Isolert rør

Initialer selger: JHHH

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

4.1 **Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

4.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse Bremseth VVS

5. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

6. **Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud ellerlignende?**

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse Ordnet opp i fyringsforbud etter overtagelse.

7. **Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

9. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**

☒ Nei ☐ Ja

10. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.1 **Har det vært utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

10.2 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

11.1 **Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.**

Beskrivelse

11.2 **Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Usikker

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

☐ Nei ☒ Ja Beskrivelse El-kontroll av NTE ca. 2022

13. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

14. **Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?**

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

15. **Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

16. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17. **Er det nedgravd oljetank på eiendommen?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

17.1 **Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

18. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.1 **Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

18.2 **Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse Siste målte radonverdi

19. **Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

19.1 **Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

20. **Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

21. **Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

22. **Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Hvis ja, redegjør:**

☒ Nei ☐ Ja Beskrivelse

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

23. **Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

24. **Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/øktfellesgjeld?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

25. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?**

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

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

☐ Nei ☐ Ja Beskrivelse

TILLEGGSKOMMENTAR (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.
Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- **mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller**
- **mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller**
- **når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom**
- **etter at boligeiendommen er lagt ut for salg**
- **ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)**

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.
Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.
For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen.

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Dato 12-05-2026		Sted Stjørdal

Signatur selger 1: Signatur selger 2:

Janne Marie Hammerfjell Høgland

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.

Pr. 03.11.2025

Med "Selskapet" menes forsikringsgiver(e) som fremgår på forsikringsbeviset.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.

1.2 Gyldig forsikring forutsetter at tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er fremvist for kjøper før budaksept. Dette gjelder ikke ved salg av ubebygd tomt.

1.3 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.

1.4 Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.

1.5 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.

2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.

4 HVILKE SKADER SELSKAPET IKKE SVARER FOR

4.1 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.

4.2 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.

4.3 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.

4.4 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtagelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4.5 Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

5 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

5.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 20 000 000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)

5.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 5.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 5.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 5.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 20 000 000 med tillegg av renter som nevnt i pkt. 5-5.

5.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.

5.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.

5.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.

6 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN

6.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.

6.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.

6.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtalte om utbedringer etc.

6.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.

6.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å

- behandle kravet;
- utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
- forhandle med kravstiller, og
- prosedere saken for domstolene.

6.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.

6.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

7 REGRESS / AVKORTING

7.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.

7.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 7.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.

7.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntrer Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.

7.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordeler under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

8 ANDRE BESTEMMELSER

8.1 Lovvalg

Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.

8.2 Verneting

Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

8.3 Registrering og behandling av personopplysninger

Forsikringsgivere som felle betegnes som Selskapet behandler personopplysninger som felles behandlingsansvarlige i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av de felles behandlingsansvarlige for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner og for å oppfylle regulatoriske og eller andre krav etter lov. Dette kan inkludere overførsel av personopplysninger dersom det er nødvendig, for eksempel til reassurandører, finansinstitusjoner, tjenesteytere, medkontrahenter, agenter, offentlige myndigheter og andre selskaper i konsernet. Det kan være nødvendig å overføre personopplysningene til en tredjepart utenfor EU, i så fall vil disse overføringene være i henhold til de kravene som stilles etter gjeldende lovgivning.

Vi samler inn personopplysningene dine fra forskjellige kilder, for eksempel fra deg selv, fra din familie, andre forsikringsgivere, forsikringsmeglere, reassurandører, kredittselskaper, anti-hvitvaskingsdatabaser, sanksjonslister, andre databaser eller andre offentlige registre. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen, i tillegg til regulatoriske- og lovkrav. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons-, finansiell- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger. Som regel vil dette være så lenge som det er mulig at du, vi eller en tredjepart kan fremme eller møte et krav knyttet til forsikringsavtalen, eller dersom det er regulatoriske eller andre krav etter lov til oppbevaringen

Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv de felles behandlingsansvarlige behandler, og hvilke sikkerhetstiltak de felles behandlingsansvarlige har iverksatt. Man kan når som helst kontakte SCOR Europe SE, på vegne av de felles behandlingsansvarlige, for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig.

Kontaktinformasjonen til de felles behandlingsansvarlige er SCOR Europe SE c/o Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.com. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivaretatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

9 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda.
I første omgang kan du ta kontakt med:

Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringsselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

Energiattest



Adresse **Bjørnhaugen 4C, 7507 STJØRDAL**	
Dato for energimerking **28.05.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-304033**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **185434214**
Gårdsnummer **97**	Bruksnummer **161**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1971**	Bygningstype **Rekkehus**
Bruksareal **114,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **114,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **231,29 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **263,94 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **32 523 kWh**

Bjørnhaugen 4C, 7507 STJØRDAL

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Bjørnhaugen 4C, 7507 STJØRDAL

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 18: Tiltak utendørs

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

Tiltak 19: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

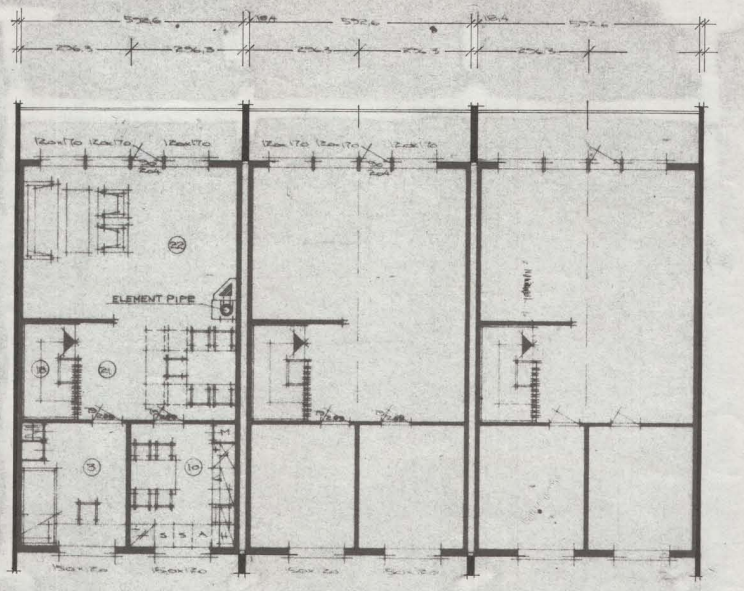
https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

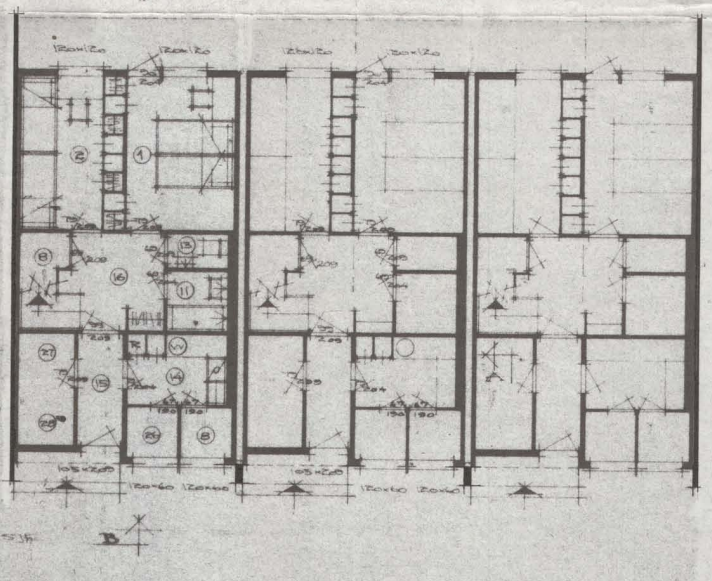
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

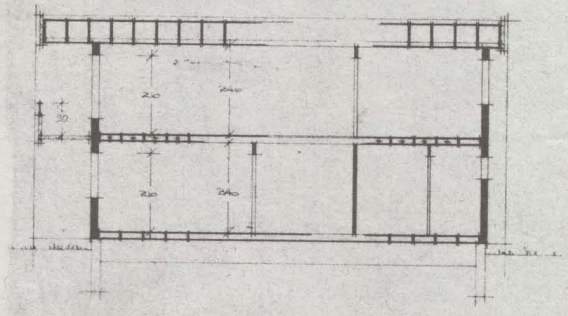
https://www.enova.no



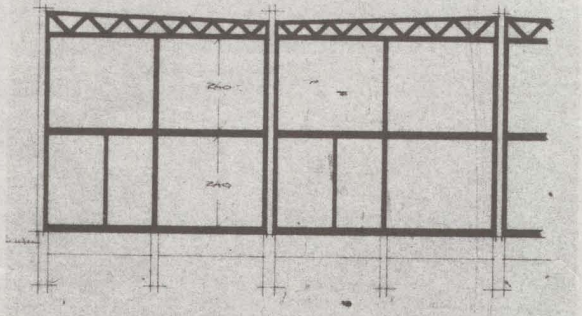
PLAN AV 2. ETASJE



PLAN AV 1. ETASJE



SNITT B B



SNITT A A

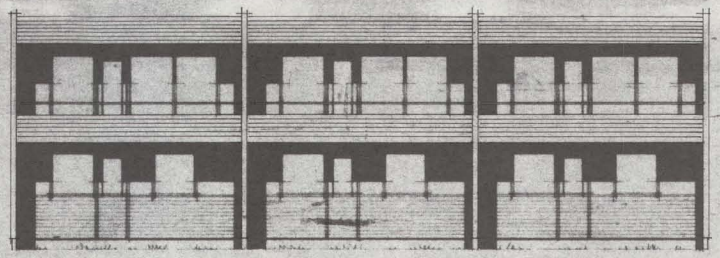
1	SOVEROM	11,6 m²	1:50	18	HOBBYROM	2,1 m²		2. ETASJE (U. BALKONER) =		58	41 m²	BYGGHERRE		BYGGEPLASS		TYPEHUS SERIEN 4 BOLIG BALTAN	
2	SOVEROM	8,8 m²	1:50	21	GARDEROBE	1,2 m²		1 ETASJE		26	16 m²						
3	DAGLIGROM	21,0 m²	1:50	22	OPPHOLDSSTUE	23,3 m²				29	20 m²						
8	KJELLER	4 m²		26	KJØKKEN	18 m²											
10	KJØKKEN	9,3 m²	1:50	27	BRENNSEL	1,6 m²											
11	BAD	3,5 m²		28	TERRASSE	2,5 m²											
13	W.C.	1,5 m²															
14	VASKEROM	5,2 m²															
15	VINDFANG	3,0 m²															
16	HALL	6,8 m²															

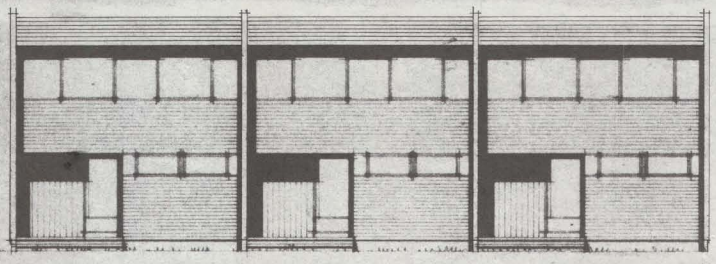
IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SIGN.

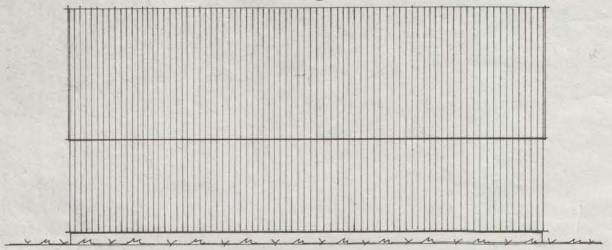
G. BLOCK WATNE AKSJESELSKAP
TELEFON 64080 - SANDNES

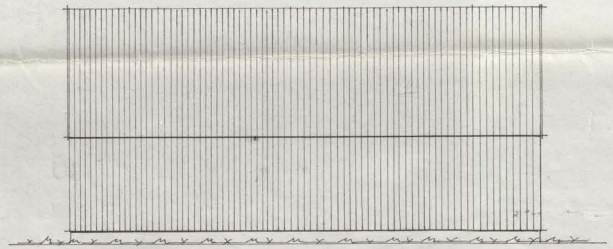
TEGN.	BERGHOFF	KUNDE NR.	
KONTR.	Jakobsen		
MÅL	1:100	TEGN. NR.	
DATO	17-12-69	BW2- 4/656	

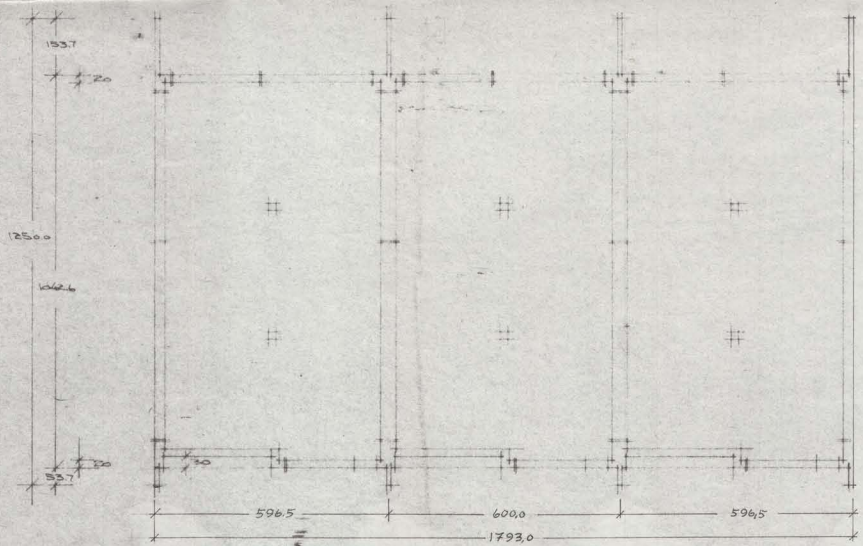
Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke medvirker i.



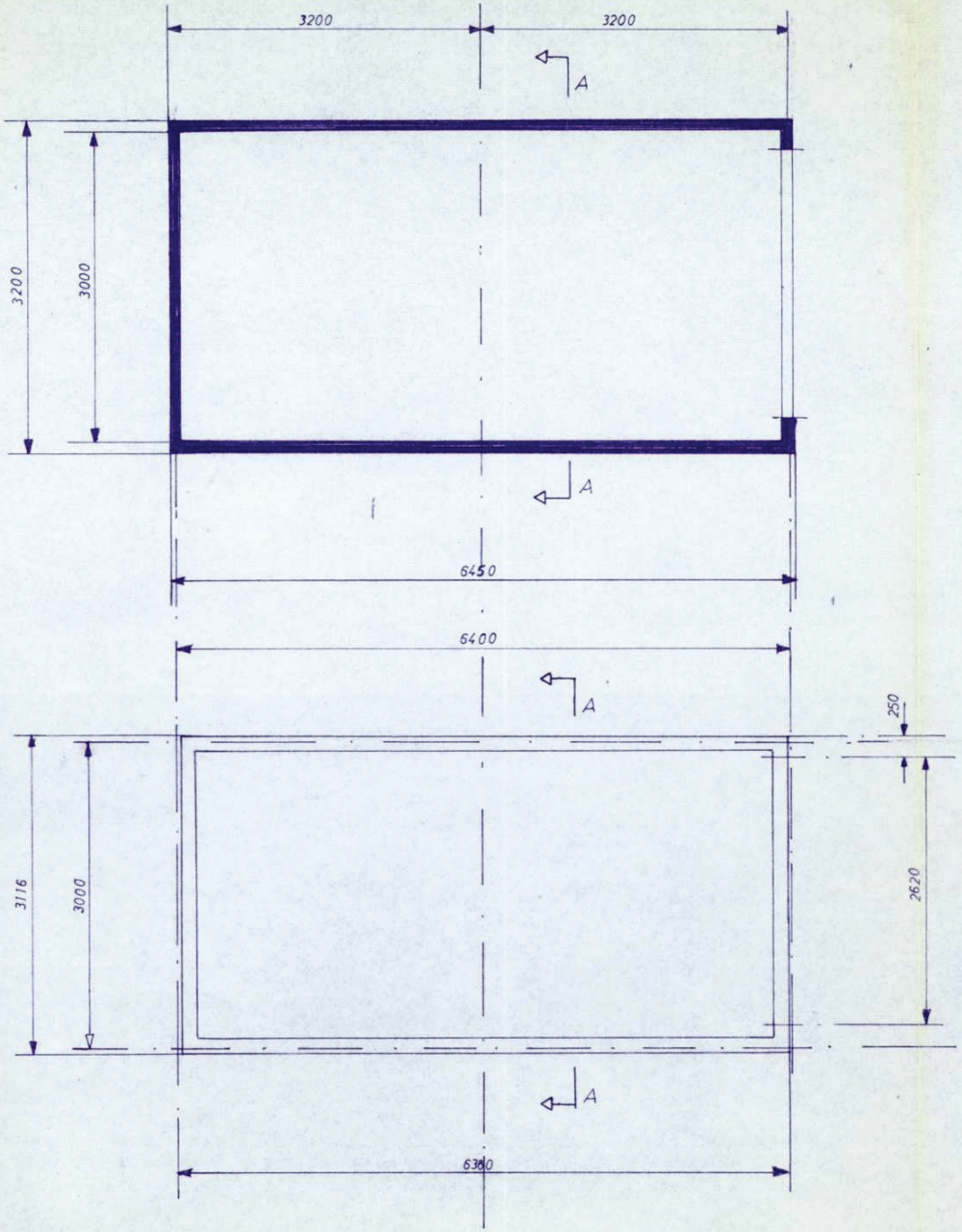


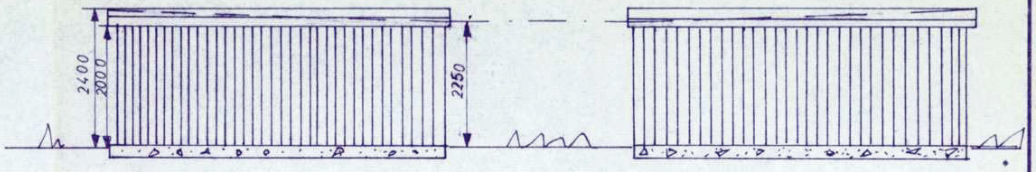




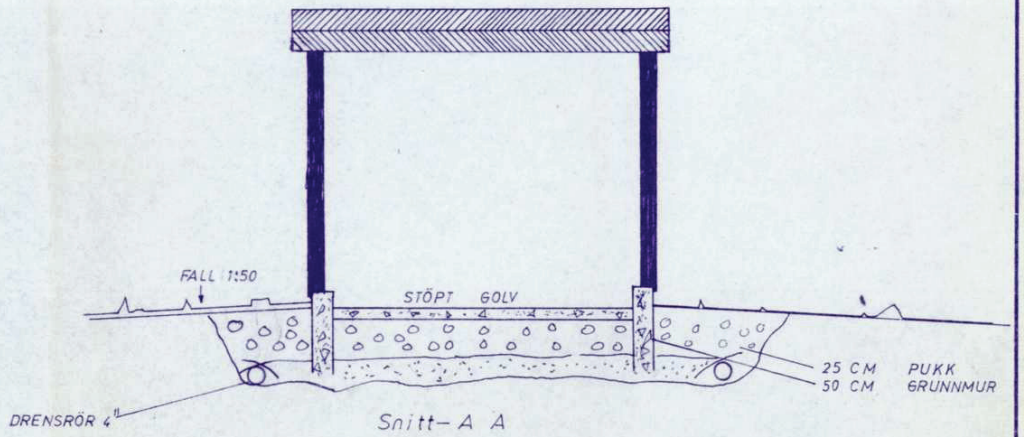


				BYGGHERRE		BYGGEPLASS	
					G.BLOCK WATNE AKSJESELSKAP	TEGN.	KUNDE NR
						KONTR. Jakobsen	
					TELEFON 64 080 - SANDNES	MÅL 1:00	TEGN. NR.
		Rev.				DATO 17-12-69	B W2 41657
IND.	ANT.	KORRIGERT	DAT.	SIGN.	Tegningen må verken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utførelse av arbeider som G. Block Watne A.s ikke med...		









Snitt – A A

c	a	TEGN. 2.7.74. Ah	K.OM. NR.	KUNDE	ANLEGG GARASJEBYGG.		Björnhaugen Vel STJØRDAL
d	b	TRAC.					

A.s Tørrkopi. 1000. A 3. E 6 gl. 5-72.

Stjørdal kommune
TEKNISK KONTOR

7501 Stjørdal, den 13. april 1973.
Boks 128
Telefon 94 211

Vår referanse: Jnr. 1389. GJK/eb. A 831.

Tidl. referanse:

Saksbehandler: Kjeldstad.

Block Watne Hus a/s,
7090 Stjørdal.

Bygningssjefsak nr.: 66/73.

Brukstillatelse.

Etter fullmakt av bygningsrådet og i medhold av bygningslovens § 99,2, meddeles De brukstillatelse i Deres nybygg på eiendommen.

Parsell av Bjørnhaugen, gnr. 97/3.

Bygningskontrollen har anmerket følgende arbeid som ikke er fullført:

1. Utvendig puss med innmuring av ventilrister.
2. Utvendig planering.
3. Terrassetrapper.
4. En del taknedløp mangler tilkobling til avløp med stakeluke.

Det forutsettes at alle arbeider fullføres etter de godkjente planer innen 1/4-1974.

Spesielle vilkår

Det vises til Deres brev av 5/4-1973 angående garantipolise vedrørende opparbeidelse av de utvendige anlegg.

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

Per Tagseth.

24 sept. 74.

Jnr. 3426. SR/ihb. A. 503.1.F.

Herr Kåre Elgsæther,
Rundkjøringa 24 C,
7500 Stjørdal.

Gjenpart: Aslak Haugan, Rundkjøringa 24 A, her.

Bygningssjefsak nr. 273/74.

Byggeanmeldelse for 2 garasjer på Rundkjøringa 24 A og C, gnr. 97/163. +161

Kommentarer:

Det henvises til bygningsrådssak nr. 374/73.

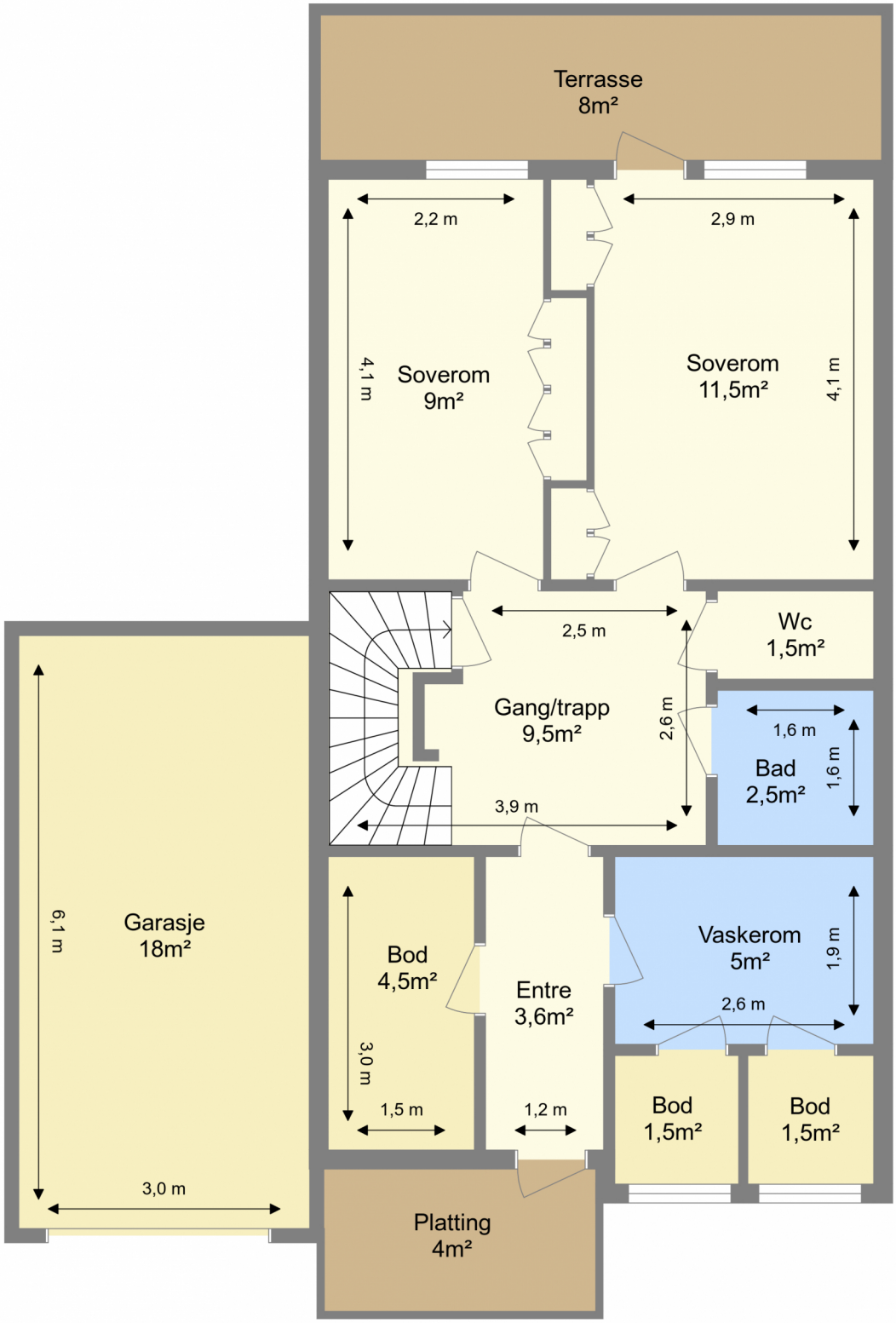
Vedtak:

Byggeanmeldelsen approberes.
Godkjennelsen innebærer ingen dispensasjon fra gjeldende lover og forskrifter.
Det forutsettes at garasjene ikke kommer innenfor siktlinjen som vegsjefen har utsatt.
Videre må innvendige vegger og tak i garasjene kles med tennvernende kledning minst A 10.
Ventilene til boligen må ikke tildekkes under oppføringen av garasjene.
Høyden på garasjene må godkjennes av bygningssjefen.
Gebyrer bes innbetalt.

Per Tagseth.

Bjørnhaugen 4C

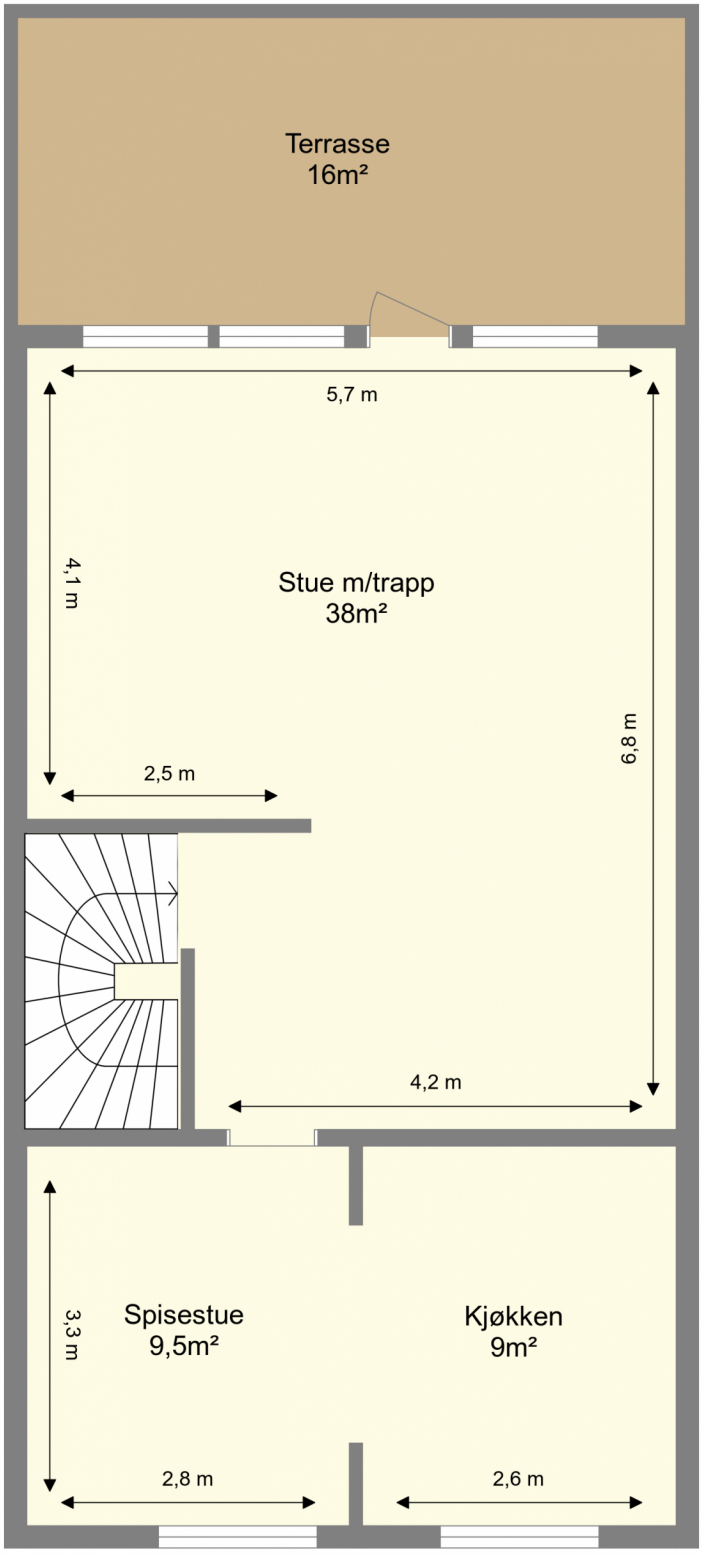
1.etasje



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

Bjørnhaugen 4C

2.etasje

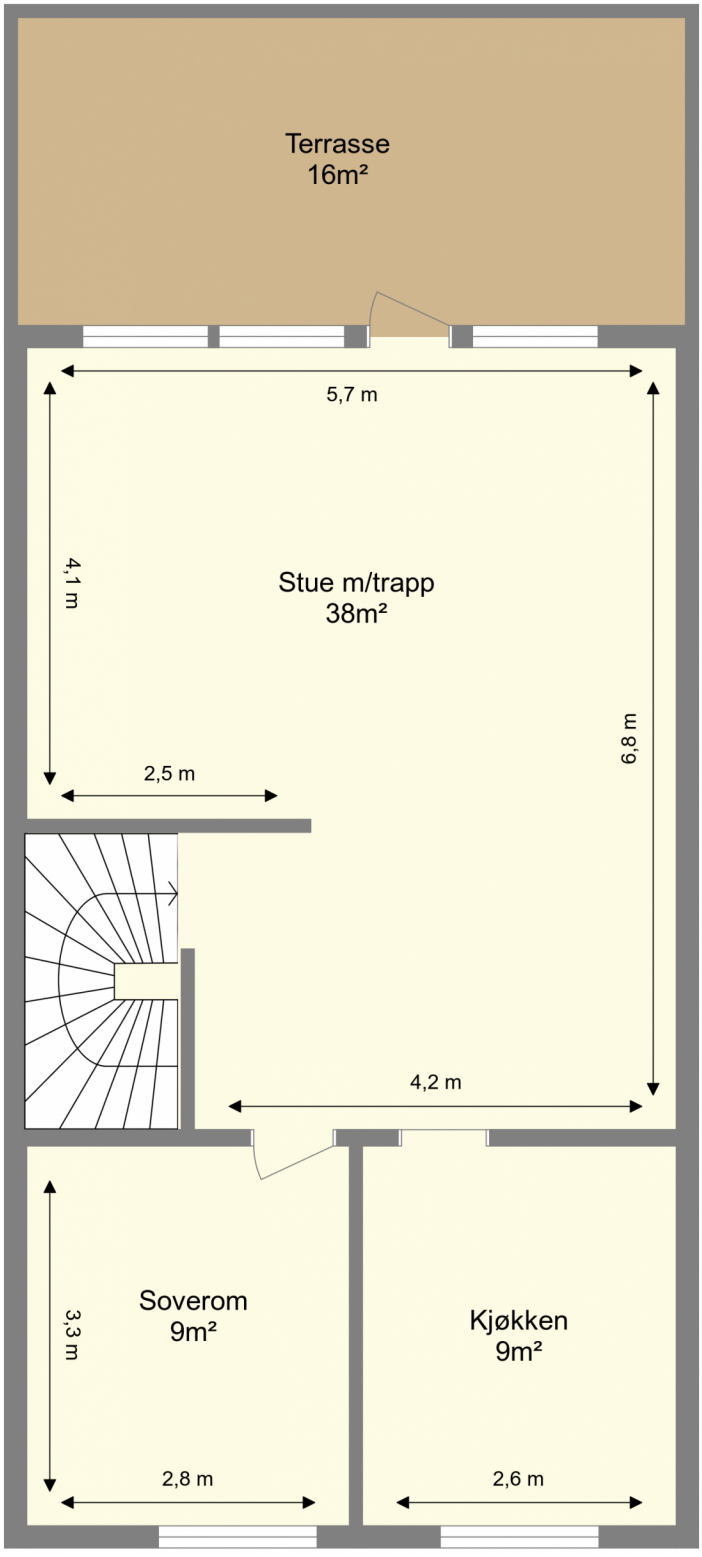


Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

Bjørnhaugen 4C alternativ 2.etasje

2.etasje



Bruksarealet inkluderer innvendige vegger og er større enn summen av rommenes gulvareal.

Planskissen er en illustrasjon over rominndelingen, og er ikke i målestokk. Mindre avvik kan forekomme.

ambita

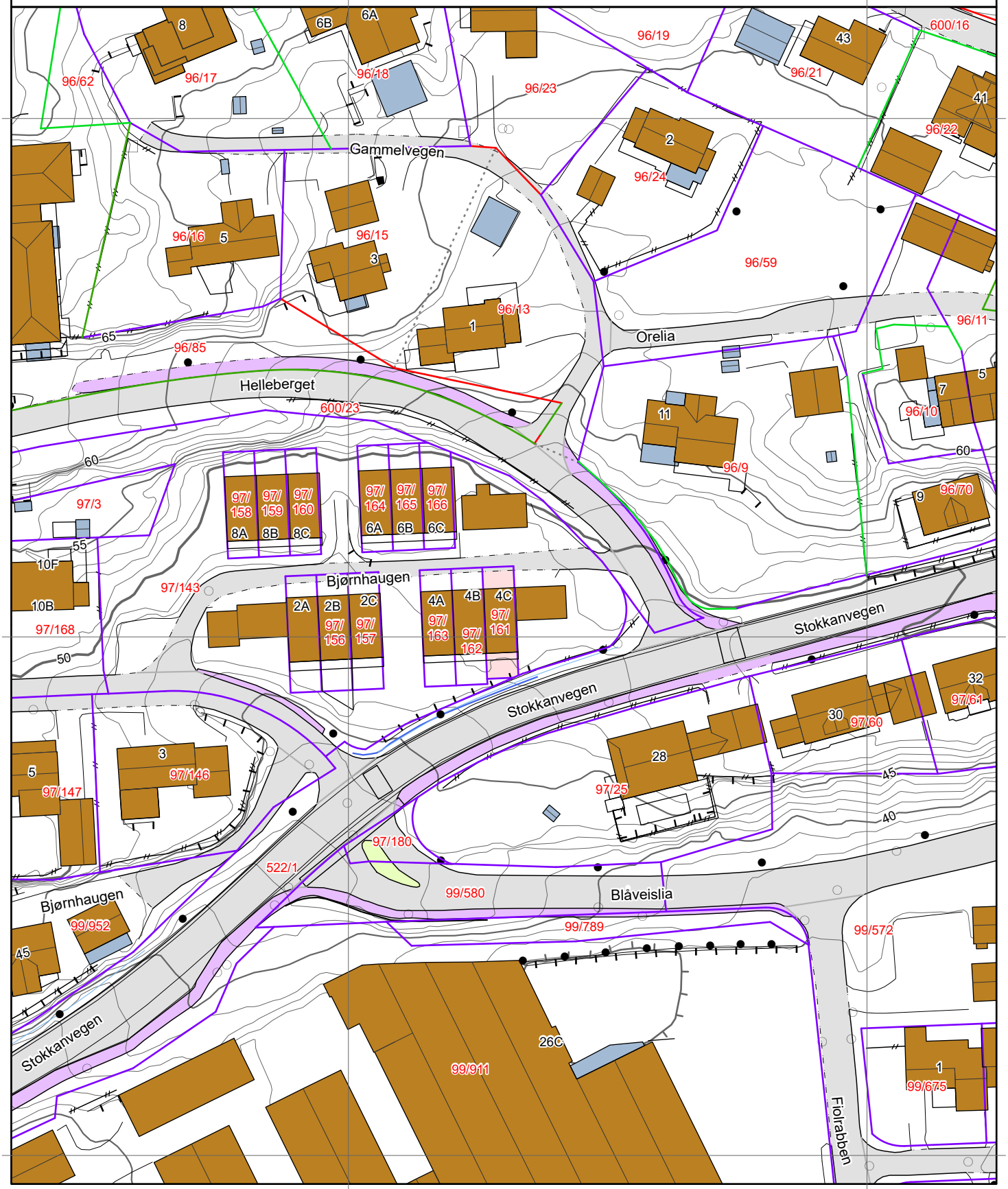
Kommune: 5035 Stjørdal
Eiendom: 5035/97/161/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 5.5.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: Geovekst - 8193
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

Adressepunkt

K Kulturminne - punkt

N Naturvernområde - punkt

Kulturminne - flate

Naturvernområde - flate

Bygningslinjer

Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm

Mindre nøyaktig, 31-199 cm

Lite nøyaktig, 200-499 cm

Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

Stolpe

Anlegg

Veglinje

Sti

Traktorveg

Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

Metersnivå

5-metersnivå

25-metersnivå

Forsenkning terreng

Hjelpekurve

Dybdekurve

Valgt eiendom

Bolig, uthus, landbruk

Fritids-/sesongbosted

Bygning, annen kjent type

Bygning uten matrikkelinformasjon

Parkeringsområde

VegGåendeOgSyklende

Trafikkøy

VegKjørende

Vassflater

Bre

AndreTiltak

BygningTiltak, endring

BygningTiltak, nybygg

BygningTiltak, riving

SamferdselTiltak

Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Vedtekter

Bjørnhaugen Velforening

(Bjørnhaugen 2-4-6 og 8 – i Stjørdal Kommune)

§ 1. Formål.

Velforeningen har som mål å ivareta den enkeltes interesse i fellesskapet – herunder bygninger, fellesanlegg, fellesarealer samt felles interesser i henhold til festekontrakten for Bjørnhaugen 2-4-6 og 8. Kort sagt: Velforeningen søker å ivareta beboernes interesser og med formål å høyne den enkeltes trivsel i fellesskapet.

§ 2. Medlemskap.

Alle huseiere innen velforeningen i Bjørnhaugen 2-4-6 og 8 har rett og plikt til medlemskap. Medlemskapet innen velforeningen kan kun overdras sammen med eiendomsrett innen Bjørnhaugen 2-4-6 og 8.

§ 3. Organisering.

Velforeningens høyeste myndighet er årsmøtet. Årsmøtet sammenkalles av et styre som velges på årsmøtet og består av:

- Leder (velges for 2 år)
- Nestleder (velges for 2 år)
- Sekretær (velges for 2 år)
- Kasserer (velges for 2 år)
- Varamedlem (velges for 1 år)

Revisor er ikke med i styret – og velges for hver periode.

Styrets leder og kasserer er på valg samtidig mens nestleder og sekretær er på valg ved neste årsmøte – altså på valg annenhvert år.

§ 4. Stemmerett

På årsmøtet har hvert medlem (huseier) en stemme. Medlemmet kan møte personlig eller via skriftlig fullmakt la seg representere av et annet medlem. Hvert medlem kan kun møte med en fullmakt hver.

§ 5. Årsmøte

Årsmøte avholdes en gang hvert år innen utgangen av april. Innkallingen må skje med minst 14 dagers varsel.

Årsmøtet er beslutningsdyktig ved 2/3 flertall (dvs. 8 medlemmer)

- Saker som medlemmene ønskes behandlet på ordinært årsmøte – må være styret i hende senest 4 uker før årsmøtet.
- Ekstraordinært årsmøte innkalles når styret eller minst 3 medlemmer – skriftlig – forlanger det og oppgir hvilke saker som ønskes behandlet. Det innkalles i slike tilfeller på samme måte som ordinært årsmøte, men med 8 dagers varsel.

Alle valg og avgjørelser på årsmøtet treffes med alminnelig flertall med unntak av det som fremgår av paragraf 8 – 9 og 10.

Ved stemmelikhet har styreleder dobbeltstemme.

§ 6. Saker til behandling på ordinært årsmøte.

1. Innkalling.
2. Årsberetning.
3. Regnskap
4. Event. Budsjett og fastsettelse av medlemskontingent (fellesutgifter)
5. Innkomne saker.
6. Valg.

§ 7.

Medlemmer i velforeningen plikter å delta i dugnader, snørydding, plenklipping og lignende på fellesanlegg.

Medlemmene plikter å holde ryddighet og orden for sine eiendommer.

Hvert medlem må unngå aktiviteter som skaper unødig sjenanse og irritasjon for naboer og øvrige medlemmer.

§ 8. Kontingent / Fellesutgifter.

Medlemmene betaler lik månedlig kontingent som dekker velforeningens kostnader til drift og vedlikehold av fellesområder og kostnader for regnskapsføreravtale med TOBB. Kontingentens størrelse fastsettes av årsmøtet.

§ 9. Endring av vedtekter

Endring av vedtekter kan bare vedtas på årsmøte og krever 2/3 flertall.

§ 10. Event. Oppløsning av Bjørnhaugen Vel.

Velforeningen kan ikke oppløses uten at det er grunn av endret regulering eller av andre grunner ikke er i stand til å oppfylle sitt formål. Vedtak om oppløsning kan bare fattes av to årsmøter, med minst 14 dagers mellomrom. Det ene årsmøtet må være et ordinært årsmøte. På begge årsmøter må det være minst 2/3 flertall for oppløsning. Ved oppløsning fordeles eiendeler/verdier likt på medlemmene.

Vedtatt på årsmøtet 27. april 2011. (Sist endret 17.09.2025)

(Endringer av Vedtekter kan kun skje på årsmøte, mens det ekstraordinære årsmøtet 27.september vedtok å fjerne ordet sameie i vedtektene og at fellesutgifter innbetales forskuddsvis)

Utskriftsdato: 05.05.2026

Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	**Gårdsnr.**	97	**Bruksnr.**	161	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnhaugen 4C, 7507 STJØRDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	**Fakturert beløp i 2025**
Avløp	4 987,20 kr
Feiing	555,50 kr
Vann	4 112,46 kr
Sum	**9 655,16 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	**Mva**	**Grunnlag**	**Enhetspris**	**Andel**	**Korreksjon**	**Årsprognose**	**Fakt. hittil i år**
Vann Fast Avg Gr 1	15%	1 stk	3158.00	1/1	0 %	3 158,00 kr	1 579,00 kr
Kloakk Fast Avg Gr 1	15%	1 stk	3753.00	1/1	0 %	3 753,00 kr	1 876,50 kr
Forventet forbruk Vann i år	15%	59 m3	17.65	1/1	0 %	1 041,50 kr	520,74 kr
Forbruk Vann	15%	30 m3	16.79	1/1	0 %	503,70 kr	503,70 kr
Forskudd Vann forrige år	15%	-31 m3	16.79	1/1	0 %	-520,49 kr	-520,49 kr
Forventet forbruk Kloakk i år	15%	59 m3	25.00	1/1	0 %	1 475,06 kr	737,53 kr
Forbruk Kloakk	15%	30 m3	23.92	1/1	0 %	717,60 kr	717,60 kr
Forskudd Kloakk forrige år	15%	-31 m3	23.92	1/1	0 %	-741,52 kr	-741,52 kr
Forbruk Vann	25%	30 m3	18.25	1/1	0 %	547,50 kr	547,50 kr
Forskudd Vann forrige år	25%	-31 m3	18.25	1/1	0 %	-565,75 kr	-565,75 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk Kloakk	25%	30 m3	26.00	1/1	0 %	780,00 kr	780,00 kr
Forskudd Kloakk forrige år	25%	-31 m3	26.00	1/1	0 %	-806,00 kr	-806,00 kr
Feiing hvert 2. år	0%	1 stk	684.00	1/1	0 %	684,00 kr	342,00 kr
					Sum	**10 026,60 kr**	**4 970,81 kr**

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Kommune nr.	Gnr.	Bnr.	Feste nr.	Seksjonsnr.
5035	97	161	0	0

Adresse	Eier
Bjørnhaugen 4C, 7507 STJØRDAL	Hofland Janne Marie H

Type renovasjonsordning

	Standard	Rabatter	Tilleggs-tjenester	Terminer pr. år	Fritak	Fakt. via borettslag
Hush. renovasjon	☒			4		
Slamanlegg	☐					
Samarbeid		☒				
Hjemmekompostering		<HJKP>				
Alternativ behandling		☐				
Veikantdunk		☐				
Ekstraservice			☐			
Kjøring privat vei			☐			
Hytterenovasjon	☐			1		
Fritak (midl.)					☐	
Fakt. via borettslag/sameie						☐
Bunntømte containere	☐					
Nedgravde containere	☐					

Årsgebyr renovasjon: kr. 5030,-
Slam/Septik: kr.

Restanser renovasjon pr. 05.05.2026: kr. 0,-

Kommentar:
Tilsendt faktura for 2. termin 2026 forfaller 20.05.2026

Dato: 05.05.2026

Med Vennlig Hilsen

Innherred Renovasjon

Utskriftsdato: 05.05.2026

Stjørdal kommune

Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal

Telefon: 74 83 35 00

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	**Gårdsnr.**	97	**Bruksnr.**	161	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Bjørnhaugen 4C, 7507 STJØRDAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
2395	1501	27.11.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	60

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Stjørdal kommune
Adresse: Postboks 133, 7501 Stjørdal
Telefon: 74 83 35 00

Utskriftsdato: 05.05.2026

Brannforebygging: Tiltak, avvik og anmerkninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Stjørdal kommune

Kommunenr.	5035	**Gårdsnr.**	97	**Bruksnr.**	161	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	

BruksenhetId	122022446	**Bygningstype**	Bolig
Bygningsnummer	185434214	**Bruksenhetsnummer**	H0101
Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**	Bjørnhaugen 4C, 7507 STJØRDAL

Situasjon

Røykvarslere		**Slukkerutstyr**			
Sammenkoblet	**Enkel**	**Slange**	**Pulver**	**Skum**	**Annet**
2	0	0	0	0	0

Ildsteder

Plassering	**Type**	**Produsent**	**Modell**
Stue	Vedovn		

Siste utførte tiltak

Siste utførte tiltak bruksenhet		**Siste utførte tiltak røykløp**	
Dato	**Type**	**Dato**	**Type**
24.06.2019	Tilsyn	10.09.2025	Feiing

Avvik og anmerkninger

Det er ikke registrert avvik eller anmerkninger på bruksenheten.

Informasjon for bruksenhetId 122022446

BruksenhetId	121974111	**Bygningstype**	Unummerert
Bygningsnummer	185348237	**Bruksenhetsnummer**	0000

Bygningstatus	Tatt i bruk	**Bruksenhetsadresse**

Ingen informasjon funnet for bruksenhetId 121974111.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.

Bjørnhaugen Vel - Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Driftsinntekter					
Felleskostnader driftsdel		34 700	32 907	36 000	0
Felleskostnader lik fordeling		0	0	0	57 600
Sum driftsinntekter		**34 700**	**32 907**	**36 000**	**57 600**
Driftskostnader					
Forretningsførerhonorar		-7 748	0	0	0
Eksterne honorar		0	0	0	-16 161
Vaktmestertjenester		-16 788	-17 013	-28 000	-28 000
Løpende vedlikehold		0	0	-2 000	-2 000
Andre driftsutgifter	1	-1 214	0	-10	0
Sum driftskostnader		**-25 749**	**-17 013**	**-30 010**	**-46 161**
DRIFTSRESULTAT		**8 951**	**15 895**	**5 990**	**11 439**
Finansinntekter og kostnader					
Finansinntekter		429	0	10	120
Netto finansposter		**429**	**0**	**10**	**120**
Resultat før skattekostnad		**9 380**	**15 895**	**6 000**	**11 559**
Ordinært resultat etter skatt		9 380	15 895	6 000	11 559
ÅRSRESULTAT	**2, 5**	**9 380**	**15 895**	**6 000**	**11 559**
Disponering av totalresultat:		9 380	15 895	6 000	11 559
Overført til annen egenkapital		9 380	15 895	0	0

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjørnhaugen Vel onsdag 08.04.2026 kl. 17:00 - Bjørnhaugen 6 C..

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Lise Sunniva Granås

Vedtak:

Valgt ble:

Lise Sunniva Granås

1.2 Valg av sekretær

Lise Sunniva Granås

Vedtak:

Valgt ble:

Lise Sunniva Granås

1.3 Valg av en eier/medlem til å undertegne protokollen sammen med møteleder

Agnes Kjesbu

Vedtak:

Valgt ble:

Agnes Kjesbu

1.4 Registrering av antall stemmeberettigede inkl. ev. fullmakter

Vedtak:

Antall oppmøtte med stemmerett: 6; Lise 6c, Besrat 6a, Per Idar 4b, Agnes 2b, Berit 8b og Lena 8c.

Antall fullmakter: 2; Lena fullmakt for Tore 2a, Berit fullmakt for Leif 8a.

Totalt stemmeberettigede: 8

1.5 Godkjenning og ev. bemerkninger til innkallingen

Vedtak:

Bemerkninger til innkallingen:

Generalforsamlingen/årsmøtet ble erklært lovlig satt.

2. Årsoppgjør for 2025

2.1 Godkjennelse av regnskap

Vedtak:
Regnskapet ble godkjent, alle stemmer for.

2.2 Budsjett 2027

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble tatt til orientering. Budsjett ble godtatt.

3. Styrets årsmelding for 2025

Vedtak:
Årsmeldingen ble tatt til orientering og godtatt av alle.

4. Godtgjørelse til styret for perioden 2025-2026

Vedtak:
Styrehonorar for perioden ble fastsatt til totalt kr: 0

5. Saker fra eierne/styret

5.1 Gravearbeid

Det ble utført gravearbeid på felles parkering øst siste høst (2025) Det ble fjernet ca 20 - 30 meter eksisterende hekk.

Vedtak:
Lise har tatt kontakt med de som gravde ut. Brødrene Halle kommer å ordner opp før sommeren. De har ikke fastsatt dato enda.

5.2 Vårdugnad

Rydding/vårrengjøring på og rundt boliger/fellesareal.

Engasjement ifra flere av velforeningens medlemmer ang. snørydding foran egene garasjer,postkassestativ og søppeldunker.

Vedtak:
Dugnad blir i uke 19, med start 5.mai. Lise legger ut liste om oppgaver på Facebook. Det er lov å komme med forslag der på hva som må bli gjort.

5.3 Takbelegg

Det har gått 10 år siden legging av nytt takbelegg (Derbigum) Det har vært lekkasjer rundt lufting,taksluker etc. ved noen av leilighetene. Da det nå ligger 1 lag takpapp + 2 lag Derbigum blir egenvekten såpass høy at det muligens må fjernes før evt. nytt belegg legges.

Vedtak:
Berit tar kontakt med TOBB, hører om hva vi kan gjøre. Agnes hører med ARW om det er mulighet at de kommer å har en befaring.

5.4 Gjennomgang av Min side på TOBB

Vedtak:
Kort gjennomgang av min side. Hvis noen har problemer eller trenger hjelp med Min side, ta kontakt med Berit, Lise eller Agnes.

6. Valg

6.1 Styremedlemmer

Lise har igjen 1 år (styreleder)

Tore har igjen 1 år (styremedlem)

Agnes stiller til valg for 2 år (nestleder)

Berit stiller til valg for 2 år (styremedlem)

Vedtak:
Valgt som styremedlem for 2 år ble:

Agnes og Berit

Protokoll for Bjørnhaugen Vel

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Lise Sunniva Granås (sign.)	14.04.2026
Sekretær	Lise Sunniva Granås (sign.)	14.04.2026
Protokollvitne	Lise Sunniva Granås (sign.)	14.04.2026
Protokollvitne	Agnes Kjesbu (sign.)	15.04.2026

Stjørdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 97/161
Adresse: Bjørnhaugen 4C
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

Regulerings- og bebyggelsesplanområde

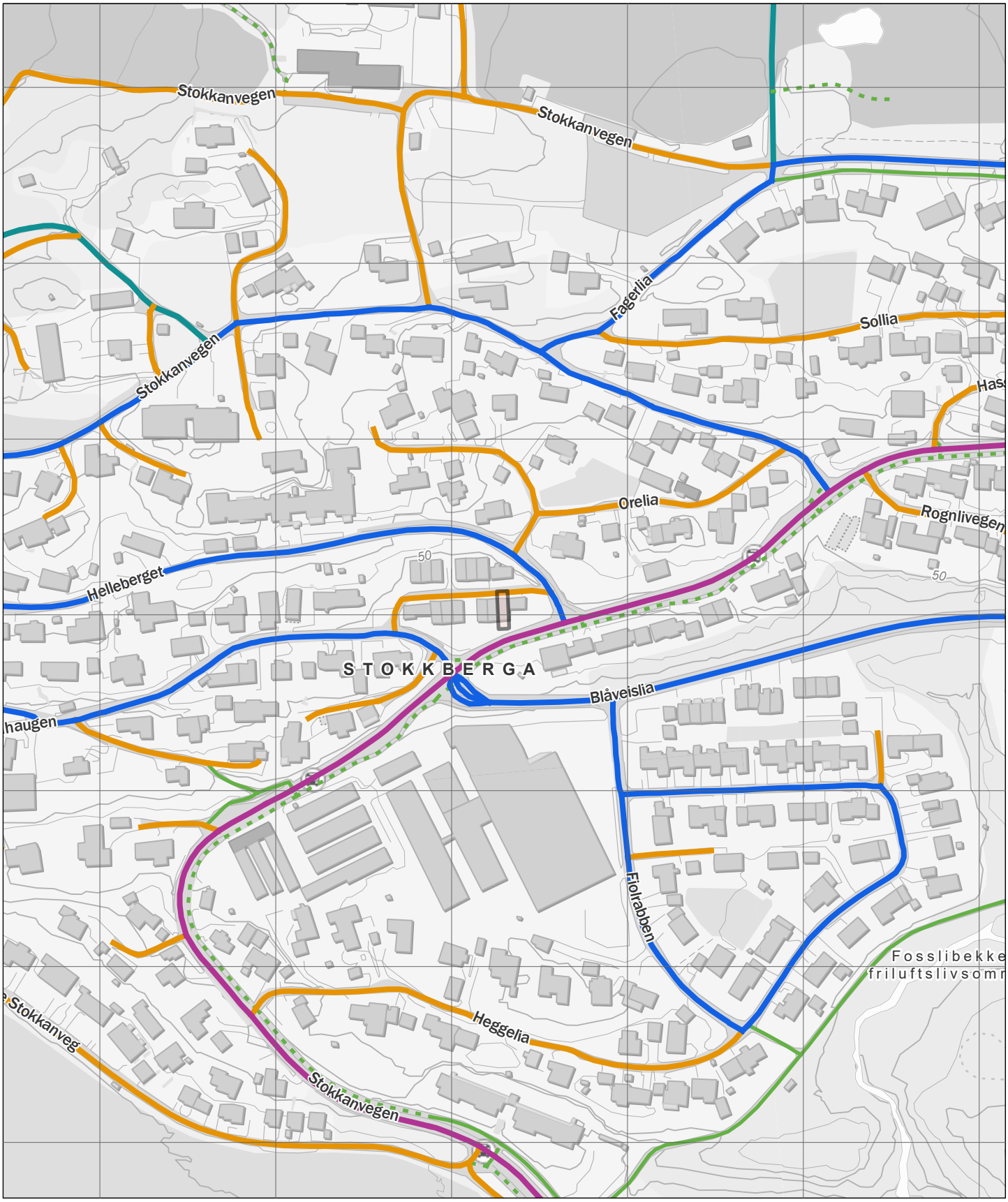
Planens begrensning

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Stjørdal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 97/161/0/0
Adresse: Bjørnhaugen 4C, 7507 STJØRDAL

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 05/05/2026



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

3258 500

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

Stemplet her 17/4-73
med kr. 45,-

FESTEKONTRAKT[1)]

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede H A R A L D I: S T O K K E, 7500 Stjørdal

født 22.04.1913 som eier av eiendommen RUNDKJØRINGA 24A

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i S t j ø r d a l kommune, Nord-Trøndelag fylke

fester herved bort til A S L A K H A U G A N,

født 9/1-48 RUNDKJØRINGA 24A, Gnr. 97, Bnr. 161, samt 1/12 ~~en tomt stor xxxxxxxx m² av eiendommen~~, ideell andel av Gnr. 97, Bnr. 143, begge i Stjørdal Herred.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

Gnr. 97

Beliggenheten og utstrekningen av Rundkjøringa 24A, samt Gnr. 97, Bnr. 143, Stjørdal, og forøvrig de omliggende eiendommer, fremgår av målebrev opptatt av Stjørdal Kommune, Oppmålingsavdeling.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 162,- - (Etthundreogsekstito 00/100), kroner sekstito 00/100, Inkl. 1/12 av fellesarealet 3.286 kvm., hvorav veigrunn 551 kvm., beregnet etter 5 % om året av tomteverdi kr. 3.240,-
Festeavgiften begynner å løpe når byggelånet er konvertert.
Festeavgiften betales halvårlig forskuddsvis hvert års 2. jan. og 1. juli.
Hver av partene kan hvert 10. år, regnet fra 1971, kreve festeavgiften regulert etter konsumprisindeksens utvikling fra forrige fastsettelse.

1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.
Når festekontrakten sendes til tinglysing må:
a. avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
b. tinglysingsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerkning om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
c. et tilstrekkelig beløp til tinglysingsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.
På lager Sem & Stenersen A. Oslo
9-69.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallen avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsningstiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

1. Beboerne/brukerne av byggeprosjektet "BJØRNHAUGEN 16", har rett til å benytte innregulert gangvei over nærværende eiendomeuten spesiell godtgjørelse.
2. Da det i området er anlagt felles vann- og kloakkanlegg, gis de øvrige berettigede adgang til i fornøden utstrekning på dette bnr. å foreta nødvendig ettersyn, vedlikehold og reparasjoner av anleggene.
   Skader som oppstår på nærværende eiendom og/eller fellesarealet, skal betales av den, for hvem arbeidet var nødvendig å få utført, ev. utlignet på samtlige bruksberettigede.

3. Nærværende eiendom er forøvrig underlagt de bestemmelser som kommunen har fastsatt eller måtte fastsettes for kommunens vannforsyning.
Tilleggsmonteringer vedr. vannforsyningen, må ikke foretas på eiendommenåfør skriftlig samtykke fra kommunens vedkommende foreligger.

4. Nærværende eiendom er underlagt de bestemmelser som er eller senere måtte bli gjort gjeldende for private kloakkavstikkere fra off. ledninger, fellesanlegg eller fra vassdrag.
Festeren bærer selb ansvaret for ev. tilbakeslag i avløpene.

5. Festeren er kjent med at Kommunen, når Rundkjøringa er opparbeidet til full regulert bredde, vil fremme krav om full refusjon til Stjørdal Kommune.

6. Festeren forplikter seg dål å delta i vedlikeholdet av boligenes fellesareal i samme forhold som de øvrige bygslere av dette. Videre forplikter han seg til å delta i vedlikehold, snerydding, sandstrøing etc. av de interne veier, i det samme forhold som de øvrige bygslere av disse.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stempling og tinglysing av festekontrakten bæres av bygsleren

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft straks
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver har ett av.

Som grunneier: Som fester:

Stjørdal den 12.0pril 1973 Stjørdal den 12. april 1973

Harald J. Stokke. Ruth Stokke. Tolak Haugen.
(grunneier) (fester)

Herved bekreftes at grunneieren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 20 år.

1. Tove Berg Stokke
2. Rolf Bjørok

Herved bekreftes at festeren har underskrevet kontrakten i vårt nærvær og at han er over 20 år.

1. Rolf Bjørok
2. Tore Fjeldberg

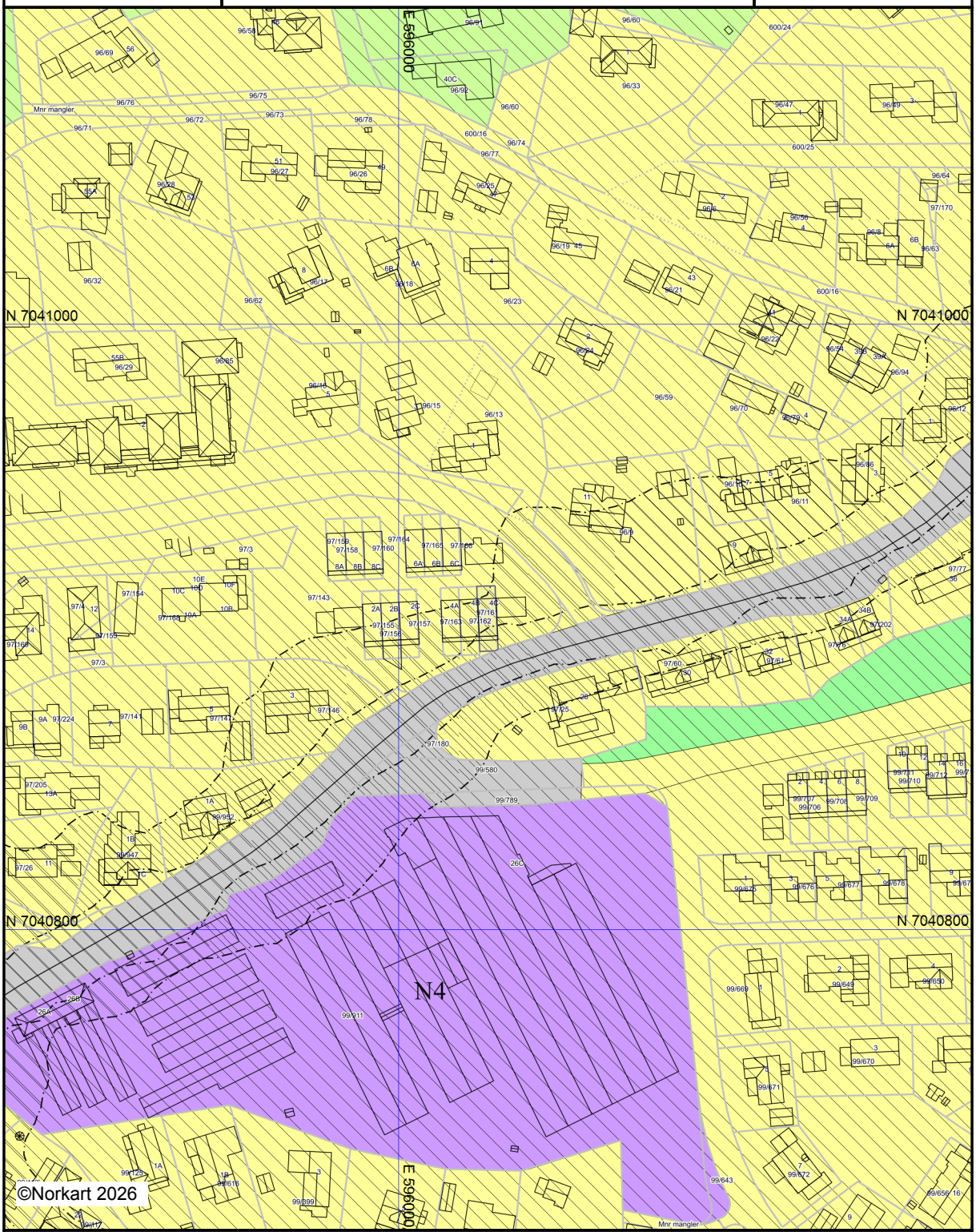
Stjørdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 97/161
Adresse: Bjørnhaugen 4C
Utskriftsdato: 05.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Sikringsone - Byggeforbud rundt veg,bane o
- Støysonegrense
- Støysone - Rød sone iht. T-1442
- Støysone - Gul sone iht. T-1442
- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn grønnstruktur
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Næringsbebyggelse - eksisterende
- Idrettsanlegg - eksisterende
- Veg - eksisterende
- Grønnstruktur - eksisterende
- Friområde - eksisterende
- LNFR-areal - eksisterende
- Byggegrense
- Midtlinje vassdrag

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift